

上海豫园旅游商城股份有限公司拟股权收购
涉及的复地（上海）资产管理有限公司
股东全部权益价值

估值报告

大学评估估值字[2019]960001号

第一册（共一册）



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

Xiamen Academic Practice Valuer Co., Ltd.

二零一九年一月七日



目 录

第一章 估值报告声明.....	1
第二章 估值基本事项.....	2
一、委托人	2
二、被估值单位.....	2
三、估值对象.....	5
四、估值目的.....	5
五、估值基准日.....	5
六、价值类型.....	6
第三章 估值假设.....	7
一、一般假设.....	7
二、特殊假设.....	7
第四章 估值思路及方法选择.....	9
一、通行的估值思路及方法.....	9
二、估值思路及方法的选择.....	9
第五章 估值结论及重要提示.....	13
一、估值结论.....	13
二、特别风险提示及估值报告使用限制.....	14
三、估值报告日.....	14
第六章 估值报告的附件.....	16

第一章 估值报告声明

一、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司（以下简称：本估值机构）接受上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，在复地（上海）资产管理有限公司提供的权属证明、财务会计信息、未来收益预测资料和其他资料的基础上，按照通行的估值方法，对上海豫园旅游商城股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的复地（上海）资产管理有限公司股东全部权益价值进行了估值。

二、委托人、被估值单位应当对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责。

三、复地（上海）资产管理有限公司基于公司经营情况、未来发展规划和对未来发展趋势的判断，编制了未来收益预测及相关资料，提交给本估值机构。本估值机构执行了询问、检查和重新计算等核查程序，对上述未来收益预测资料所涉及的相关重大方面的预测计算过程进行核查后，以经核查的未来收益预测资料作为估值依据。本估值机构对估值对象未来收益预测的利用，不是对估值对象未来盈利能力的保证。本估值机构不承担未来收益预测及相关资料与实际情况可能不符而产生的所有责任。

四、本估值报告属咨询性质。本估值报告不是一份根据中国资产评估准则要求所撰写的报告，报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境等其他因素纳入考虑。

五、未征得估值机构同意，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

六、本估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的影响或限制，委托人或者估值委托合同约定的其他估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

七、委托人或者估值委托合同约定的其他估值报告使用人只能按照估值报告载明的估值目的使用估值报告。委托人或者估值委托合同约定的其他估值报告使用人使用估值报告前，请务必阅读估值报告全文并特别注意“特别风险提示及估值报告使用限制”的影响。

第二章 估值基本事项

一、委托人

公司名称：上海豫园旅游商城股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132200223M

住所：上海市文昌路 19 号

法人代表：徐晓亮

注册资本：人民币 387648.3864 万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。【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】

二、被估值单位

（一）公司简介

公司名称：复地（上海）资产管理有限公司

统一社会信用代码：91310230062578393X

住所：上海市崇明县新河镇新开河路 825 号 10 幢 232 室（上海新河经济开发区）

法人代表：王基平

注册资本：5791 万人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：资产管理，物业管理，投资管理、咨询，商务咨询，企业管理咨询

询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），实业投资，市场营销策划，展览展示服务，会务服务，日用百货、文化用品的销售。【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】

（二）公司股东及持股比例、股权变更情况、历史沿革

复地（上海）资产管理有限公司是由上海复地投资管理有限公司投资设立的有限责任公司，于2013年3月1日登记注册成立。截至估值基准日，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	上海复地投资管理有限公司	5,791.00	100.00
	合计	5,791.00	100.00

（三）公司产权和经营管理结构

1、公司产权结构

截至估值基准日2018年12月31日，公司长期股权投资的账面值为47,572,090.76元，计提减值准备8,000,000.00元，账面净值为39,572,090.76元。包括下属全资子公司共16家，详见下表：

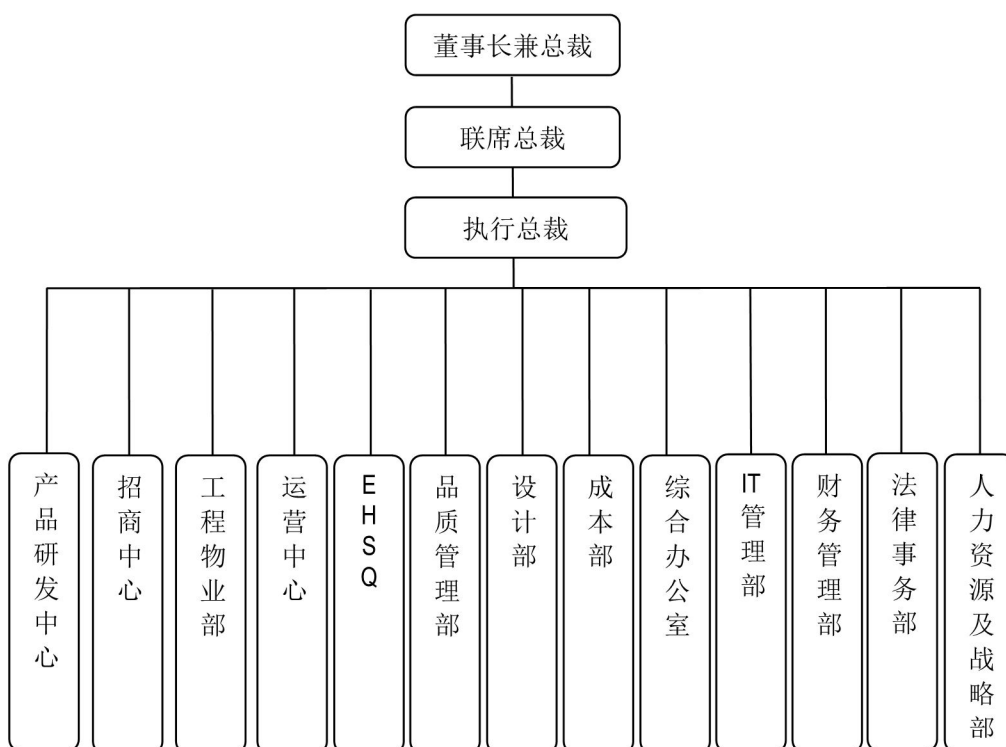
金额单位：人民币元

序号	下属公司名称	投资日期	账面值
1	武汉复地华中商业服务管理有限公司	2016.05	1,000,000.00
2	武汉复地星纬商业管理有限公司	2018.04	0.00
3	武汉复地商业管理有限公司	2015.07	1,000,000.00
4	成都复地商业管理有限公司	2013.06	3,000,000.00
5	成都复地星纬商业管理有限公司	2017.09	0.00
6	长沙复地商业管理有限公司	2016.04	1,000,000.00
7	西安复地大华商业运营管理有限公司	2016.11	1,000,000.00
8	南京复地润广商业管理有限公司	2016.07	1,000,000.00
9	上海复地活力城商业管理有限公司	2016.11	1,000,000.00
10	杭州复地商业管理有限公司	2017.03	0.00
11	重庆复地星耀商业管理有限公司	2017.05	0.00
12	北京复地商业管理有限公司	2016.04	0.00
13	复地商务管理（上海）有限公司	2018.12	33,052,316.09
14	天津复地商业管理有限公司	2017.06	0.00
15	复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	2018.12	4,212,877.33
16	上海柚界文化发展有限公司	2018.12	1,306,897.34
	合计		47,572,090.76

长期股权投资减值准备	8,000,000.00
合计	39,572,090.76

2、公司经营管理结构

复地（上海）资产管理有限公司已建立现代化的企业组织架构，公司设董事长，对股东负责。目前公司下设产品研发中心、招商中心、工程物业部、运营中心、EHSQ、品控管理部、设计部、成本部、综合办公室、IT管理部、财务管理部、法律事务部以及人力资源及战略部共十三个部门。公司基准日时的组织结构图如下：



（四）公司资产、财务及经营状况

公司基准日近两年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及经营业绩（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日
总资产	26,505.86	17,276.98
总负债	24,669.35	14,187.71
净资产	1,836.51	3,089.28

项目	2017 年	2018 年
营业收入	9,366.17	17,646.13
利润总额	-411.57	1,200.46
净利润	-411.57	1,198.97
审计机构及意见	致同会计师事务所（特殊普通合伙），无保留意见	致同会计师事务所（特殊普通合伙），无保留意见

公司资产、负债及经营业绩（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	3,770.36	12,926.48
负债	2,573.21	8,312.09
净资产	1,197.15	4,614.39
项目	2017 年	2018 年
营业收入	1,151.70	4,903.17
利润总额	29.95	- 373.76
净利润	29.95	- 373.76
审计机构及意见	致同会计师事务所（特殊普通合伙），无保留意见	致同会计师事务所（特殊普通合伙），无保留意见

（五）委托人和被估值单位之间的关系

本次估值的委托人上海豫园旅游商城股份有限公司为本次股权收购的主体，被估值单位复地（上海）资产管理有限公司是本次收购的标的企业。

三、估值对象

根据上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，本次估值对象为复地（上海）资产管理有限公司股东全部权益价值。

四、估值目的

根据估值委托合同的约定，本估值报告仅供上海豫园旅游商城股份有限公司股权收购这一目的作价值参考。委托人及估值委托合同约定的其他估值报告使用人只能按照估值报告载明的上述估值目的使用。

五、估值基准日

根据上海豫园旅游商城股份有限公司的委托，本项目估值基准日是2018年12月31日。

本次估值工作中，相关估值参数的引用或选取，均基于该日之企业财务报表、外部经济环境以及市场情况。

六、价值类型

本次估值的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。



第三章 估值假设

本次估值中，估值人员遵循了以下估值假设：

一、一般假设

（一）交易假设

交易假设是假定所有估值对象已经处在交易的过程中，估值人员根据估值对象的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受体积影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）资产持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

二、特殊假设

（一）现时对被估值单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治和法律环境以及宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

（二）被估值单位及所属子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或

不能控制的不可预测因素的影响而严重中断,包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

（三）被估值单位及所属子公司的经营管理层是尽职尽责的,其开展的经营活动和提供的服务合法合规,并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。被估值单位及所属子公司的内部控制制度是有效且完善的,风险管理措施是充分且恰当的。

（四）委托人、被估值单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、合法、完整的。

（五）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对估值对象价值的影响。

（六）所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被估值单位向我们充分揭示。

（七）假设估值基准日后被估值单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

（八）不考虑通货膨胀因素的影响。

（九）未来收益预测中所采用的会计政策与被估值单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

（十）对被估值单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

（十一）被估值单位未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变,能按计划实现。

（十二）被估值单位未来的收入能基本按计划回款,不会出现重大的坏账情况。

当上述假设条件不成立时,本估值报告失效。

第四章 估值思路及方法选择

一、通行的估值思路及方法

按照惯例，对企业价值进行估值通常可以采用收益法、市场法和资产基础法三种方法。

（一）收益法

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。其中：股利折现法是将预期股利进行折现以确定估值对象价值的具体方法，通常适用于对缺乏控制权的股东部分权益进行估值；现金流量折现法通常包括企业自由现金流模型和股权自由现金流折现模型。

（二）市场法

市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。其中，上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被估值单位比较分析的基础上，确定估值对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被估值单位比较分析的基础上，确定估值对象价值的具体方法。

（三）资产基础法

资产基础法，是指以被估值单位估值基准日的资产负债表为基础，估值表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。

二、估值思路及方法的选择

（一）选择的估值思路及方法

本次估值，选择资产基础法与收益法对估值对象进行估值。选择资产基础法与收益法的理由是：

由于无法收集到与被估值单位可比的上市公司或交易案例的市场数据，不具备采用市场法估值的条件；被估值单位提供了估值范围内资产和负债的有关历史

资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，估值人员通过分析被估值单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势以及被估值单位自身的经营现状的初步分析，被估值单位可持续经营且运用资产基础法和收益法估值的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法进行估值。

（二）估值思路及方法的具体介绍

1、收益法

本次估值选用现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与估值对象生产经营相关的，估值基准日后股权自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n}$$

其中：

P：估值基准日的经营性资产价值；

F_i：估值基准日后第i年预期的股权自由现金流量；

F_n：预测期末年预期的股权自由现金流量；

r：折现率（此处为权益资本成本，CAPM）；

n：预测期；

i：预测期第i年；

其中，股权自由现金流量计算公式如下：

股权自由现金流量=净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+有息债务净增加额

（2）溢余资产价值

溢余资产是指估值基准日超过企业生产经营所需，估值基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与估值对象生产经营无关的，估值基准日后股权自

由现金流量预测不涉及的资产与负债。

（4）长期股权投资价值

由于本次收益法采用合并口径，因此长期股权投资是指没有纳入合并预测范围的被投资单位的股权价值。长期股权投资单独分析和估值。

2、资产基础法

（1）流动资产

①货币资金

货币资金的核算内容为银行存款。对银行存款，估值人员取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表以及审计师对银行存款进行函证的复印件等资料，并对其逐行逐户核对，并对未达账项的调整进行核实。各账户经核实无误后，以经核实后的账面值确定估值结果。

②应收款项

估值人员查阅了发生的原始资料、财务资料，获取了财务资料及部分原始凭证复印件以及审计师对应收款项函证的复印件等资料。估值人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的估值结果。

（2）长期股权投资

长期股权投资为对下属全资子公司的投资。

对于全资的长期股权投资，采用企业价值估值的方法对被投资单位进行估值，并按估值后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

（3）机器设备

根据本次估值目的及设备的特点，对于购置时间较早的电子设备，采用市场法估值，其余电子设备，采用成本法估值。

考虑了上述因素后，估值结果的计算公式简化为：

设备的估值结果 = 重置成本 × 综合成新率

①重置成本的确定

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本。

对于部分老旧电子设备（如电脑等），由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为估值结果。

②综合成新率的确定

对本次委估的电子设备的综合成新率采用年限法确定，估值人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定已使用年限；根据相关准则确定经济使用年限，计算得出成新率，基本计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

③估值结果的确定

$$\text{估值结果} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

（4）负债

根据企业提供各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定估值结果。



第五章 估值结论及重要提示

一、估值结论

列入本次估值范围的复地（上海）资产管理有限公司的账面价值为总资产12,926.48万元、总负债8,312.09万元、净资产4,614.39万元。

在本估值报告有关假设条件下，在本估值报告特别风险提示及估值报告使用限制下，并基于市场价值的价值类型，分别采用资产基础法和收益法估值，得出如下结论：

（一）资产基础法估值结果

采用资产基础法，截止于估值基准日2018年12月31日，纳入本次估值范围的复地（上海）资产管理有限公司股东全部权益价值估值结果为人民币3,114.34万元。

（二）收益法估值结果

采用收益法，截止于估值基准日2018年12月31日，纳入本次估值范围的复地（上海）资产管理有限公司股东全部权益价值估值结论为人民币3,193.94万元。

（三）两种方法估值结果的差异分析

本次估值采用资产基础法得出的股东全部权益价值为3,114.34万元，与收益法测算得出的股东全部权益价值3,193.94万元相比，差异为79.60万元，差异率为2.56%。

两种方法估值结果差异的主要原因是两种估值方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

（四）估值结果的最终选取

在上述两种方法估值结果差异分析基础上，结合估值目的、不同估值方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终估值结果。具体考虑了以下因素：

由于公司的主要收入为来自于关联公司商业地产的运营管理服务收入，收入来源比较单一。公司未来年度收入状况主要取决于关联公司的经营状况，因此，收益预测上有较大的不确定性。资产基础法是从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，故本次采用资产基础法结果。

基于上述原因，本次估值我们最终采用资产基础法的估值结果，即本估值报告最终估值结论表述如下：

经估值，截止于估值基准日2018年12月31日，在本估值报告有关假设条件下，在本估值报告特别风险提示及估值报告使用限制下，并基于市场价值的价值类型，采用资产基础法估值结果，复地（上海）资产管理有限公司股东全部权益价值的估值结论为人民币叁仟壹佰壹拾肆万叁仟肆佰元整（RMB3,114.34万元）。

本估值报告使用人在应用本估值结论时应特别注意本估值报告声明、估值假设、特别风险提示及估值报告使用限制等事项对估值结论的影响。

二、特别风险提示及估值报告使用限制

（一）本估值报告引用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年1月6日出具的标准无保留意见审计报告，报告号为致同审字(2018)第310ZC0771号。

（二）本估值报告属咨询性质。本估值报告仅供委托人及估值委托合同约定的其他估值报告使用人使用。委托人及委托合同约定的其他估值报告使用人只能按照估值报告载明的估值目的使用。

（三）委托人及其他估值报告使用人只能在估值基准日之后的一年内使用本估值报告。超过一年，或虽未超过一年，但影响估值对象价值的因素出现重大变化，不能采用本估值报告结论。

（四）本估值报告结论是根据本次估值的依据、假设前提、方法和程序得出。本估值报告结论只有在本次估值的依据、假设前提、方法和程序不变的条件下成立。

（五）本次估值没有考虑估值结论与账面价值之间的差异对税费可能产生的影响，也没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对估值对象价值的影响。

（六）本估值报告结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。本估值机构和估值人员不承担相关当事人决策的责任。

（七）本估值机构对本估值报告拥有最终解释权。

三、估值报告日

本估值报告的报告日为2019年1月7日。


谨此报告！

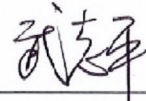
本估值报告文号为“大学评估估值字[2019]960001号”，估值对象复地（上海）资产管理有限公司股东全部权益价值的估值结论为人民币叁仟壹佰壹拾肆万叁仟肆佰元整（RMB3,114.34万元）。



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值人员：


辜庆


武志平

第六章 估值报告的附件

- 一、委托人与被估值单位法人营业执照（复印件）；
- 二、被估值单位估值基准日时的专项审计报告（复印件）；
- 三、估值对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 四、估值对象资产基础法明细表；
- 五、估值对象所涉及的未来收益预测资料。

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	8,908.99	8,908.99	0.00	0.00
2 非流动资产	4,017.49	2,517.44	-1,500.05	-37.34
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	3,957.21	2,457.01	-1,500.20	-37.91
7 投资性房地产				
8 固定资产	60.28	60.43	0.15	0.25
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	12,926.48	11,426.43	-1,500.05	-11.60
21 流动负债	8,312.09	8,312.09	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	8,312.09	8,312.09	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	4,614.39	3,114.34	-1,500.05	-32.51

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	89,089,915.15	89,089,915.15	0.00	0.00
2	货币资金	4,793,818.34	4,793,818.34	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项	668,023.45	668,023.45	0.00	0.00
7	其他应收款	83,628,073.36	83,628,073.36	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	40,174,888.60	25,174,394.00	-15,000,494.60	-37.34
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资	39,572,090.76	24,570,100.00	-15,001,990.76	-37.91
17	投资性房地产				
18	固定资产	602,797.84	604,294.00	1,496.16	0.25
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	129,264,803.75	114,264,309.15	-15,000,494.60	-11.60

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	83,120,931.84	83,120,931.84	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款	1,284,909.92	1,284,909.92	0.00	0.00
40	预收款项				
43	应付职工薪酬	520,539.50	520,539.50	0.00	0.00
44	应交税费	797,983.05	797,983.05	0.00	0.00
45	其他应付款	80,517,499.37	80,517,499.37	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	83,120,931.84	83,120,931.84	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	46,143,871.91	31,143,377.31	-15,000,494.60	-32.51

流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
3-1	货币资金	4,793,818.34	4,793,818.34	0.00	0.00
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据及应收账款				
3-5	预付款项	668,023.45	668,023.45	0.00	0.00
3-6	其他应收款	83,628,073.36	83,628,073.36	0.00	0.00
3-7	存货				
3-8	持有待售资产				
3-9	一年内到期的非流动资产				
3-10	其他流动资产				
流动资产合计		89,089,915.15	89,089,915.15	0.00	0.00

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	4,793,818.34	4,793,818.34	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合计		4,793,818.34	4,793,818.34	0.00	0.00	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	上海银行浦西支行	31573603002036346	RMB	4,779,386.72	4,779,386.72	0.00	0.00	
2	工商银行中山南路支行	1001293529341012316	RMB	9,115.04	9,115.04	0.00	0.00	
3	建设银行上海外滩支行	31001574000050008843	RMB	5,316.58	5,316.58	0.00	0.00	
合 计				4,793,818.34	4,793,818.34	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

预付款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-5

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	中国石化销售有限公司上海石油销售分公司	加油费	2018.12	1年以内	13,000.95	13,000.95	0.00	0.00	
2	中国电信股份有限公司上海分公司	宽带费	2018.12	1年以内	66,936.00	66,936.00	0.00	0.00	
3	上海明捷置业有限公司	会议费	2018.12	1年以内	8,122.00	8,122.00	0.00	0.00	
4	上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	租赁费	2018.12	1年以内	299,907.71	299,907.71	0.00	0.00	
5	上海复爱信息科技有限公司	员工餐费	2018.12	1年以内	232,990.79	232,990.79	0.00	0.00	
6	上海高地物业管理有限公司	物业费	2018.12	1年以内	47,066.00	47,066.00	0.00	0.00	
合 计					668,023.45	668,023.45	0.00	0.00	
减：预付账款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					668,023.45	668,023.45	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

其他应收款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	83,628,073.36	83,628,073.36	0.00	0.00
合计		83,628,073.36	83,628,073.36	0.00	0.00

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	租赁费	2018.12	1年以内	1,026,121.13	1,026,121.13	0.00	0.00	
2	南京复地润广商业管理有限公司	关联方往来款	2018.12	1年以内	6,280,000.00	6,280,000.00	0.00	0.00	
3	复地商务管理（上海）有限公司	关联方往来款	2018.12	1年以内	36,309,791.67	36,309,791.67	0.00	0.00	
4	成都复地商业管理有限公司	关联方往来款	2018.12	1年以内	2,568,124.38	2,568,124.38	0.00	0.00	
5	复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	关联方往来款	2018.12	1年以内	30,904,329.16	30,904,329.16	0.00	0.00	
6	西安复地大华商业运营管理有限公司	关联方往来款	2018.12	1年以内	5,339,707.02	5,339,707.02	0.00	0.00	
7	成都复地星纬商业管理有限公司	关联方往来款	2018.09	1年以内	800,000.00	800,000.00	0.00	0.00	
8	重庆复地星耀商业管理有限公司	关联方往来款	2018.08	1年以内	400,000.00	400,000.00	0.00	0.00	
合 计					83,628,073.36	83,628,073.36	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					83,628,073.36	83,628,073.36	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资	39,572,090.76	24,570,100.00	-15,001,990.76	-37.91
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	602,797.84	604,294.00	1,496.16	0.25
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	40,174,888.60	25,174,394.00	-15,000,494.60	-37.34

长期股权投资估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-4

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资比例 (%)	投资成本	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	武汉复地华中商业服务管理有限公司	2016.05	长期	100	1,000,000.00	1,000,000.00	-395,500.00	-1,395,500.00	-139.55	
2	武汉复地星纬商业管理有限公司	2018.04	9年	100			-223,800.00	-223,800.00		
3	武汉复地商业管理有限公司	2015.07	30年	100	1,000,000.00	1,000,000.00	575,500.00	-424,500.00	-42.45	
4	成都复地商业管理有限公司	2013.06	长期	100	3,000,000.00	3,000,000.00	-4,630,600.00	-7,630,600.00	-254.35	
5	成都复地星纬商业管理有限公司	2017.09	长期	100			-1,234,100.00	-1,234,100.00		
6	长沙复地商业管理有限公司	2016.04	50年	100	1,000,000.00	1,000,000.00	460,100.00	-539,900.00	-53.99	
7	西安复地大华商业运营管理有限公司	2016.11	长期	100	1,000,000.00	1,000,000.00	-2,831,600.00	-3,831,600.00	-383.16	
8	南京复地润广商业管理有限公司	2016.07	长期	100	1,000,000.00	1,000,000.00	-6,895,400.00	-7,895,400.00	-789.54	
9	上海复地活力城商业管理有限公司	2016.11	长期	100	1,000,000.00	1,000,000.00	997,600.00	-2,400.00	-0.24	
10	杭州复地商业管理有限公司	2017.03	长期	100			-71,300.00	-71,300.00		
11	重庆复地星耀商业管理有限公司	2017.05	长期	100			-416,400.00	-416,400.00		
12	北京复地商业管理有限公司	2016.04	30年	100		0.00	0.00			
13	天津复地商业管理有限公司	2017.06	15年	100	-	0.00	0.00			
14	复地商务管理（上海）有限公司	2018.12	21年	100	33,052,316.09	33,052,316.09	33,086,400.00	34,083.91	0.10	
15	复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	2018.12	6年	100	4,212,877.33	4,212,877.33	4,814,800.00	601,922.67	14.29	
16	上海柚界文化发展有限公司	2018.12	长期	100	1,306,897.34	1,306,897.34	1,334,400.00	27,502.66	2.10	
	合 计					47,572,090.76	24,570,100.00	-23,001,990.76	-48.35	
	减：长期股权投资减值准备					8,000,000.00				
	合 计					39,572,090.76	24,570,100.00	-15,001,990.76	-37.91	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	753,879.96	602,797.84	691,100.00	604,294.00	-62,779.96	1,496.16	-8.33	0.25
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	753,879.96	602,797.84	691,100.00	604,294.00	-62,779.96	1,496.16	-8.33	0.25
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	753,879.96	602,797.84	691,100.00	604,294.00	-62,779.96	1,496.16	-8.33	0.25
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	753,879.96	602,797.84	691,100.00	604,294.00	-62,779.96	1,496.16	-8.33	0.25

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	1060206	针式打印机	映美	映美	台	1	2013.06	2013.06	1,700.00	170.00	200.00		200.00	17.65	
2	1060207	办公家具(班台)	2100*1800*750	定制	张	1	2014.11	2014.11	7,065.00	1,872.11	2,000.00		2,000.00	6.83	
3	1060208	爱普生投影仪	CB-X18	爱普生	台	1	2014.11	2014.11	3,050.00	808.25	1,000.00		1,000.00	23.72	
4	1060209	办公家具(班台)	2100*1800*750	定制	张	1	2014.11	2014.11	7,065.00	1,872.11	2,200.00		2,200.00	17.51	
5	1060210	办公家具(文件柜)	2000*450*1800	定制	个	1	2014.11	2014.11	4,535.00	1,201.66	1,400.00		1,400.00	16.51	
6	1060211	办公家具(文件柜)	2000*450*1800	定制	个	1	2014.11	2014.11	4,535.00	1,201.66	1,400.00		1,400.00	16.51	
7	1060212	办公家具(沙发)	1个双人+1个单人	定制	张	1	2014.11	2014.11	4,230.00	1,120.95	1,300.00		1,300.00	15.97	
8	1060213	办公家具(沙发)	1个双人+1个单人	定制	张	1	2014.11	2014.11	4,230.00	1,120.95	1,300.00		1,300.00	15.97	
9	1060214	招商中心网络设备	SG-3200	SANGFOR	套	1	2014.11	2014.11	12,584.00	3,334.76	3,500.00		3,500.00	4.96	
10	1060215	招商中心防火墙	FD-90D	Fortinet	个	1	2014.11	2014.11	8,500.00	2,252.50	2,300.00		2,300.00	2.11	
11	1060216	音频电话	sounds tation2ex	宝利通	台	1	2014.12	2014.12	5,400.00	1,512.00	1,800.00		1,800.00	19.05	
12	1060217	笔记本电脑	x240	联想	台	1	2014.12	2014.12	5,250.00	1,470.00	1,300.00		1,300.00	-11.56	
13	1060218	笔记本电脑	邵阳k2450	联想	台	1	2014.12	2014.12	3,980.00	1,114.40	800.00		800.00	-28.21	
14	1060219	笔记本电脑	邵阳k2450	联想	台	1	2014.12	2014.12	3,980.00	1,114.40	800.00		800.00	-28.21	
15	1060220	笔记本电脑	邵阳k2450	联想	台	1	2014.12	2014.12	3,980.00	1,114.40	800.00		800.00	-28.21	
16	1060221	会议桌	5600*1800*750	定制	张	1	2015.01	2015.01	12,420.00	3,663.90	12,400.00	35.00	4,340.00	18.45	
17	1060222	笔记本电脑	Thinkpad X250	联想	台	1	2015.04	2015.04	5,250.00	1,785.00	5,300.00	26.00	1,378.00	-22.80	
18	1060223	笔记本电脑	Thinkpad X250	联想	台	1	2015.11	2015.11	5,250.00	2,336.25	5,300.00	38.00	2,014.00	-13.79	
19	1060224	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.11	2015.11	3,980.00	1,771.10	3,800.00	38.00	1,444.00	-18.47	
20	1060225	笔记本电脑	昭阳E40-80	联想	台	1	2016.08	2016.08	4,050.00	2,349.00	3,100.00	53.00	1,643.00	-30.06	
21	1060226	笔记本电脑	昭阳E40-80	联想	台	1	2016.08	2016.08	4,050.00	2,349.00	3,100.00	53.00	1,643.00	-30.06	
22	1060227	打印机	HP Laser Jet Pro400	惠普	台	1	2016.12	2016.12	3,250.00	2,080.00	3,300.00	59.00	1,947.00	-6.39	
23	1060228	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.05	2017.05	5,400.00	3,861.00	5,400.00	67.00	3,618.00	-6.29	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

共24页 第13页

估值人员：缪苗

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
24	1060229	三星55寸液晶电视	55寸	三星	台	1	2017.05	2017.05	3,699.00	2,644.78	3,700.00	80.00	2,960.00	11.92	
25	1060230	台式电脑	主M4500K+19寸显示器	兼容机	台	1	2017.06	2017.06	3,420.00	2,496.60	3,400.00	75.00	2,550.00	2.14	
26	1060231	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.08	2017.08	3,980.00	3,024.80	3,600.00	73.00	2,628.00	-13.12	
27	1060232	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.09	2017.09	3,980.00	3,084.50	3,600.00	74.00	2,664.00	-13.63	
28	1060233	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.10	2017.10	3,980.00	3,144.20	3,600.00	76.00	2,736.00	-12.98	
29	1060234	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.10	2017.10	3,980.00	3,144.20	3,600.00	76.00	2,736.00	-12.98	
30	1060235	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.10	2017.10	3,980.00	3,144.20	3,600.00	76.00	2,736.00	-12.98	
31	1060236	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.10	2017.10	3,980.00	3,144.20	3,600.00	76.00	2,736.00	-12.98	
32	1060237	笔记本电脑	ThinkPad L460	联想	台	1	2017.10	2017.10	5,250.00	4,147.50	5,300.00	76.00	4,028.00	-2.88	
33	1060238	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.11	2017.11	5,000.00	4,025.00	3,600.00	77.00	2,772.00	-31.13	
34	1060239	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.12	2017.12	3,980.00	3,263.60	3,600.00	79.00	2,844.00	-12.86	
35	1060240	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.12	2017.12	3,980.00	3,263.60	3,600.00	79.00	2,844.00	-12.86	
36	1060241	凭证装订机	GD-50EC	国产	台	1	2017.12	2017.12	3,658.12	2,999.68	3,700.00	82.00	3,034.00	1.14	
37	1060242	视频会议设备	Group500-1080	飞塔	台	1	2017.12	2017.12	42,307.69	34,692.29	42,300.00	87.00	36,801.00	6.08	
38	1060243	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
39	1060244	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
40	1060245	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
41	1060246	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
42	1060247	网络交换机	cisco 3560X	Cisco	台	1	2017.12	2017.12	2,393.16	2,213.66	2,400.00	90.00	2,160.00	-2.42	
43	1060248	星纬总部用洽谈桌	3800*1400*750	定制	张	1	2017.12	2017.12	4,657.00	3,818.74	4,700.00	83.00	3,901.00	2.15	
44	1060249	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
45	1060250	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
46	1060251	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

共24页 第14页

估值人员：缪苗

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
47	1060252	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
48	1060253	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
49	1060254	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
50	1060255	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
51	1060256	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.12	2017.12	5,512.82	4,520.54	5,600.00	79.00	4,424.00	-2.14	
52	1060257	办公桌椅	定制	国产	套	1	2017.12	2017.12	66,666.67	54,666.67	66,700.00	83.00	55,361.00	1.27	
53	G-SSG-DZ1-00030	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.03	2018.03	5,512.82	4,410.26	5,500.00	84.00	4,620.00	4.76	
54	G-SSG-DZ1-00031	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.03	2018.03	5,512.82	4,410.26	5,500.00	84.00	4,620.00	4.76	
55	G-SSG-DZ1-00032	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.03	2018.03	5,512.82	4,410.26	5,500.00	84.00	4,620.00	4.76	
56	G-SSG-DZ1-00033	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.03	2018.03	5,512.82	4,410.26	5,500.00	84.00	4,620.00	4.76	
57	G-SSG-DZ1-00034	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.03	2018.03	5,512.82	4,410.26	5,500.00	84.00	4,620.00	4.76	
58	1060264	网络服务器	深信服SG3200	深信服	个	1	2018.03	2018.03	5,897.44	4,717.92	5,900.00	90.00	5,310.00	12.55	
59	G-SSG-DZ1-00035	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.04	2018.04	5,512.82	4,410.26	5,500.00	86.00	4,730.00	7.25	
60	G-SSG-DZ1-00036	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.04	2018.04	5,512.82	4,410.26	5,500.00	86.00	4,730.00	7.25	
61	G-SSG-DZ1-00037	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.04	2018.04	5,512.82	4,410.26	5,500.00	86.00	4,730.00	7.25	
62	G-SSG-DZ1-00038	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.04	2018.04	5,512.82	4,410.26	5,500.00	86.00	4,730.00	7.25	
63	G-SSG-DZ1-00039	惠普笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.04	2018.04	5,512.82	4,410.26	5,500.00	86.00	4,730.00	7.25	
64	G-SSG-DZ1-00041	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	5,560.34	4,587.27	5,600.00	87.00	4,872.00	6.21	
65	G-SSG-DZ1-00042	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	5,560.34	4,587.27	5,600.00	87.00	4,872.00	6.21	
66	G-SSG-DZ1-00043	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	5,560.35	4,587.28	5,600.00	87.00	4,872.00	6.21	
67	G-SSG-DZ1-00044	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	5,560.35	4,587.28	5,600.00	87.00	4,872.00	6.21	
68	1060280	惠普笔记本电脑	HP=820G3	惠普	台	1	2018.04	2018.04	5,512.82	4,548.08	5,500.00	85.00	4,675.00	2.79	
69	1060309	惠普手提电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.06	2018.06	5,560.34	4,726.28	5,600.00	89.00	4,984.00	5.45	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

共24页 第15页

估值人员：缪苗

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
70	1060310	惠普手提电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.06	2018.06	5,560.34	4,726.28	5,600.00	89.00	4,984.00	5.45	
71	1060311	惠普手提电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.06	2018.06	5,560.34	4,726.28	5,600.00	89.00	4,984.00	5.45	
72	G-SSG-DZ1-00045	台式电脑	HP-880G3TWR台式+V243显示器	惠普	台	1	2018.07	2018.07	7,517.24	6,577.59	7,500.00	92.00	6,900.00	4.90	
73	1060312	HP惠普计算机	HP820G3	惠普	台	1	2018.07	2018.07	5,560.34	4,865.29	5,600.00	93.00	5,208.00	7.04	
74	1060330	HP 商用笔记本电脑	HP-820G2	惠普	台	7	2018.10	2018.10	38,922.40	35,873.73	38,900.00	96.00	37,344.00	4.10	
75	G-SSG-DZ1-00046	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.11	2018.11	5,560.34	5,421.33	5,600.00	97.00	5,432.00	0.20	
76	G-SSG-DZ1-00047	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.11	2018.11	5,560.34	5,421.33	5,600.00	97.00	5,432.00	0.20	
77	G-SSG-DZ1-00048	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.11	2018.11	5,560.34	5,421.33	5,600.00	97.00	5,432.00	0.20	
78	G-SSG-DZ1-00049	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.11	2018.11	5,560.34	5,421.33	5,600.00	97.00	5,432.00	0.20	
79	1060341	笔记本电脑	HP 820G3	惠普	台	3	2018.12	2018.12	16,681.03	16,681.03	16,700.00	99.00	16,533.00	-0.89	
80	1060342	智能客流分析半球网络摄像机	HR-IPC2155-21A		台	23	2018.12	2018.12	80,500.00	80,500.00	80,500.00	99.00	79,695.00	-1.00	
81	1060343	智能人脸抓拍枪型网络摄像机	HR-IPC2142		台	10	2018.12	2018.12	35,000.00	35,000.00	35,000.00	99.00	34,650.00	-1.00	
82	1060344	交换机	S5120-28P-WINET		台	3	2018.12	2018.12	11,400.00	11,400.00	11,400.00	99.00	11,286.00	-1.00	
83	1060345	交换机	LS-5500VA-28F-SI		台	1	2018.12	2018.12	3,800.00	3,800.00	3,800.00	99.00	3,762.00	-1.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

共24页 第16页

估值人员：缪苗

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
84	G-SSG-DZ1-00050	笔记本电脑	HP-820G3	惠普	台	1	2018.11	2018.11	5,560.36	5,421.35	5,600.00	97.00	5,432.00	0.20	
85	1060346	内控触摸大屏	UM65CA		台	1	2018.12	2018.12	41,379.31	41,379.31	41,400.00	99.00	40,986.00	-0.95	
86	1060347	服务器	E52620		台	1	2018.12	2018.12	15,517.24	15,517.24	15,500.00	99.00	15,345.00	-1.11	
87	1060348	笔记本电脑	HP830	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
合 计						128			753,879.96	602,797.84	691,100.00		604,294.00	0.25	
减：电子设备减值准备															
合 计						128			753,879.96	602,797.84	691,100.00		604,294.00	0.25	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 5

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增值额	增减率%
5-1	短期借款				
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据及应付账款	1,284,909.92	1,284,909.92	0.00	0.00
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬	520,539.50	520,539.50	0.00	0.00
5-7	应交税费	797,983.05	797,983.05	0.00	0.00
5-8	其他应付款	80,517,499.37	80,517,499.37	0.00	0.00
5-9	持有待售负债				
5-10	一年内到期的非流动负债				
5-11	其他流动负债				
流动负债合计		83,120,931.84	83,120,931.84	0.00	0.00

应付账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4-2

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	上海金朔数码科技有限公司	2016年以前	服务费	1,258.40	1,258.40	
2	上海兰焜信息科技有限公司	2016年以前	服务费	590.00	590.00	
3	上海映涿智能工程有限公司	2018.12	服务费	775.86	775.86	
4	南京猫酷科技股份有限公司	2018.12	网络费	746,600.00	746,600.00	
5	北京地平线机器人技术研发有限公司	2018.12	服务费	256,285.66	256,285.66	
6	上海星服企业管理咨询有限公司	2018.12	软件费	279,400.00	279,400.00	
合 计				1,284,909.92	1,284,909.92	

应付职工薪酬估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-6

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	估值结果	备注
1	工会经费	2018.12	520,539.50	520,539.50	
合 计			520,539.50	520,539.50	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	上海市税务局	2018.12	增值税	474,757.18	474,757.18	
2	上海市税务局	2018.12	个人所得税	280,518.23	280,518.23	
3	上海市税务局	2018.12	城市维护建设税	23,726.47	23,726.47	
4	上海市税务局	2018.12	教育费附加	14,235.88	14,235.88	
5	上海市税务局	2018.12	地方教育费附加	4,745.29	4,745.29	
合 计				797,983.05	797,983.05	

其他应付款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表5-8

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-8-1	应付利息				
5-8-2	应付股利				
5-8-3	其他应付款	80,517,499.37	80,517,499.37	0.00	0.00
合计		80,517,499.37	80,517,499.37	0.00	0.00

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：复地（上海）资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	上海复地投资管理有限公司	2018.12	关联方往来款	78,617,150.94	78,617,150.94	
2	上海复地活力城商业管理有限公司	2017.12	关联方往来款	900,348.43	900,348.43	
3	杭州复地商业管理有限公司	2018.12	关联方往来款	1,000,000.00	1,000,000.00	
合 计				80,517,499.37	80,517,499.37	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	74.18	74.18	0.00	0.00
2 非流动资产	13.20	13.91	0.71	5.38
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	13.20	13.91	0.71	5.35
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	87.38	88.09	0.71	0.81
21 流动负债	127.64	127.64	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	127.64	127.64	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-40.26	-39.55	0.71	

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	741,765.83	741,765.83	0.00	0.00
2	货币资金	65,633.14	65,633.14	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项	118,749.28	118,749.28	0.00	0.00
7	其他应收款	557,383.41	557,383.41	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	131,998.19	139,060.00	7,061.81	5.35
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	131,998.19	139,060.00	7,061.81	5.35
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	873,764.02	880,825.83	7,061.81	0.81

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	1,276,435.42	1,276,435.42	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款	84,250.00	84,250.00	0.00	0.00
40	预收款项				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费	-882.00	-882.00	0.00	
45	其他应付款	1,193,067.42	1,193,067.42	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	1,276,435.42	1,276,435.42	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	-402,671.40	-395,609.59	7,061.81	

流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
3-1	货币资金	65,633.14	65,633.14	0.00	0.00
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据及应收账款				
3-5	预付款项	118,749.28	118,749.28	0.00	0.00
3-6	其他应收款	557,383.41	557,383.41	0.00	0.00
3-7	存货				
3-8	持有待售资产				
3-9	一年内到期的非流动资产				
3-10	其他流动资产				
流动资产合计		741,765.83	741,765.83	0.00	0.00

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	65,633.14	65,633.14	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合计		65,633.14	65,633.14	0.00	0.00	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	浦发银行武汉分行营业部	70160154800001367	RMB	65,633.14	65,633.14	0.00	0.00	
合 计				65,633.14	65,633.14	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
 填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

预付款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-5

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	左秋	租金	2018.12	1年以内	118,749.28	118,749.28	0.00	0.00	
合 计					118,749.28	118,749.28	0.00	0.00	
减：预付账款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					118,749.28	118,749.28	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

其他应收款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	557,383.41	557,383.41	0.00	0.00
合计		557,383.41	557,383.41	0.00	0.00

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	131,998.19	139,060.00	7,061.81	5.35
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	131,998.19	139,060.00	7,061.81	5.35

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	187,764.00	131,998.19	189,500.00	139,060.00	1,736.00	7,061.81	0.92	5.35
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	187,764.00	131,998.19	189,500.00	139,060.00	1,736.00	7,061.81	0.92	5.35
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	187,764.00	131,998.19	189,500.00	139,060.00	1,736.00	7,061.81	0.92	5.35
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	187,764.00	131,998.19	189,500.00	139,060.00	1,736.00	7,061.81	0.92	5.35

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	1060001	笔记本电脑	昭阳E40-80	联想	台	1	2016.09	2016.09	4,050.00	2,409.75	3,600.00	55.00	1,980.00	-17.83	
2	1060002	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.10	2016.10	3,980.00	2,427.80	4,200.00	56.00	2,352.00	-3.12	
3	1060003	Aisino 打印机	TY-820	Aisino	台	1	2016.10	2016.10	1,800.00	1,098.00	1,800.00	57.00	1,026.00	-6.56	
4	1060004	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.11	2016.11	3,980.00	2,487.50	4,200.00	57.00	2,394.00	-3.76	
5	1060005	笔记本电脑	ThinkPad X260	联想	台	1	2016.11	2016.11	5,250.00	3,281.25	5,100.00	57.00	2,907.00	-11.41	
6	1060006	保险柜	电子密码双门	国产	个	1	2016.12	2016.12	1,950.00	1,248.00	2,000.00	85.00	1,700.00	36.22	
7	1060007	笔记本电脑	ThinkPad X260	联想	台	1	2016.12	2016.12	5,250.00	3,360.00	5,100.00	60.00	3,060.00	-8.93	
8	1060008	视频设备	GROUP500	polycom	台	1	2016.12	2016.12	55,000.00	35,200.00	55,000.00	75.00	41,250.00	17.19	
9	1060009	视频安全产品	Fortigate 60D	飞塔	个	1	2017.02	2017.02	4,800.00	3,216.00	4,800.00	77.00	3,696.00	14.93	
10	1060010	政企网关	WHG0000052916	瑞斯康达	个	1	2017.02	2017.02	2,980.00	1,996.60	3,000.00	77.00	2,310.00	15.70	
11	1060011	三星电视55英寸	UA55JU50SW	三星	台	1	2017.02	2017.02	4,187.00	2,805.29	4,200.00	77.00	3,234.00	15.28	
12	1060012	明基投影仪	BenQ MU686	明基	台	1	2017.02	2017.02	5,989.00	4,012.63	6,000.00	82.00	4,920.00	22.61	
13	1060013	激光打印机	惠普Pro M202	惠普	台	1	2017.03	2017.03	1,899.00	1,300.81	1,900.00	65.00	1,235.00	-5.06	
14	1060014	档案打孔器	金典GD-50K	金典	个	1	2017.03	2017.03	1,859.00	1,273.41	1,900.00	71.00	1,349.00	5.94	
15	1060015	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.04	2017.04	3,980.00	2,786.00	4,200.00	67.00	2,814.00	1.01	
16	1060016	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.04	2017.04	3,980.00	2,786.00	4,200.00	67.00	2,814.00	1.01	
17	1060017	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.04	2017.04	3,980.00	2,786.00	4,200.00	67.00	2,814.00	1.01	
18	1060018	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.04	2017.04	3,980.00	2,786.00	4,200.00	67.00	2,814.00	1.01	
19	1060019	笔记本电脑	ThinkPad X260	联想	台	1	2017.04	2017.04	5,250.00	3,675.00	5,100.00	67.00	3,417.00	-7.02	
20	1060020	主机	M4500K	联想	台	1	2017.04	2017.04	2,520.00	1,764.00	2,500.00	72.00	1,800.00	2.04	
21	1060021	显示器	Lenovo 19.5宽LED黑色	联想	台	1	2017.04	2017.04	900.00	630.00	900.00	72.00	648.00	2.86	
22	1060022	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.06	2017.06	3,980.00	2,905.40	4,200.00	69.00	2,898.00	-0.25	
23	1060023	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.06	2017.06	3,980.00	2,905.40	4,200.00	69.00	2,898.00	-0.25	
24	1060024	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2017.08	2017.08	3,980.00	3,024.80	4,200.00	73.00	3,066.00	1.36	

被估值单位填表人：魏卓君

共2页 第1页

估值人员：缪苗

填表日期：2019年1月3日

应付票据及应付账款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-4-1	应付票据				
5-4-2	应付账款	84,250.00	84,250.00	0.00	0.00
合计		84,250.00	84,250.00	0.00	0.00

应付账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4-2

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	广州市科传计算机科技股份有限公司	2018.12	软件费	43,650.00	43,650.00	
2	美信威尔（北京）市场营销策划有限公司	2018.12	服务费	40,600.00	40,600.00	
合 计				84,250.00	84,250.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

其他应付款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表5-8

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-8-1	应付利息				
5-8-2	应付股利				
5-8-3	其他应付款	1,193,067.42	1,193,067.42	0.00	0.00
合计		1,193,067.42	1,193,067.42	0.00	0.00

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：武汉复地华中商业服务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	代扣社保公积金	2018.12	社保公积金	-41,051.42	-41,051.42	实际为其他应收款
2	上海晨光科力普办公用品有限公司	2018.12	办公费	2,924.70	2,924.70	
3	武汉万事如意花卉开发有限公司	2018.12	租赁费	1,500.00	1,500.00	
4	国旅运通航空服务有限公司	2018.12	差旅费	10,237.00	10,237.00	
5	武汉海俊龙汽车服务有限公司	2018.12	租赁费	7,016.14	7,016.14	
6	上海星益健康管理有限公司	2018.12	服务费	9,421.00	9,421.00	
7	武汉道臣商业设计服务有限公司	2018.01	质量保证金	5,000.00	5,000.00	
8	武汉东湖新技术开发区创美少儿教育培训学校	2017.10	意向金	100,000.00	100,000.00	
9	武汉诸子百家教育科技有限公司	2017.09	意向金	30,000.00	30,000.00	
10	武汉贝尔曼音乐艺术教育咨询有限公司	2017.11	意向金	15,000.00	15,000.00	
11	郑文强	2017.08	意向金	30,000.00	30,000.00	
12	陈思	2017.08	意向金	10,000.00	10,000.00	
13	汪立刚	2017.08	意向金	56,390.00	56,390.00	
14	李俊	2017.09	意向金	14,000.00	14,000.00	
15	江峡	2017.09	意向金	12,000.00	12,000.00	
16	曾桂清	2017.11	意向金	15,000.00	15,000.00	
17	周胜	2017.12	意向金	15,120.00	15,120.00	
18	朱围	2017.12	意向金	13,510.00	13,510.00	
19	武汉艺美派科技有限公司世茂分公司	2018.03	意向金	20,000.00	20,000.00	
20	武汉市仟吉食品销售有限公司	2018.09	意向金	12,000.00	12,000.00	
21	武汉乐慧达教育科技有限公司	2018.04	意向金	20,000.00	20,000.00	
22	叶文雄	2018.03	意向金	10,000.00	10,000.00	
23	吴丹娜	2018.04	意向金	20,000.00	20,000.00	
24	韩洲	2018.06	意向金	15,000.00	15,000.00	
25	武汉复江房地产开发有限公司	2018.12	往来款	790,000.00	790,000.00	
合 计				1,193,067.42	1,193,067.42	

被估值单位填表人：魏卓君

共1页 第1页

估值人员：缪苗

填表日期：2019年1月3日

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	58.00	58.00	0.00	0.00
2 非流动资产	8.33	8.21	-0.12	-1.44
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	8.33	8.21	-0.11	-1.35
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	66.33	66.21	-0.12	-0.18
21 流动负债	88.59	88.59	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	88.59	88.59	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-22.26	-22.38	-0.12	

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	579,955.69	579,955.69	0.00	0.00
2	货币资金	579,955.69	579,955.69	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款				
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	83,265.94	82,142.00	-1,123.94	-1.35
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	83,265.94	82,142.00	-1,123.94	-1.35
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	663,221.63	662,097.69	-1,123.94	-0.17

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	885,866.64	885,866.64	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
40	预收款项				
43	应付职工薪酬	343,440.00	343,440.00	0.00	0.00
44	应交税费	14,762.99	14,762.99	0.00	0.00
45	其他应付款	527,663.65	527,663.65	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	885,866.64	885,866.64	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	-222,645.01	-223,768.95	-1,123.94	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	浦发银行武汉分行营业部	70160078801100000291	RMB	579,955.69	579,955.69	0.00	0.00	
合 计				579,955.69	579,955.69	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	83,265.94	82,142.00	-1,123.94	-1.35
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	83,265.94	82,142.00	-1,123.94	-1.35

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	85,007.00	83,265.94	85,200.00	82,142.00	193.00	-1,123.94	0.23	-1.35
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	85,007.00	83,265.94	85,200.00	82,142.00	193.00	-1,123.94	0.23	-1.35
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	85,007.00	83,265.94	85,200.00	82,142.00	193.00	-1,123.94	0.23	-1.35
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	85,007.00	83,265.94	85,200.00	82,142.00	193.00	-1,123.94	0.23	-1.35

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	1060002	音频会议电话	soundstion2-n电话终端 (POLYCOM)	POLYCOM	台	1	2018.05	2018.05	3,900.00	3,490.50	3,900.00	89.00	3,471.00	-0.56	
2	1060001	笔记本电脑	HP 820G4	惠普	台	1	2018.01	2018.01	6,450.00	5,737.12	6,500.00	81.00	5,265.00	-8.23	
3	1060003	移动空调	1.5匹 (A011A-12KRH)	东莞市金鸿盛电器有限公司	台	1	2018.07	2018.07	1,799.00	1,664.07	1,800.00	92.00	1,656.00	-0.48	
4	1060005	笔记本电脑	HP 820G3	惠普	台	1	2018.09	2018.09	6,450.00	6,159.75	6,500.00	94.00	6,110.00	-0.81	
5	1060007	笔记本电脑	HP 820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	6,256.50	6,500.00	96.00	6,240.00	-0.26	
6	1060008	视频电视机	UA55MUF30Z	三星	台	1	2018.12	2018.12	2,678.00	2,678.00	2,700.00	99.00	2,673.00	-0.19	
7	1060009	视频会议设备			台	1	2018.12	2018.12	51,000.00	51,000.00	51,000.00	99.00	50,490.00	-1.00	
8	1060010	飞塔防火墙设备	Fortigate60D	飞塔	台	1	2018.12	2018.12	6,280.00	6,280.00	6,300.00	99.00	6,237.00	-0.68	
合计						8			85,007.00	83,265.94	85,200.00		82,142.00	-1.35	
减：电子设备减值准备															
合计						8			85,007.00	83,265.94	85,200.00		82,142.00	-1.35	

被估值单位填表人：魏卓君

共1页 第1页

估值人员：缪苗

填表日期：2019年1月3日

应付职工薪酬估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-6

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	估值结果	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2018.12	343,440.00	343,440.00	
合 计			343,440.00	343,440.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	上海市税务局	2018.12	增值税	-480.00	-480.00	
2	上海市税务局	2018.12	个人所得税	11,424.74	11,424.74	
3	上海市税务局	2018.12	城市维护建设税	2,324.15	2,324.15	
4	上海市税务局	2018.12	教育费附加	996.07	996.07	
5	上海市税务局	2018.12	地方教育费附加	498.03	498.03	
合 计				14,762.99	14,762.99	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：武汉复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	养老保险费	2018.12	养老保险费	-4,393.67	-4,393.67	实际为其他应收款
2	医疗保险费	2018.12	医疗保险费	-1,126.42	-1,126.42	实际为其他应收款
3	失业保险费	2018.12	失业保险费	-164.76	-164.76	实际为其他应收款
4	基本公积金	2018.12	基本公积金	-6,590.51	-6,590.51	实际为其他应收款
5	武汉复地华中商业服务管理有限公司	2018.12	关联方往来款	539,939.01	539,939.01	
	合计			527,663.65	527,663.65	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月3日

估值人员：缪苗

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	27.53	27.53	0.00	0.00
2 非流动资产	20.72	23.81	3.09	14.91
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	20.72	23.81	3.09	14.93
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	48.25	51.34	3.09	6.40
21 流动负债	-6.21	-6.21	0.00	
22 非流动负债				
23 负债合计	-6.21	-6.21	0.00	
24 净资产（所有者权益）	54.46	57.55	3.09	5.67

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	275,277.34	275,277.34	0.00	0.00
2	货币资金	274,277.34	274,277.34	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	207,178.07	238,108.00	30,929.93	14.93
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	207,178.07	238,108.00	30,929.93	14.93
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	482,455.41	513,385.34	30,929.93	6.41

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	-62,144.42	-62,144.42	0.00	
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
40	预收款项				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费	-62,144.42	-62,144.42	0.00	
45	其他应付款				
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	-62,144.42	-62,144.42	0.00	
59	七、净资产（所有者权益）	544,599.83	575,529.76	30,929.93	5.68

流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
3-1	货币资金	274,277.34	274,277.34	0.00	0.00
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据及应收账款				
3-5	预付款项				
3-6	其他应收款	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
3-7	存货				
3-8	持有待售资产				
3-9	一年内到期的非流动资产				
3-10	其他流动资产				
流动资产合计		275,277.34	275,277.34	0.00	0.00

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	274,277.34	274,277.34	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合计		274,277.34	274,277.34	0.00	0.00	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外币账面金额	估值基准日 汇率	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	农业银行民意四路支行	17008701040012606	RMB			274,277.34	274,277.34	0.00	0.00	
合 计						274,277.34	274,277.34	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	武汉市银邦大厦业主委员会自治服务中心	房租押金	2018.12	1年以内	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00	
合 计					1,000.00	1,000.00	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					1,000.00	1,000.00	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	207,178.07	238,108.00	30,929.93	14.93
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	207,178.07	238,108.00	30,929.93	14.93

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	453,012.81	207,178.07	423,000.00	238,108.00	-30,012.81	30,929.93	-6.63	14.93
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	453,012.81	207,178.07	423,000.00	238,108.00	-30,012.81	30,929.93	-6.63	14.93
	固定资产—土地								
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	453,012.81	207,178.07	423,000.00	238,108.00	-30,012.81	30,929.93	-6.63	14.93
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	453,012.81	207,178.07	423,000.00	238,108.00	-30,012.81	30,929.93	-6.63	14.93

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	WHSG0001	空调柜机	2p柜机KFR-51LW/N+3C	奥克斯	台	1	2015.09	2015.09	3,350.00	1,390.25	3,100.00	59.00	1,829.00	31.56	
2	WHSG0002	空调柜机	2p柜机KFR-51LW/N+3C	奥克斯	台	1	2015.09	2015.09	3,350.00	1,390.25	3,100.00	59.00	1,829.00	31.56	
3	WHSG0003	空调柜机	2p柜机KFR-51LW/N+3C	奥克斯	台	1	2015.09	2015.09	3,350.00	1,390.25	3,100.00	59.00	1,829.00	31.56	
4	WHSG0004	空调	5p吸顶机KFR-120	海尔	台	1	2015.09	2015.09	7,300.00	3,029.50	6,300.00	46.00	2,898.00	-4.34	
5	WHSG0005	空调	5p吸顶机KFR-120	海尔	台	1	2015.09	2015.09	7,300.00	3,029.50	6,300.00	46.00	2,898.00	-4.34	
6	WHSG0006	空调	5p吸顶机KFR-120	海尔	台	1	2015.09	2015.09	7,300.00	3,029.50	6,300.00	46.00	2,898.00	-4.34	
7	WHSG0007	空调挂机	大1.5p挂机KFR-35GW/ZA	美的	台	1	2015.09	2015.09	1,950.00	809.25	2,000.00	46.00	920.00	13.69	
8	WHSG0008	空调挂机	大1.5p挂机KFR-35GW/ZA	美的	台	1	2015.09	2015.09	1,850.00	767.75	2,000.00	46.00	920.00	19.83	
9	WHSG0009	VPN设备	Fortigate60D	飞塔	台	1	2015.10	2015.10	5,800.00	2,494.00	5,000.00	60.00	3,000.00	20.29	
10	WHSG0010	办公家具	非标	国产	台	1	2015.10	2015.10	87,385.00	37,575.44	87,400.00	68.00	59,432.00	58.17	
11	WHSG0011	办公茶具	非标	国产	台	1	2015.10	2015.10	4,450.00	1,913.50	4,500.00	68.00	3,060.00	59.92	
12	WHSG0012	平板电视	KDL-55R580C	索尼	台	1	2015.10	2015.10	4,999.00	2,149.38	3,100.00	47.00	1,457.00	-32.21	
13	WHSG0013	空气净化器	飞利浦AC4081	飞利浦	台	1	2015.10	2015.10	2,280.00	980.40	2,100.00	47.00	987.00	0.67	
14	WHSG0014	空气净化器	飞利浦AC4081	飞利浦	台	1	2015.10	2015.10	2,280.00	980.40	2,100.00	47.00	987.00	0.67	
15	WHSG0015	空气净化器	飞利浦AC4081	飞利浦	台	1	2015.10	2015.10	2,280.00	980.40	2,100.00	47.00	987.00	0.67	
16	WHSG0016	空气净化器	飞利浦AC4081	飞利浦	台	1	2015.10	2015.10	2,280.00	980.40	2,100.00	47.00	987.00	0.67	
17	WHSG0017	空气净化器	飞利浦AC4081	飞利浦	台	1	2015.10	2015.10	2,280.00	980.40	2,100.00	47.00	987.00	0.67	
18	WHSG0018	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
19	WHSG0019	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
20	WHSG0020	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
21	WHSG0021	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
22	WHSG0022	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
23	WHSG0023	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
24	WHSG0024	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
25	WHSG0025	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共4页 第1页

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
26	WHSG0026	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
27	WHSG0027	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
28	WHSG0028	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
29	WHSG0029	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
30	WHSG0030	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
31	WHSG0031	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
32	WHSG0032	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
33	WHSG0033	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
34	WHSG0034	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
35	WHSG0035	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
36	WHSG0036	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
37	WHSG0038	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
38	WHSG0039	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	47.00	1,786.00	4.36	
39	WHSG0040	打印复印扫描机	canon ir2002g	佳能	台	1	2015.10	2015.10	5,800.00	2,494.00	4,700.00	37.00	1,739.00	-30.27	
40	WHSG0041	针式打印机	EPSON LQ-730k	爱普生	台	1	2015.10	2015.10	1,600.00	688.00	1,500.00	37.00	555.00	-19.33	
41	WHSG0042	激光打印机	惠普126NW	惠普	台	1	2015.10	2015.10	1,599.00	687.38	1,500.00	37.00	555.00	-19.26	
42	WHSG0043	前台办公家具	非标	定制	台	1	2015.11	2015.11	6,000.00	2,670.00	5,200.00	49.00	2,548.00	-4.57	
43	WHSG0044	视频会议设备	宝利通GROUP500+移动支架	宝利通	套	1	2015.11	2015.11	57,540.00	25,605.30	49,600.00	61.00	30,256.00	18.16	
44	WHSG0045	摄影机	夏普MH560	夏普	台	1	2015.11	2015.11	5,880.00	2,616.60	2,000.00		2,000.00	-23.56	
45	WHSG0046	会议电话机	保利通VS300	宝利通	台	1	2015.11	2015.11	3,200.00	1,424.00	2,400.00	61.00	1,464.00	2.81	
46	WHSG0047	监控设备		国产	套	1	2015.11	2015.11	7,759.00	3,452.57	7,400.00	49.00	3,626.00	5.02	
47	WHSG0048	办公家具	非标	国产	台	1	2015.12	2015.12	12,310.00	5,662.60	10,600.00	50.00	5,300.00	-6.40	
48	WHSG0050	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.12	2015.12	3,980.00	1,830.80	3,800.00	50.00	1,900.00	3.78	
49	WHSG0051	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.12	2015.12	3,980.00	1,830.80	3,800.00	50.00	1,900.00	3.78	
50	WHSG0052	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.12	2015.12	3,980.00	1,830.80	3,800.00	50.00	1,900.00	3.78	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共4页 第2页

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
51	WHSG0053	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.12	2015.12	3,980.00	1,830.80	3,800.00	50.00	1,900.00	3.78	
52	WHSG0054	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.12	2015.12	3,980.00	1,830.80	3,800.00	50.00	1,900.00	3.78	
53	WHSG0055	打印机	惠普	惠普	台	1	2015.12	2015.12	3,200.00	1,472.00	800.00		800.00	-45.65	
54	WHSG0056	服务器			台	1	2015.12	2015.12	6,500.00	2,990.00	6,500.00	62.00	4,030.00	34.78	
55	WHSG0057	网络流控设备	深信服SG3200	深信服	套	1	2016.01	2016.01	12,584.00	5,977.40	10,800.00	71.00	7,668.00	28.28	
56	WHSG0058	保险柜	非标	定制	台	1	2016.02	2016.02	1,989.00	974.44	2,000.00	79.00	1,580.00	62.14	
57	WHSG0059	黑白网络激光打印机	LaserJet Pro400 M401N	惠普	台	1	2016.03	2016.03	2,880.00	1,454.40	2,500.00	44.00	1,100.00	-24.37	
58	WHSG0062	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.05	2016.05	3,980.00	2,129.30	3,800.00	47.00	1,786.00	-16.12	
59	WHSG0060	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.05	2016.05	3,980.00	2,129.30	3,800.00	47.00	1,786.00	-16.12	
60	WHSG0063	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,870.81	3,800.00	48.00	1,824.00	-2.50	
61	WHSG0064	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,870.81	3,800.00	48.00	1,824.00	-2.50	
62	WHSG0065	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,870.81	3,800.00	48.00	1,824.00	-2.50	
63	WHSG0066	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,870.81	3,800.00	48.00	1,824.00	-2.50	
64	WHSG0067	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,870.81	3,800.00	48.00	1,824.00	-2.50	
65	WHSG0068	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,810.12	3,800.00	50.00	1,900.00	4.97	
66	WHSG0069	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,810.12	3,600.00	50.00	1,800.00	-0.56	
67	WHSG0070	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,810.12	3,600.00	50.00	1,800.00	-0.56	
68	WHSG0071	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,810.12	3,600.00	50.00	1,800.00	-0.56	
69	WHSG0072	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,810.12	3,600.00	50.00	1,800.00	-0.56	
70	WHSG0073	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,810.12	3,600.00	50.00	1,800.00	-0.56	
71	WHSG0075	三人位沙发	SF-8214	国产	台	1	2016.10	2016.10	2,310.00	1,409.10	2,300.00	64.00	1,472.00	4.46	
72	WHSG0076	班台	FELIX系列2400*1800*750	国产	台	1	2016.10	2016.10	3,344.00	2,039.84	3,300.00	64.00	2,112.00	3.54	
73	WHSG0077	班台	FELIX系列2400*1800*750	国产	台	1	2016.10	2016.10	2,455.00	1,497.42	2,500.00	64.00	1,600.00	6.85	
74	WHSG0078	班台	FELIX系列2400*1800*750	国产	台	1	2016.10	2016.10	2,455.00	1,497.42	2,500.00	64.00	1,600.00	6.85	
75	WHSG0079	造型柜	KAMA系列1450*550*1250	国产	台	1	2016.10	2016.10	3,150.00	1,921.50	3,200.00	64.00	2,048.00	6.58	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共4页 第3页

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
76	WHSG0080	会议桌	Felix系列4800*1600*750	国产	台	1	2016.10	2016.10	7,765.00	4,736.52	7,800.00	64.00	4,992.00	5.39	
77	WHSG0081	沙发	三人位	国产	台	1	2016.10	2016.10	2,025.00	1,235.12	2,000.00	64.00	1,280.00	3.63	
78	WHSG0082	沙发	三人位	国产	台	1	2016.10	2016.10	2,025.00	1,235.12	2,000.00	64.00	1,280.00	3.63	
合 计						78			453,012.81	207,178.07	423,000.00		238,108.00	14.93	
减：电子设备减值准备															
合 计						78			453,012.81	207,178.07	423,000.00		238,108.00	14.93	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 5

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增值额	增减率%
5-1	短期借款				
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据及应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	-62,144.42	-62,144.42	0.00	
5-8	其他应付款				
5-9	持有待售负债				
5-10	一年内到期的非流动负债				
5-11	其他流动负债				
流动负债合计		-62,144.42	-62,144.42	0.00	

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：武汉复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	武汉市税务局	2018.12	增值税	-62,144.42	-62,144.42	
合 计				-62,144.42	-62,144.42	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	206.85	206.85	0.00	0.00
2 非流动资产	24.29	42.81	18.52	76.25
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	24.29	42.81	18.52	76.25
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	231.14	249.66	18.52	8.01
21 流动负债	712.72	712.72	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	712.72	712.72	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-481.58	-463.06	18.52	

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	2,068,501.54	2,068,501.54	0.00	0.00
2	货币资金	1,081,913.32	1,081,913.32	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项	-30,046.78	-30,046.78	0.00	
7	其他应收款	1,016,635.00	1,016,635.00	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	242,893.68	428,092.00	185,198.32	76.25
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	242,893.68	428,092.00	185,198.32	76.25
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	2,311,395.22	2,496,593.54	185,198.32	8.01

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	7,127,191.71	7,127,191.71	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款	782,915.08	782,915.08	0.00	0.00
40	预收款项	478,068.48	478,068.48	0.00	0.00
43	应付职工薪酬	20,914.97	20,914.97	0.00	0.00
44	应交税费	781,259.22	781,259.22	0.00	0.00
45	其他应付款	5,064,033.96	5,064,033.96	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	7,127,191.71	7,127,191.71	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	-4,815,796.49	-4,630,598.17	185,198.32	

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	1,081,913.32	1,081,913.32	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合计		1,081,913.32	1,081,913.32	0.00	0.00	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外币账面 金额	估值基准日 汇率	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	成都农商银行锦江支行	02120600012001002086	人民币			1,081,913.32	1,081,913.32	0.00	0.00	
合 计						1,081,913.32	1,081,913.32	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

预付款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-5

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	岳艳返等	返租租金	2018.12	1年以内	-33,810.00	-33,810.00	0.00		实为应付账款
2	中国石油天然气股份有限公司	返租租金	2018.12	1年以内	3,763.22	3,763.22	0.00	0.00	
	合 计				-30,046.78	-30,046.78	0.00		
	减：预付账款坏账准备								
	减：预计风险损失								
	合 计				-30,046.78	-30,046.78	0.00		

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	成都复地星纬商业管理有限公司	关联方往来款	2018.12	1年以内	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	
2	成都农村商业银行股份有限公司锦江支行	押金及保证金	2015.11	3年以上	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00	
3	戴扎清	押金及保证金	2015.11	3年以上	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00	
4	齐万辉等	代付职工薪酬	2018.12	1年以内	41,995.00	41,995.00	0.00	0.00	
5	党支部	代收党建工作经费	2018.12	1年以内	-30,360.00	-30,360.00	0.00		
合 计					1,016,635.00	1,016,635.00	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					1,016,635.00	1,016,635.00	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	242,893.68	428,092.00	185,198.32	76.25
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	242,893.68	428,092.00	185,198.32	76.25

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	760,758.88	242,893.68	670,400.00	428,092.00	-90,358.88	185,198.32	-11.88	76.25
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆	388,489.00	56,330.63	351,300.00	238,900.00	-37,189.00	182,569.37	-9.57	324.10
4-6-6	固定资产-电子设备	372,269.88	186,563.05	319,100.00	189,192.00	-53,169.88	2,628.95	-14.28	1.41
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	760,758.88	242,893.68	670,400.00	428,092.00	-90,358.88	185,198.32	-11.88	76.25
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	760,758.88	242,893.68	670,400.00	428,092.00	-90,358.88	185,198.32	-11.88	76.25

固定资产—车辆估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-5

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行使里程(公里)	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	川A770Y0	旅行车SGM6531ATA	别克(BUICK)	辆	1	2014.03	2014.03	152,166.00	388,489.00	56,330.63	351,300.00	68	238,900.00	324.10	
合 计					1				388,489.00	56,330.63	351,300.00		238,900.00	324.10	
减：车辆减值准备															
合 计					1				388,489.00	56,330.63	351,300.00		238,900.00	324.10	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	DZ001	佳能复印机	2420L	佳能	台	1	2013.12	2013.12	5,850.00	585.00	600.00		600.00	2.56	
2	0002	商场大厅等候沙发	SD02-1	国产	台	1	2014.11	2014.11	54,640.00	14,479.60	17,000.00		17,000.00	17.41	
3	0003	空调	KFR-23GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	1,998.70	679.58	1,800.00	38.00	684.00	0.65	
4	03020001	空调	KFR-23GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	1,998.70	679.58	1,800.00	39.00	702.00	3.30	
5	03020002	空调	KFR-23GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	1,998.70	679.58	1,800.00	39.00	702.00	3.30	
6	03020003	空调	KFR-23GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	1,998.70	679.58	1,800.00	39.00	702.00	3.30	
7	03020004	空调	KFR-23GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	1,998.70	679.58	1,800.00	39.00	702.00	3.30	
8	03020005	空调	KFR-23GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	1,998.70	679.58	1,800.00	39.00	702.00	3.30	
9	03020006	空调	KFR-23GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	1,998.70	679.58	1,800.00	39.00	702.00	3.30	
10	03020007	空调	KFR-23GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	1,998.70	679.58	1,800.00	39.00	702.00	3.30	
11	03020008	空调	KFR-26GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	2,078.21	706.73	2,000.00	39.00	780.00	10.37	
12	03020009	空调	KFR-26GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	2,078.21	706.73	2,000.00	39.00	780.00	10.37	
13	03020010	空调	KFR-26GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	2,078.21	706.73	2,000.00	39.00	780.00	10.37	
14	03020011	空调	KFR-26GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	2,078.21	706.73	2,000.00	39.00	780.00	10.37	
15	03020012	空调	KFR-50GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	3,268.59	1,111.27	3,100.00	39.00	1,209.00	8.79	
16	03020013	空调	KFR-50GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	3,268.59	1,111.27	3,100.00	39.00	1,209.00	8.79	
17	03020014	空调	KFR-50GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	3,268.59	1,111.27	3,100.00	39.00	1,209.00	8.79	
18	03020015	空调	KFR-50GW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	3,268.59	1,111.27	3,100.00	39.00	1,209.00	8.79	
19	03020016	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
20	03020017	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
21	03020018	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
22	03020019	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
23	03020020	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
24	03020021	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
25	03020022	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共3页 第1页

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
26	03020023	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
27	03020024	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
28	03020025	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
29	03020026	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
30	03020027	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
31	03020028	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
32	03020029	空调	KFR-72LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	5,035.40	1,712.08	4,800.00	39.00	1,872.00	9.34	
33	03020030	空调	KFR-102LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	10,491.52	3,567.24	8,700.00	39.00	3,393.00	-4.88	
34	03020031	空调	KFR-102LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	10,491.52	3,567.24	8,700.00	39.00	3,393.00	-4.88	
35	03020032	空调	KFR-102LW	美的公司	台	1	2015.04	2015.04	10,491.56	3,567.28	8,700.00	39.00	3,393.00	-4.89	
36	004	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
37	03010001	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
38	03010002	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
39	03010003	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
40	03010004	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
41	03010005	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
42	03010006	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
43	03010007	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
44	03010008	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
45	03010009	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2015.10	2015.10	3,980.00	1,711.40	3,800.00	36.00	1,368.00	-20.07	
46	03010010	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,862.14	3,800.00	50.00	1,900.00	2.03	
47	03010011	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,862.14	3,800.00	50.00	1,900.00	2.03	
48	03010012	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,862.14	3,800.00	50.00	1,900.00	2.03	
49	03010013	联想昭阳笔记本电脑	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,862.14	3,800.00	50.00	1,900.00	2.03	
50	03010014	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,862.14	3,800.00	50.00	1,900.00	2.03	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共3页 第2页

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
51	03010015	联想昭阳笔记本	昭阳K20-80	联想公司	台	1	2016.06	2016.06	3,401.71	1,862.14	3,800.00	50.00	1,900.00	2.03	
52	03010016	X250 20CLA26 1CD	Thinkpad X250	联想公司	台	1	2016.06	2016.06	4,487.18	2,456.44	4,500.00	50.00	2,250.00	-8.40	
53	DZ002	佳能复印机	IR2530I	佳能	台	1	2016.12	2016.12	19,009.71	12,166.11	19,000.00	67.00	12,730.00	4.63	
54	DZ003	明基投影仪	EH6539	明基	台	1	2016.12	2016.12	6,747.57	4,318.57	6,700.00	67.00	4,489.00	3.95	
55	DZ004	尼康数码单反相机	D7100(18-140VR)	尼康	台	1	2016.12	2016.12	5,068.38	3,243.66	5,100.00	60.00	3,060.00	-5.66	
56	03020033	美的空调	KPF-72	美的公司	台	1	2017.11	2017.11	8,461.54	6,811.58	8,500.00	82.00	6,970.00	2.33	
57	03010017	笔记本电脑	820G3	惠普公司	台	1	2018.07	2018.07	6,450.00	5,643.75	6,500.00	91.00	5,915.00	4.81	
58	03010018	笔记本电脑	820G3	惠普公司	台	1	2018.07	2018.07	6,450.00	5,643.75	6,500.00	91.00	5,915.00	4.81	
59	1060041	HP笔记本电脑	440G5	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,532.76	5,532.76	5,500.00	99.00	5,445.00	-1.59	
60	1060014	HP笔记本电脑	820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
61	1060024	HP笔记本电脑	820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
62	1060025	HP笔记本电脑	820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
63	1060043	HP笔记本电脑	440G5	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,532.76	5,532.76	5,500.00	99.00	5,445.00	-1.59	
64	1060027	HP笔记本电脑	820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
65	1060028	HP笔记本电脑	820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
66	1060029	HP笔记本电脑	820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
67	1060030	HP笔记本电脑	820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
68	1060026	HP笔记本电脑	820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	99.00	5,544.00	-0.29	
合 计						68			372,269.88	186,563.05	319,100.00		189,192.00	1.41	
减：电子设备减值准备															
合 计						68			372,269.88	186,563.05	319,100.00		189,192.00	1.41	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共3页 第3页

估值人员：孙羽涵

应付票据及应付账款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-4-1	应付票据				
5-4-2	应付账款	782,915.08	782,915.08	0.00	0.00
合计		782,915.08	782,915.08	0.00	0.00

应付账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4-2

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	成都安迪畅想广告有限公司	2018.12	设计费	20,194.18	20,194.18	
2	成都保利影城有限公司	2018.12	电影券费用	38,500.00	38,500.00	
3	成都蓝盾安装工程有限公司	2017.05	工程款	8,500.00	8,500.00	
4	成都中畅泰源机电工程有限公司	2018.01	工程款	10,394.97	10,394.97	
5	四川省天健建筑装饰工程有限公司	2017.04	工程款	5,023.54	5,023.54	
6	重庆吉全物业管理有限公司	2016.11	保安费	1,026.00	1,026.00	
7	广州市科传计算机科技股份有限公司	2018.12	软件开发费	35,849.06	35,849.06	
8	深圳市捷顺科技实业股份有限公司	2018.12	设备费	3,577.58	3,577.58	
9	四川怡诚石油天然气工程有限公司	2018.12	工程款	70,192.00	70,192.00	
10	成都文仁文化传媒有限公司	2018.12	活动费	92,233.01	92,233.01	
11	四川远辉机电工程有限公司	2018.12	工程款	2,600.00	2,600.00	
12	自贡龙城文化艺术有限公司	2017.12	维护费	7,374.42	7,374.42	
13	上海宛雨景观设计工程有限公司	2017.04	设计费	5,940.00	5,940.00	
14	成都恒胜三采广告有限公司	2018.12	广告费	190,988.68	190,988.68	
15	成都全码科技有限公司	2018.11	维保费	5,000.00	5,000.00	
16	成都创想力达科技有限公司	2018.12	运营服务费	22,330.10	22,330.10	
17	成都鼎泰鑫满装饰工程有限公司	2018.12	工程款	3,500.00	3,500.00	
18	都江堰爱享家装饰工程有限公司	2018.11	工程款	3,225.00	3,225.00	
19	四川佑源建筑工程有限公司	2018.12	工程款	3,750.00	3,750.00	
20	成都厚雅文化传播有限公司	2018.12	活动承办费	160,204.86	160,204.86	
21	南京猫酷科技股份有限公司	2018.12	软件开发费	85,849.06	85,849.06	
22	四川德颂霖律师事务所	2018.12	代理费	6,662.62	6,662.62	
	合 计			782,915.08	782,915.08	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

应付职工薪酬估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-6

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	估值结果	备注
1	工会经费	2018.12	20,914.97	20,914.97	
合 计			20,914.97	20,914.97	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	成都市税务局	2018.12	增值税-进项税额	559,401.37	559,401.37	
2	成都市税务局	2018.12	增值税简易计征	121,440.21	121,440.21	
3	成都市税务局	2018.12	应交营业税	-0.67	-0.67	
4	成都市税务局	2018.12	应交个人所得税	18,715.31	18,715.31	
5	成都市税务局	2018.12	应交城市维护建设税	47,660.08	47,660.08	
6	成都市税务局	2018.12	教育费附加	20,425.75	20,425.75	
7	成都市税务局	2018.12	地方教育费附加	13,617.17	13,617.17	
合 计				781,259.22	781,259.22	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：成都复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	复地（上海）资产管理有限公司	2018.12	内部往来	2,568,124.38	2,568,124.38	
2	成都安迪畅想广告有限公司	2018.12	保证金	15,000.00	15,000.00	
3	成都巨风广告有限公司	2018.12	保证金	10,000.00	10,000.00	
4	成都新潮生活圈文化传媒有限公司	2018.12	保证金	5,000.00	5,000.00	
5	广发证券股份有限公司成都分公司	2018.12	保证金	5,000.00	5,000.00	
6	乐天玛特（成都）商业有限公司复城国际店	2018.12	保证金	1,000.00	1,000.00	
7	四川零贰捌广告有限公司	2018.12	保证金	5,000.00	5,000.00	
8	成都市青羊区智泽润禾文化培训学校	2018.12	保证金	2,500.00	2,500.00	
9	成都米鹿艺术教育咨询有限公司	2018.12	保证金	1,000.00	1,000.00	
10	成都名杰体育运动有限公司	2018.12	保证金	1,000.00	1,000.00	
11	高新区吾同树外滩烤鸭店	2018.12	保证金	2,000.00	2,000.00	
12	成都德一企业管理咨询有限公司	2018.12	保证金	5,000.00	5,000.00	
13	成都恒胜三采广告有限公司	2018.12	保证金	5,000.00	5,000.00	
14	四川追追风商贸有限公司	2018.12	保证金	5,000.00	5,000.00	
15	成都艾途教育科技有限公司	2018.12	保证金	5,000.00	5,000.00	
16	四川小健未来科技有限公司	2018.12	保证金	2,000.00	2,000.00	
17	戴扎清	2018.12	代收物业款	879.48	879.48	
18	唐学兵等	2018.12	保证金	263,099.69	263,099.69	
19	陶晶莹等	2018.12	保证金	2,161,596.46	2,161,596.46	
20	吕亦来等	2018.12	代扣社保	833.95	833.95	
	合 计			5,064,033.96	5,064,033.96	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共1页 第1页

估值人员：孙羽涵

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	50.48	50.48	0.00	0.00
2 非流动资产	7.02	7.26	0.24	3.42
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	7.02	7.26	0.24	3.46
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	57.50	57.74	0.24	0.42
21 流动负债	181.15	181.15	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	181.15	181.15	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-123.65	-123.41	0.24	

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	504,788.58	504,788.58	0.00	0.00
2	货币资金	501,788.58	501,788.58	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	70,152.45	72,579.00	2,426.55	3.46
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	70,152.45	72,579.00	2,426.55	3.46
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	574,941.03	577,367.58	2,426.55	0.42

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	1,811,516.88	1,811,516.88	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
40	预收款项				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费	17,567.98	17,567.98	0.00	0.00
45	其他应付款	1,793,948.90	1,793,948.90	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	1,811,516.88	1,811,516.88	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	-1,236,575.85	-1,234,149.30	2,426.55	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外币账面 金额	估值基准日 汇率	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	中国农业银行成都长寿路支行	22804901040014075	人民币			501,788.58	501,788.58	0.00	0.00	
	合 计					501,788.58	501,788.58	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应收款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00
合计		3,000.00	3,000.00	0.00	0.00

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	成都新拓计算机工程有限责任公司	押金	2018.12	1年以内	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00	
	合 计				3,000.00	3,000.00	0.00	0.00	
	减：其他应收款坏账准备								
	减：预计风险损失								
	合 计				3,000.00	3,000.00	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	70,152.45	72,579.00	2,426.55	3.46
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	70,152.45	72,579.00	2,426.55	3.46

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	75,548.70	70,152.45	76,100.00	72,579.00	551.30	2,426.55	0.73	3.46
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	75,548.70	70,152.45	76,100.00	72,579.00	551.30	2,426.55	0.73	3.46
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	75,548.70	70,152.45	76,100.00	72,579.00	551.30	2,426.55	0.73	3.46
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	75,548.70	70,152.45	76,100.00	72,579.00	551.30	2,426.55	0.73	3.46

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	1060002	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
2	1060003	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
3	1060004	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
4	1060005	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
5	1060006	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
6	1060007	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
7	1060008	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
8	1060009	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
9	1060010	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	95.00	6,175.00	3.50	
10	1060011	笔记本	HPProBook440G5	惠普	台	1	2018.10	2018.10	7,450.00	6,891.25	7,500.00	96.00	7,200.00	4.48	
11	1060012	笔记本	HPEliteBook820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	5,966.25	6,500.00	96.00	6,240.00	4.59	
12	1060015	投影仪	VPL-EX433	索尼	台	1	2018.12	2018.12	3,598.70	3,598.70	3,600.00	99.00	3,564.00	-0.96	
合 计						12			75,548.70	70,152.45	76,100.00		72,579.00	3.46	
减：电子设备减值准备															
合 计						12			75,548.70	70,152.45	76,100.00		72,579.00	3.46	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	成都市税务局	2018.11	个人所得税	17,567.98	17,567.98	
合 计				17,567.98	17,567.98	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：成都复地星纬商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	通用客商	2018.12	代扣公积金社保	-6,335.98	-6,335.98	实为其他应收款
2	上海高地物业管理有限公司成都高新分公司	2018.12	电费	284.88	284.88	
3	成都复地商业管理有限公司	2018.12	关联方往来款	1,000,000.00	1,000,000.00	
4	复地（上海）资产管理有限公司	2018.09	关联方往来款	800,000.00	800,000.00	
合 计				1,793,948.90	1,793,948.90	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	311.13	311.13	0.00	0.00
2 非流动资产	19.95	19.95	0.00	0.00
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	19.95	19.95	-0.01	-0.03
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	331.08	331.08	0.00	0.00
21 流动负债	285.07	285.07	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	285.07	285.07	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	46.01	46.01	0.00	0.00

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	3,111,255.65	3,111,255.65	0.00	0.00
2	货币资金	3,111,255.65	3,111,255.65	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款				
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	199,506.07	199,450.00	-56.07	-0.03
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	199,506.07	199,450.00	-56.07	-0.03
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	3,310,761.72	3,310,705.65	-56.07	-0.00

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	2,850,749.61	2,850,749.61	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
40	预收款项	121,318.00	121,318.00	0.00	0.00
43	应付职工薪酬	55,913.35	55,913.35	0.00	0.00
44	应交税费	128,757.76	128,757.76	0.00	0.00
45	其他应付款	2,544,760.50	2,544,760.50	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	2,850,749.61	2,850,749.61	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	460,012.11	459,956.04	-56.07	-0.01

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外币账面 金额	估值基准日 汇率	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	北京银行长沙曙光支行	2000003730400002145854	人民币			650,570.05	650,570.05	0.00	0.00	
2	中国民生银行长沙湘府路支行	697486513	人民币			2,460,685.60	2,460,685.60	0.00	0.00	
合 计						3,111,255.65	3,111,255.65	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	199,506.07	199,450.00	-56.07	-0.03
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	199,506.07	199,450.00	-56.07	-0.03

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	251,992.54	199,506.07	254,000.00	199,450.00	2,007.46	-56.07	0.80	-0.03
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	251,992.54	199,506.07	254,000.00	199,450.00	2,007.46	-56.07	0.80	-0.03
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	251,992.54	199,506.07	254,000.00	199,450.00	2,007.46	-56.07	0.80	-0.03
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	251,992.54	199,506.07	254,000.00	199,450.00	2,007.46	-56.07	0.80	-0.03

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	1060043	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2016.07	2016.07	3,980.00	2,248.70	4,200.00	51.00	2,142.00	-4.74	
2	1060044	无线VPN设备	FG30D	飞塔	台	1	2016.09	2016.09	3,800.00	2,261.00	3,800.00	72.00	2,736.00	21.01	
3	1060045	笔记本	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2016.10	2016.10	3,980.00	2,427.80	4,200.00	56.00	2,352.00	-3.12	
4	1060046	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2016.11	2016.11	3,980.00	2,487.50	4,200.00	58.00	2,436.00	-2.07	
5	1060047	夏普投影仪	XG-MX460A	夏普	台	1	2016.11	2016.11	4,800.00	3,000.00	4,800.00	79.00	3,792.00	26.40	
6	1060048	三星电视机	UA55JU50SW	三星	台	1	2016.11	2016.11	3,800.00	2,375.00	3,800.00	74.00	2,812.00	18.40	
7	1060049	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2016.12	2016.12	3,980.00	2,547.20	4,200.00	60.00	2,520.00	-1.07	
8	1060050	视频会议设备	FU51KP	飞塔	台	1	2016.12	2016.12	55,000.00	35,200.00	55,000.00	66.00	36,300.00	3.13	
9	1060051	电话会议系统	polycom	飞塔	台	1	2016.12	2016.12	4,500.00	2,880.00	4,500.00	66.00	2,970.00	3.13	
10	1060052	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	5,000.00	3,425.00	4,400.00	64.00	2,816.00	-17.78	
11	1060053	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.04	2017.04	3,980.00	2,726.30	4,200.00	65.00	2,730.00	0.14	
12	1060054	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.04	2017.04	3,980.00	2,786.00	4,200.00	66.00	2,772.00	-0.50	
13	1060055	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.06	2017.06	3,980.00	2,905.40	4,200.00	70.00	2,940.00	1.19	
14	1060056	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.07	2017.07	3,980.00	2,965.10	4,200.00	71.00	2,982.00	0.57	
15	1060057	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.08	2017.08	6,450.00	4,902.00	6,500.00	73.00	4,745.00	-3.20	
16	1060058	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.08	2017.08	6,450.00	4,902.00	6,500.00	73.00	4,745.00	-3.20	
17	1060059	夏普打印机	MX-260	夏普	台	1	2017.09	2017.09	4,800.00	3,720.00	4,800.00	73.00	3,504.00	-5.81	
18	1060060	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.09	2017.09	6,450.00	4,998.75	6,500.00	75.00	4,875.00	-2.48	
19	1060061	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.09	2017.09	6,450.00	4,998.75	6,500.00	75.00	4,875.00	-2.48	
20	1060062	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.10	2017.10	6,450.00	5,095.50	6,500.00	76.00	4,940.00	-3.05	
21	1060063	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.11	2017.11	6,450.00	5,192.25	6,500.00	77.00	5,005.00	-3.61	
22	1060066	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.03	2018.03	6,450.00	5,579.25	6,500.00	84.00	5,460.00	-2.14	
23	1060067	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.04	2018.04	6,450.00	5,676.00	6,500.00	86.00	5,590.00	-1.52	
24	1060069	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	5,560.34	4,976.49	5,600.00	88.00	4,928.00	-0.97	
25	1060071	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	5,560.34	4,976.49	5,600.00	88.00	4,928.00	-0.97	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共2页 第1页

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
26	1060073	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.07	2018.07	5,560.34	5,143.30	5,600.00	91.00	5,096.00	-0.92	
27	1060074	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.08	2018.08	5,560.34	5,226.71	5,600.00	92.00	5,152.00	-1.43	
28	1060075	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.09	2018.09	5,560.34	5,310.11	5,600.00	94.00	5,264.00	-0.87	
29	1060076	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	5,560.34	5,393.52	5,600.00	96.00	5,376.00	-0.32	
30	1060077	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.11	2018.11	5,560.34	5,476.93	5,600.00	97.00	5,432.00	-0.82	
31	1060078	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.11	2018.11	5,560.35	5,476.94	5,600.00	97.00	5,432.00	-0.82	
32	1060079	笔记本电脑	惠普820G3	惠普	台	1	2018.11	2018.11	5,560.34	5,476.93	5,600.00	97.00	5,432.00	-0.82	
33	1060080	EPSON扫描仪	DS-570W	爱普生	台	1	2018.11	2018.11	2,412.93	2,352.61	2,400.00	97.00	2,328.00	-1.05	
34	1060081	深信服设备	AC-10000-B400	深信服	台	1	2018.12	2018.12	23,275.86	23,275.86	23,300.00	99.00	23,067.00	-0.90	
35	1060082	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	98.00	5,488.00	-1.30	
36	1060083	笔记本电脑	惠普820	惠普	台	1	2018.12	2018.12	5,560.34	5,560.34	5,600.00	98.00	5,488.00	-1.30	
合 计						36			251,992.54	199,506.07	254,000.00		199,450.00	-0.03	
减：电子设备减值准备															
合 计						36			251,992.54	199,506.07	254,000.00		199,450.00	-0.03	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共2页 第2页

估值人员：孙羽涵

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	余晓庆	2018.11	固定租金	121,318.00	121,318.00	
合 计				121,318.00	121,318.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	长沙市税务局	2018.12	增值税	10,103.92	10,103.92	
2	长沙市税务局	2018.12	个人所得税	5,985.17	5,985.17	
3	长沙市税务局	2018.12	印花税	107,943.74	107,943.74	
4	长沙市税务局	2018.12	城市维护建设税	707.27	707.27	
5	长沙市税务局	2018.12	教育费附加	303.12	303.12	
6	长沙市税务局	2018.12	地方教育费附加	202.08	202.08	
7	长沙市税务局	2018.12	应交水利基金	3,512.46	3,512.46	
合 计				128,757.76	128,757.76	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应付款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表5-8

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-8-1	应付利息				
5-8-2	应付股利				
5-8-3	其他应付款	2,544,760.50	2,544,760.50	0.00	0.00
合计		2,544,760.50	2,544,760.50	0.00	0.00

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	长沙市亚町设计工程有限公司	2018.08	工程质保金	6,900.00	6,900.00	
2	湖南三商教育咨询有限公司	2018.02	租赁保证金	116,292.00	116,292.00	
3	湖南呈凤祥服饰有限公司	2018.12	租赁保证金	43,535.00	43,535.00	
4	湖南美宜佳便利店有限公司	2018.12	租赁保证金	53,280.00	53,280.00	
5	王雄	2018.12	租赁保证金	27,458.00	27,458.00	
6	陈海云	2018.12	租赁保证金	25,575.00	25,575.00	
7	周湘群	2018.12	租赁保证金	52,087.00	52,087.00	
8	车云霞	2018.12	租赁保证金	18,353.00	18,353.00	
9	宁丁华	2018.12	租赁保证金	83,383.00	83,383.00	
10	陈雅倩	2018.12	租赁保证金	86,077.00	86,077.00	
11	彭勇进	2018.12	租赁保证金	72,012.00	72,012.00	
12	舒端保	2018.12	租赁保证金	70,919.00	70,919.00	
13	余晓庆	2018.11	租赁保证金	148,781.00	148,781.00	
14	银洁	2018.12	租赁保证金	26,288.00	26,288.00	
15	赵迎迎	2018.12	租赁保证金	14,455.00	14,455.00	
16	蒋璐	2018.12	租赁保证金	23,812.00	23,812.00	
17	陈鹏（长沙）	2018.12	租赁保证金	106,320.00	106,320.00	
18	陈静（长沙）	2018.12	租赁保证金	29,487.00	29,487.00	
19	林钦怀	2018.12	租赁保证金	198,736.00	198,736.00	
20	杨让冬	2018.12	租赁保证金	58,913.00	58,913.00	
21	廖宗毅	2018.12	租赁保证金	60,779.00	60,779.00	
22	蒋宇	2018.12	租赁保证金	44,647.00	44,647.00	
23	湖南辣么家餐饮管理有限公司	2018.03	意向金	50,000.00	50,000.00	
24	长沙艾尔教育咨询有限责任公司雨花区分公司	2018.11	意向金	50,000.00	50,000.00	
25	长沙湘梦千秋服饰有限公司	2018.04	意向金	10,000.00	10,000.00	

被估值单位填表人：魏卓君

共4页 第1页

估值人员：孙羽涵

填表日期：2019年1月1日

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
26	长沙市驰沐诚服装贸易有限公司	2018.04	意向金	20,000.00	20,000.00	
27	湖南金天福首饰珠宝有限公司	2018.05	意向金	30,000.00	30,000.00	
28	湖南呈凤祥服饰有限公司	2018.05	意向金	20,000.00	20,000.00	
29	长沙市金泰宝贝教育咨询有限公司	2018.05	意向金	50,000.00	50,000.00	
30	湖南新佳宜商贸有限公司	2018.06	意向金	30,000.00	30,000.00	
31	湖南科姿医疗美容有限公司	2018.07	意向金	20,000.00	20,000.00	
32	长沙奥龙鞋业销售有限公司	2018.08	意向金	40,000.00	40,000.00	
33	湖南五味缘餐饮管理有限公司	2018.09	意向金	20,000.00	20,000.00	
34	李丽	2018.08	意向金	20,000.00	20,000.00	
35	黄惠	2018.08	意向金	20,000.00	20,000.00	
36	王卫芳	2018.08	意向金	10,000.00	10,000.00	
37	欧滔	2018.08	意向金	10,000.00	10,000.00	
38	禹秦	2018.08	意向金	10,000.00	10,000.00	
39	毕应龙	2018.08	意向金	10,000.00	10,000.00	
40	王雄	2018.12	意向金	10,000.00	10,000.00	
41	杨方剑	2018.11	意向金	50,000.00	50,000.00	
42	陈海云	2018.12	意向金	10,000.00	10,000.00	
43	柳君函	2018.11	意向金	10,000.00	10,000.00	
44	余芮	2018.11	意向金	10,000.00	10,000.00	
45	顾维	2018.11	意向金	10,000.00	10,000.00	
46	车云霞	2018.12	意向金	10,000.00	10,000.00	
47	李金亮	2018.03	意向金	20,000.00	20,000.00	
48	吕良	2018.05	意向金	10,000.00	10,000.00	
49	欧阳智宇	2018.05	意向金	10,000.00	10,000.00	
50	李迎忠	2018.05	意向金	10,000.00	10,000.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共4页 第2页

估值人员：孙羽涵

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：长沙复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
51	李胤帆	2018.05	意向金	30,000.00	30,000.00	
52	林汝东	2018.06	意向金	20,000.00	20,000.00	
53	何劲鹏	2018.06	意向金	10,000.00	10,000.00	
54	刘志军	2018.06	意向金	10,000.00	10,000.00	
55	余志光	2018.06	意向金	10,000.00	10,000.00	
56	徐祖汉	2018.06	意向金	10,000.00	10,000.00	
57	杨倩	2018.06	意向金	10,000.00	10,000.00	
58	肖基应	2018.07	意向金	10,000.00	10,000.00	
59	何正华	2018.11	意向金	46,039.00	46,039.00	
60	苏克义	2018.07	意向金	10,000.00	10,000.00	
61	汪玉磊	2018.11	意向金	40,186.00	40,186.00	
62	彭红云	2018.07	意向金	5,000.00	5,000.00	
63	袁志强	2018.08	意向金	10,000.00	10,000.00	
64	肖朝辉	2018.09	意向金	10,000.00	10,000.00	
65	唐俊玉	2018.09	意向金	10,000.00	10,000.00	
66	谢瑛	2018.09	意向金	10,000.00	10,000.00	
67	张历	2018.09	意向金	10,000.00	10,000.00	
68	舒端保	2018.12	意向金	20,000.00	20,000.00	
69	余晓庆	2018.11	意向金	10,000.00	10,000.00	
70	银洁	2018.12	意向金	5,000.00	5,000.00	
71	胡伟(8025)	2018.10	意向金	5,000.00	5,000.00	
72	蒋求麟	2018.10	意向金	10,000.00	10,000.00	
73	赵迎迎	2018.12	意向金	10,000.00	10,000.00	
74	刘志伟（长沙）	2018.12	意向金	73,198.00	73,198.00	
75	蒋璐	2018.12	意向金	10,000.00	10,000.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共4页 第3页

估值人员：孙羽涵

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	239.45	239.45	0.00	0.00
2 非流动资产	24.98	25.32	0.34	1.36
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	24.98	25.32	0.34	1.36
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	264.43	264.77	0.34	0.13
21 流动负债	547.93	547.93	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	547.93	547.93	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-283.50	-283.16	0.34	

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	2,394,516.95	2,394,516.95	0.00	0.00
2	货币资金	358,199.39	358,199.39	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款	2,036,317.56	2,036,317.56	0.00	0.00
6	预付款项				
7	其他应收款				
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	249,769.74	253,166.00	3,396.26	1.36
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	249,769.74	253,166.00	3,396.26	1.36
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	2,644,286.69	2,647,682.95	3,396.26	0.13

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	5,479,257.85	5,479,257.85	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
40	预收款项				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费	139,231.63	139,231.63	0.00	0.00
45	其他应付款	5,340,026.22	5,340,026.22	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	5,479,257.85	5,479,257.85	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	-2,834,971.16	-2,831,574.90	3,396.26	

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	358,199.39	358,199.39	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合计		358,199.39	358,199.39	0.00	0.00	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外币账面 金额	估值基准日 汇率	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	招商银行西安分行营业部	129907850610101	RMB			358,199.39	358,199.39	0.00	0.00	
合 计						358,199.39	358,199.39	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

应收账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-4-2

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	西安曲江复地文化商业管理有限公司	商业服务费	2018.12	1年以内	2,036,317.56	2,036,317.56	0.00	0.00	
合 计					2,036,317.56	2,036,317.56	0.00	0.00	
减：应收账款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					2,036,317.56	2,036,317.56	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	249,769.74	253,166.00	3,396.26	1.36
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	249,769.74	253,166.00	3,396.26	1.36

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	327,786.22	249,769.74	329,200.00	253,166.00	1,413.78	3,396.26	0.43	1.36
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	327,786.22	249,769.74	329,200.00	253,166.00	1,413.78	3,396.26	0.43	1.36
	固定资产—土地								
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	327,786.22	249,769.74	329,200.00	253,166.00	1,413.78	3,396.26	0.43	1.36
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	327,786.22	249,769.74	329,200.00	253,166.00	1,413.78	3,396.26	0.43	1.36

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	G-F-DZ1-001	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
2	G-F-DZ1-002	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
3	G-F-DZ1-003	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
4	G-F-DZ1-004	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
5	G-F-DZ1-005	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
6	G-F-DZ1-006	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
7	G-F-DZ1-007	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
8	G-F-DZ1-008	笔记本电脑	昭阳E40-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	4,050.00	2,774.25	3,600.00	64.00	2,304.00	-16.95	
9	G-F-DZ1-009	笔记本电脑	昭阳E40-80	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	4,050.00	2,774.25	3,600.00	64.00	2,304.00	-16.95	
10	G-F-DZ1-010	笔记本电脑	ThinkPad X260	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	5,250.00	3,596.25	5,100.00	64.00	3,264.00	-9.24	
11	G-F-DZ1-011	笔记本电脑	ThinkPad X260	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	5,250.00	3,596.25	5,100.00	64.00	3,264.00	-9.24	
12	G-F-DZ1-012	笔记本电脑	ThinkPad X260	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	5,250.00	3,596.25	5,100.00	64.00	3,264.00	-9.24	
13	G-F-DZ1-013	笔记本电脑	ThinkPad X260	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	5,250.00	3,596.25	5,100.00	64.00	3,264.00	-9.24	
14	G-F-DZ1-014	笔记本电脑	ThinkPad X260	联想公司	台	1	2017.03	2017.03	5,250.00	3,596.25	5,100.00	64.00	3,264.00	-9.24	
15	G-F-DZ1-015	夏普复印机	s-201n	夏普公司	台	1	2017.03	2017.03	8,100.00	5,548.50	8,100.00	64.00	5,184.00	-6.57	
16	G-F-DZ1-016	电话会议设备	宝利通polycom	宝利通	台	1	2017.04	2017.04	6,399.00	4,479.30	6,400.00	71.00	4,544.00	1.44	
17	G-F-DZ1-017	防火墙安全产品	防火墙安全产品	国产	台	1	2017.04	2017.04	8,000.00	5,600.00	8,000.00	79.00	6,320.00	12.86	
18	G-F-DZ1-018	家具	会议室桌椅	国产	台	1	2017.05	2017.05	2,360.00	1,687.40	2,400.00	73.00	1,752.00	3.83	
19	G-F-DZ1-019	笔记本电脑	thinkpadL460	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	5,250.00	3,753.75	5,300.00	68.00	3,604.00	-3.99	
20	G-F-DZ1-020	笔记本电脑	thinkpadL460	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	5,250.00	3,753.75	5,300.00	68.00	3,604.00	-3.99	
21	G-F-DZ1-021	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	3,980.00	2,845.70	4,200.00	68.00	2,856.00	0.36	
22	G-F-DZ1-022	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	3,980.00	2,845.70	4,200.00	68.00	2,856.00	0.36	
23	G-F-DZ1-023	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	3,980.00	2,845.70	4,200.00	68.00	2,856.00	0.36	
24	G-F-DZ1-024	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	3,980.00	2,845.70	4,200.00	68.00	2,856.00	0.36	
25	G-F-DZ1-025	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	3,980.00	2,845.70	4,200.00	68.00	2,856.00	0.36	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共3页 第1页

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
26	G-F-DZ1-026	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	3,980.00	2,845.70	4,200.00	68.00	2,856.00	0.36	
27	G-F-DZ1-027	笔记本电脑	昭阳E40-80	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	4,050.00	2,895.75	3,600.00	68.00	2,448.00	-15.46	
28	G-F-DZ1-028	笔记本电脑	昭阳E40-80	联想公司	台	1	2017.05	2017.05	4,050.00	2,895.75	3,600.00	68.00	2,448.00	-15.46	
29	G-F-DZ1-029	HP笔记本电脑	HPQ173	惠普公司	台	1	2017.05	2017.05	7,800.00	5,577.00	7,800.00	68.00	5,304.00	-4.90	
30	G-F-DZ1-030	投影仪	sony-C705W	索尼公司	台	1	2017.05	2017.05	9,000.00	6,435.00	9,000.00	84.00	7,560.00	17.48	
31	G-F-DZ1-031	POE交换机	POE交换机		台	1	2017.05	2017.05	2,150.00	1,537.25	2,200.00	80.00	1,760.00	14.49	
32	G-F-DZ1-032	空调	KFR-35GW	美的公司	台	1	2017.07	2017.07	2,899.00	2,159.75	2,900.00	76.00	2,204.00	2.05	
33	G-F-DZ1-033	G-F-DZ1-033	KFR-35GW	美的公司	台	1	2017.07	2017.07	2,899.00	2,159.75	2,900.00	76.00	2,204.00	2.05	
34	G-F-DZ1-034	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.08	2017.08	3,980.00	3,024.80	4,200.00	73.00	3,066.00	1.36	
35	G-F-DZ1-035	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.08	2017.08	3,980.00	3,024.80	4,200.00	73.00	3,066.00	1.36	
36	G-F-DZ1-036	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想公司	台	1	2017.08	2017.08	3,980.00	3,024.80	4,200.00	73.00	3,066.00	1.36	
37	G-F-DZ1-037	笔记本电脑	thinkpadL460	联想公司	台	1	2017.08	2017.08	5,250.00	3,990.00	5,300.00	73.00	3,869.00	-3.03	
38	G-F-DZ1-038	笔记本电脑	thinkpadL460	联想公司	台	1	2017.08	2017.08	5,250.00	3,990.00	5,300.00	73.00	3,869.00	-3.03	
39	G-F-DZ1-039	相机	索尼ILCE-7K	索尼公司	台	1	2017.07	2017.07	7,388.00	5,504.06	7,400.00	82.00	6,068.00	10.25	
40	G-F-DZ1-040	液晶电视	海信LED55EC680US	海信公司	台	1	2017.09	2017.09	3,998.82	3,099.12	4,000.00	84.00	3,360.00	8.42	
41	G-F-DZ1-041	视频会议设备	视频会议设备		台	1	2017.11	2017.11	49,500.00	39,847.50	49,500.00	86.00	42,570.00	6.83	
42	G-F-DZ1-042	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2017.11	2017.11	3,980.00	3,203.90	4,000.00	77.00	3,080.00	-3.87	
43	G-F-DZ1-043	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2017.11	2017.11	3,980.00	3,203.90	4,000.00	77.00	3,080.00	-3.87	
44	G-F-DZ1-044	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2017.11	2017.11	3,980.00	3,203.90	4,000.00	77.00	3,080.00	-3.87	
45	G-F-DZ1-045	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2017.11	2017.11	3,980.00	3,203.90	4,000.00	77.00	3,080.00	-3.87	
46	G-F-DZ1-046	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2017.11	2017.11	3,980.00	3,203.90	4,000.00	77.00	3,080.00	-3.87	
47	G-F-DZ1-047	深信服科技云	SANGFOR	深信服	台	1	2017.11	2017.11	27,000.00	21,735.00	27,000.00	86.00	23,220.00	6.83	
48	G-F-DZ1-050	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2018.07	2018.07	3,980.00	3,482.50	4,000.00	91.00	3,640.00	4.52	
49	G-F-DZ1-051	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2018.07	2018.07	3,980.00	3,482.50	4,000.00	91.00	3,640.00	4.52	
50	G-F-DZ1-052	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2018.07	2018.07	3,980.00	3,482.50	4,000.00	91.00	3,640.00	4.52	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共3页 第2页

估值人员：孙羽涵

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
51	G-F-DZ1-053	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2018.07	2018.07	3,980.00	3,482.50	4,000.00	91.00	3,640.00	4.52	
52	G-F-DZ1-054	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2018.07	2018.07	3,980.00	3,482.50	4,000.00	91.00	3,640.00	4.52	
53	G-F-DZ1-055	笔记本电脑	ThinkPadL470	联想公司	台	1	2018.07	2018.07	3,980.00	3,482.50	4,000.00	91.00	3,640.00	4.52	
54	G-F-DZ1-049	空调	KFR-35GW/DY-DA400(D3)	美的公司	台	1	2018.08	2018.08	2,832.40	2,549.16	2,800.00	93.00	2,604.00	2.15	
55	G-F-DZ1-060	笔记本电脑	ENVY-X360i7-8550U	惠普公司	台	1	2018.08	2018.08	7,880.00	7,092.00	7,900.00	92.00	7,268.00	2.48	
56	G-F-BJ-056	L形办公桌	1800*1800*750	国产	台	1	2018.08	2018.08	2,200.00	1,980.00	2,200.00	94.00	2,068.00	4.44	
57	G-F-BJ-057	L形办公桌	1800*1800*750	国产	台	1	2018.08	2018.08	2,200.00	1,980.00	2,200.00	94.00	2,068.00	4.44	
58	G-F-BJ-058	组合柜	高低柜	国产	台	1	2018.08	2018.08	2,135.00	1,921.50	2,100.00	94.00	1,974.00	2.73	
59	G-F-BJ-059	组合柜	高低柜	国产	台	1	2018.08	2018.08	2,135.00	1,921.50	2,100.00	94.00	1,974.00	2.73	
合 计						59			327,786.22	249,769.74	329,200.00		253,166.00	1.36	
减：电子设备减值准备															
合 计						59			327,786.22	249,769.74	329,200.00		253,166.00	1.36	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 5

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增值额	增减率%
5-1	短期借款				
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据及应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	139,231.63	139,231.63	0.00	0.00
5-8	其他应付款	5,340,026.22	5,340,026.22	0.00	0.00
5-9	持有待售负债				
5-10	一年内到期的非流动负债				
5-11	其他流动负债				
流动负债合计		5,479,257.85	5,479,257.85	0.00	0.00

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：西安复地大华商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	西安市税务局	2018.12	增值税	110,239.34	110,239.34	
2	西安市税务局	2018.12	个人所得税	14,610.94	14,610.94	
3	西安市税务局	2018.12	城市维护建设税	7,716.75	7,716.75	
4	西安市税务局	2018.12	教育费附加	3,307.18	3,307.18	
5	西安市税务局	2018.12	地方教育费附加	2,204.79	2,204.79	
6	西安市税务局	2018.12	应交水利基金	1,152.63	1,152.63	
合 计				139,231.63	139,231.63	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共1页 第1页

估值人员：孙羽涵

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	73.90	73.90	0.00	0.00
2 非流动资产	10.18	10.46	0.28	2.75
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	10.18	10.46	0.28	2.76
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	84.08	84.36	0.28	0.33
21 流动负债	773.90	773.90	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	773.90	773.90	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-689.82	-689.54	0.28	

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	738,984.83	738,984.83	0.00	0.00
2	货币资金	722,928.82	722,928.82	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款	16,056.01	16,056.01	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	101,807.90	104,616.00	2,808.10	2.76
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	101,807.90	104,616.00	2,808.10	2.76
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	840,792.73	843,600.83	2,808.10	0.33

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	7,739,029.69	7,739,029.69	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
40	预收款项				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费	23,829.50	23,829.50	0.00	0.00
45	其他应付款	7,715,200.19	7,715,200.19	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	7,739,029.69	7,739,029.69	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	-6,898,236.96	-6,895,428.86	2,808.10	

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	722,928.82	722,928.82	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合计		722,928.82	722,928.82	0.00	0.00	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外币账面 金额	估值基准日 汇率	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	中国银行南京明故宫支行	509269624900	RMB			722,928.82	722,928.82	0.00	0.00	
合 计						722,928.82	722,928.82	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应收款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	16,056.01	16,056.01	0.00	0.00
合计		16,056.01	16,056.01	0.00	0.00

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	南京贝诺办公设备经营部	押金及保证金	2017.12	1-2年	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00	
2	李四	社保	2018.11	1年以内	14,056.01	14,056.01	0.00	0.00	
合 计					16,056.01	16,056.01	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					16,056.01	16,056.01	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	101,807.90	104,616.00	2,808.10	2.76
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	101,807.90	104,616.00	2,808.10	2.76

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	133,663.00	101,807.90	136,800.00	104,616.00	3,137.00	2,808.10	2.35	2.76
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	133,663.00	101,807.90	136,800.00	104,616.00	3,137.00	2,808.10	2.35	2.76
	固定资产—土地								
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	133,663.00	101,807.90	136,800.00	104,616.00	3,137.00	2,808.10	2.35	2.76
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	133,663.00	101,807.90	136,800.00	104,616.00	3,137.00	2,808.10	2.35	2.76

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	FDRG-0001	联想笔记本电脑	Think-PadX260	联想	台	1	2017.03	2017.03	5,250.00	3,596.25	5,100.00	63.00	3,213.00	-10.66	
2	FDRG-0002	联想笔记本电脑	昭阳E31-80	昭阳E31-80	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
3	FDRG-0003	联想笔记本电脑	昭阳E31-80	昭阳E31-80	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	64.00	2,688.00	-1.40	
4	FDRG-0004	联想笔记本电脑	昭阳E31-80	昭阳E31-80	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	65.00	2,730.00	0.14	
5	FDRG-0005	联想笔记本电脑	昭阳E31-80	昭阳E31-80	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	65.00	2,730.00	0.14	
6	FDRG-0006	联想笔记本电脑	昭阳E31-80	昭阳E31-80	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	65.00	2,730.00	0.14	
7	FDRG-0007	联想笔记本电脑	昭阳E3-80	昭阳E31-80	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	65.00	2,730.00	0.14	
8	FDRG-0008	联想笔记本电脑	昭阳E31-80	昭阳E31-80	台	1	2017.03	2017.03	3,980.00	2,726.30	4,200.00	65.00	2,730.00	0.14	
9	FDRG-0009	联想笔记本电脑	昭阳E31-80	昭阳E31-80	台	1	2017.04	2017.04	3,980.00	2,786.00	4,200.00	65.00	2,730.00	-2.01	
10	FDRG-0010	联想笔记本电脑	昭阳E31-80	昭阳E31-80	台	1	2017.04	2017.04	3,980.00	2,786.00	4,200.00	65.00	2,730.00	-2.01	
11	FDRG-0011	大班台办公桌		定制	台	1	2017.05	2017.05	2,150.00	1,537.25	2,200.00	72.00	1,584.00	3.04	
12	FDRG-0012	大班台办公桌		定制	台	1	2017.05	2017.05	2,150.00	1,537.25	2,200.00	72.00	1,584.00	3.04	
13	FDRG-0013	电话会议设备	宝利通	宝利通	台	1	2017.05	2017.05	2,774.00	1,983.41	2,800.00	80.00	2,240.00	12.94	
14	FDRG-0014	惠普笔记本电脑	HP820G3	HP820G3	台	1	2017.06	2017.06	5,400.00	3,942.00	5,400.00	70.00	3,780.00	-4.11	
15	FDRG-0015	惠普笔记本电脑	HP820G3	HP820G3	台	1	2017.06	2017.06	5,400.00	3,942.00	5,400.00	70.00	3,780.00	-4.11	
16	FDRG-0016	投影仪	明基1506	明基1506	台	1	2017.08	2017.08	2,850.00	2,166.00	2,900.00	86.00	2,494.00	15.14	
17	FDRG-0017	惠普笔记本电脑	HP820G3	HP820G3	台	1	2017.08	2017.08	5,960.00	4,529.60	6,500.00	73.00	4,745.00	4.76	
18	FDRG-0018	惠普笔记本电脑	HP820G3	HP820G3	台	1	2017.08	2017.08	5,960.00	4,529.60	6,500.00	73.00	4,745.00	4.76	
19	FDRG-0019	电视机	三星UA55	三星UA55	台	1	2017.11	2017.11	3,999.00	3,219.19	4,000.00	86.00	3,440.00	6.86	
20	FDRG-0020	视频会议设备		polycom	台	1	2017.12	2017.12	49,500.00	40,590.00	49,500.00	87.00	43,065.00	6.10	
21	FDRG-0021	惠普笔记本电脑	惠普820G4	惠普820G4	台	1	2018.03	2018.03	6,450.00	5,579.25	6,500.00	84.00	5,460.00	-2.14	
合 计						21			133,663.00	101,807.90	136,800.00		104,616.00	2.76	
减：电子设备减值准备															
合 计						21			133,663.00	101,807.90	136,800.00		104,616.00	2.76	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共1页 第1页

估值人员：孙羽涵

流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 5

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增值额	增减率%
5-1	短期借款				
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据及应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	23,829.50	23,829.50	0.00	0.00
5-8	其他应付款	7,715,200.19	7,715,200.19	0.00	0.00
5-9	持有待售负债				
5-10	一年内到期的非流动负债				
5-11	其他流动负债				
流动负债合计		7,739,029.69	7,739,029.69	0.00	0.00

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	南京市税务局	2018.12	增值税	15,237.12	15,237.12	简易计征
2	南京市税务局	2018.12	个人所得税	6,763.93	6,763.93	
3	南京市税务局	2018.12	城市维护建设税	1,066.60	1,066.60	
4	南京市税务局	2018.12	教育费附加	457.11	457.11	
5	南京市税务局	2018.12	地方教育费附加	304.74	304.74	
合 计				23,829.50	23,829.50	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应付款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表5-8

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-8-1	应付利息				
5-8-2	应付股利				
5-8-3	其他应付款	7,715,200.19	7,715,200.19	0.00	0.00
合计		7,715,200.19	7,715,200.19	0.00	0.00

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：南京复地润广商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	复地（上海）资产管理有限公司	2018.12	推广成本	6,280,000.00	6,280,000.00	
2	青岛沛诺创意文化发展有限公司	2017.12	推广成本	1,050,000.00	1,050,000.00	
3	南京驰风文化传播有限公司	2017.12	推广成本	87,500.00	87,500.00	
4	南京巴士空间广告传媒有限公司	2017.12	推广成本	40,000.00	40,000.00	
5	南京求索广告展示有限公司	2017.12	推广成本	43,000.00	43,000.00	
6	南京银谷文化传媒有限公司	2017.12	推广成本	44,275.00	44,275.00	
7	南京领略广告有限公司	2018.12	推广成本	3,093.42	3,093.42	
8	南京三度半广告文化传播有限公司	2018.12	推广成本	155,996.74	155,996.74	
9	威康健身管理咨询（上海）有限公司	2018.02	租赁押金	8,000.00	8,000.00	
10	南京复卡星文化传播有限公司	2018.04	租赁押金	5,000.00	5,000.00	
11	呷哺呷哺餐饮管理（上海）有限公司	2018.07	租赁押金	3,000.00	3,000.00	
12	无锡市杰仁展销服务有限公司	2018.05	租赁押金	5,000.00	5,000.00	
13	江苏太古可口可乐饮料有限公司	2018.10	租赁押金	2,000.00	2,000.00	
14	滕中东	2018.11	租赁押金	1,000.00	1,000.00	
15	底华山	2018.04	租赁押金	5,000.00	5,000.00	
16	夏思远	2018.06	租赁押金	8,000.00	8,000.00	
17	叶国青	2018.08	租赁押金	4,000.00	4,000.00	
18	程信	2018.10	租赁押金	4,800.00	4,800.00	
19	通用客商	2018.12	职工养老保险	-12,800.62	-12,800.62	实为其他应收
20	通用客商	2018.12	职工医疗保险	-3,350.16	-3,350.16	实为其他应收
21	通用客商	2018.12	职工失业保险	-800.19	-800.19	实为其他应收
22	通用客商	2018.12	职工公积金	-17,514.00	-17,514.00	实为其他应收
	合 计			7,715,200.19	7,715,200.19	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共1页 第1页

估值人员：孙羽涵

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：上海复地活力城商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	99.76	99.76	0.00	0.00
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	99.76	99.76	0.00	0.00
21 流动负债				
22 非流动负债				
23 负债合计				
24 净资产（所有者权益）	99.76	99.76	0.00	0.00

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：上海复地活力城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	997,598.23	997,598.23	0.00	0.00
2	货币资金	97,249.80	97,249.80	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款	900,348.43	900,348.43	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计				
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产				
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	997,598.23	997,598.23	0.00	0.00

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：上海复地活力城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计				
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
40	预收款项				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费				
45	其他应付款				
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计				
59	七、净资产（所有者权益）	997,598.23	997,598.23	0.00	0.00

流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3

被估值单位：上海复地活力城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
3-1	货币资金	97,249.80	97,249.80	0.00	0.00
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据及应收账款				
3-5	预付款项				
3-6	其他应收款	900,348.43	900,348.43	0.00	0.00
3-7	存货				
3-8	持有待售资产				
3-9	一年内到期的非流动资产				
3-10	其他流动资产				
流动资产合计		997,598.23	997,598.23	0.00	0.00

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：上海复地活力城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	外币账面 金额	估值基准日 汇率	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	工商银行上海康桥支行	1001745109000170686	RMB			97,249.80	97,249.80	0.00	0.00	
	合 计					97,249.80	97,249.80	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

其他应收款估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6

被估值单位：上海复地活力城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	900,348.43	900,348.43	0.00	0.00
	合计	900,348.43	900,348.43	0.00	0.00

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：上海复地活力城商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	复地（上海）资产管理有限公司	关联方往来款	2017.12	1-2年	900,348.43	900,348.43	0.00	0.00	内部应收
合 计					900,348.43	900,348.43	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					900,348.43	900,348.43	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：孙羽涵

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,544.61	1,544.61	0.00	0.00
2 非流动资产	5.27	5.43	0.16	3.04
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	5.27	5.43	0.16	3.09
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	1,549.88	1,550.04	0.16	0.01
21 流动负债	1,557.17	1,557.17	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	1,557.17	1,557.17	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-7.29	-7.13	0.16	

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	15,446,105.33	15,446,105.33	0.00	0.00
2	货币资金	14,450,784.53	14,450,784.53	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款	995,320.80	995,320.80	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	52,718.07	54,348.00	1,629.93	3.09
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	52,718.07	54,348.00	1,629.93	3.09
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	15,498,823.40	15,500,453.33	1,629.93	0.01

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	15,571,656.18	15,571,656.18	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00
40	预收款项	3,307,469.05	3,307,469.05	0.00	0.00
43	应付职工薪酬	1,698,981.00	1,698,981.00	0.00	0.00
44	应交税费	387,263.36	387,263.36	0.00	0.00
45	其他应付款	10,167,942.77	10,167,942.77	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	15,571,656.18	15,571,656.18	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	-72,832.78	-71,202.85	1,629.93	

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	14,450,784.53	14,450,784.53	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合计		14,450,784.53	14,450,784.53	0.00	0.00	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	浦东发展银行杭州分行求是支行	95180078801800000106	RMB	14,450,784.53	14,450,784.53	0.00	0.00	
合 计				14,450,784.53	14,450,784.53	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

其他应收款估值汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表 3-6

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	995,320.80	995,320.80	0.00	0.00
合计		995,320.80	995,320.80	0.00	0.00

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	复地（上海）资产管理有限公司	关联方往来款	2018.03	1年以内	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	
2	杭州市拱墅区牛姐送水站	押金	2018.11	1年以内	120.00	120.00	0.00	0.00	
3	国际税务局杭州市拱墅区税务局	代中奖人个人所得税	2018.12	1年以内	-4,799.20	-4,799.20	4,799.20		
合 计					995,320.80	995,320.80	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					995,320.80	995,320.80	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	52,718.07	54,348.00	1,629.93	3.09
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	52,718.07	54,348.00	1,629.93	3.09

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	57,856.89	52,718.07	57,900.00	54,348.00	43.11	1,629.93	0.07	3.09
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	57,856.89	52,718.07	57,900.00	54,348.00	43.11	1,629.93	0.07	3.09
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	57,856.89	52,718.07	57,900.00	54,348.00	43.11	1,629.93	0.07	3.09
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	57,856.89	52,718.07	57,900.00	54,348.00	43.11	1,629.93	0.07	3.09

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	1060001	惠普计算机	i5/6200U/8G+256G	惠普公司	台	2	2018.02	2018.02	12,900.00	9,675.00	12,900.00	86.00	11,094.00	14.73	
2	1060003	宝利通电话会议设备	group500-1080	宝利通	台	1	2018.09	2018.09	3,275.86	3,030.16	3,300.00	96.00	3,168.00	2.30	
3	1060002	笔记本电脑	820G3	惠普公司	台	3	2018.08	2018.08	16,681.03	15,012.91	16,700.00	92.00	15,364.00	1.91	
4	1060004	平板电脑	128G9.7寸	苹果	台	1	2018.12	2018.12	2,758.62	2,758.62	2,800.00	98.00	2,744.00	-2.12	
5	1060005	笔记本电脑	L4Q15AV--820G3	惠普	台	1	2018.12	2018.12	22,241.38	22,241.38	22,200.00	99.00	21,978.00	-1.09	
合 计						8			57,856.89	52,718.07	57,900.00		54,348.00	3.09	
减：电子设备减值准备															
合 计						8			57,856.89	52,718.07	57,900.00		54,348.00	3.09	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 5

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增值额	增减率%
5-1	短期借款				
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据及应付账款	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00
5-5	预收款项	3,307,469.05	3,307,469.05	0.00	0.00
5-6	应付职工薪酬	1,698,981.00	1,698,981.00	0.00	0.00
5-7	应交税费	387,263.36	387,263.36	0.00	0.00
5-8	其他应付款	10,167,942.77	10,167,942.77	0.00	0.00
5-9	持有待售负债				
5-10	一年内到期的非流动负债				
5-11	其他流动负债				
流动负债合计		15,571,656.18	15,571,656.18	0.00	0.00

应付票据及应付账款估值汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表 5-4

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-4-1	应付票据				
5-4-2	应付账款	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00
合计		10,000.00	10,000.00	0.00	0.00

应付账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4-2

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	杭州披克电子有限公司	2018.12	设备款	10,000.00	10,000.00	
合 计				10,000.00	10,000.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	杭州菲力伟健身管理有限公司	2018.12	固定租金	168,530.91	168,530.91	
2	罗森（浙江罗森百货有限公司）	2018.12	固定租金	34,727.28	34,727.28	
3	浙江物语餐饮管理有限公司	2018.12	固定租金	41,808.64	41,808.64	
4	杭州新丰小吃股份有限公司	2018.12	固定租金	48,706.36	48,706.36	
5	浙江风云影院管理有限公司	2018.12	固定租金	40,677.00	40,677.00	
6	话机世界通讯集团股份有限公司	2018.12	固定租金	21,933.63	21,933.63	
7	杭州光速出发科技有限公司	2018.12	固定租金	63,751.82	63,751.82	
8	浙江正京元大药房连锁有限公司	2018.12	固定租金	48,617.27	48,617.27	
9	杭州乾麻餐饮管理有限公司	2018.12	固定租金	29,084.55	29,084.55	
10	杭州畅舍文化创意有限公司	2018.12	固定租金	10,819.00	10,819.00	
11	杭州孩盟文化艺术有限公司	2018.12	固定租金	8,457.28	8,457.28	
12	杭州盛邦通信设备有限公司	2018.12	固定租金	52,387.27	52,387.27	
13	杭州嘭嘭星体育策划有限公司	2018.12	固定租金	197,246.27	197,246.27	
14	杭州贝沫艺术培训有限公司	2018.12	固定租金	125,639.46	125,639.46	
15	杭州湘缘道客餐饮有限公司拱墅分公司	2018.12	固定租金	-26,421.37	-26,421.37	实为应付
16	杭州宝正眼镜有限公司	2018.12	固定租金	-11,022.55	-11,022.55	实为应付
17	杭州话素描文化艺术有限责任公司	2018.12	固定租金	-19,345.82	-19,345.82	实为应付
18	杭州不凡跆拳道有限公司	2018.12	固定租金	17,103.82	17,103.82	
19	杭州探宝网络科技有限公司	2018.12	固定租金	28,516.37	28,516.37	
20	杭州有鱼道餐饮管理有限公司	2018.12	固定租金	56,062.72	56,062.72	
21	杭州文明刚飞餐饮有限公司	2018.12	固定租金	-54,150.27	-54,150.27	实为应付
22	杭州君刻餐饮有限公司	2018.12	固定租金	-4,325.37	-4,325.37	实为应付
23	杭州千岛湖秋莲餐饮管理有限公司	2018.12	固定租金	31,040.91	31,040.91	
24	杭州金源一信息技术有限公司	2018.12	固定租金	61,414.27	61,414.27	
25	杭州汇力影城有限公司	2018.12	固定租金	-3,697.91	-3,697.91	实为应付

被估值单位填表人：魏卓君

共26页 第15页

估值人员：王平

填表日期：2019年1月1日

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
26	杭州简致家具有限公司	2018.12	固定租金	-63,644.55	-63,644.55	实为应付
27	杭州御和鲜餐饮管理有限公司	2018.12	固定租金	57,309.91	57,309.91	
28	便利蜂商贸有限公司	2018.12	固定租金	68,056.00	68,056.00	
29	杨玲	2018.12	固定租金	25,297.91	25,297.91	
30	东方宫（马胡塞尼）	2018.12	固定租金	23,949.08	23,949.08	
31	玲珑面馆（杨晨）	2018.12	固定租金	46,277.27	46,277.27	
32	吴义新	2018.12	固定租金	30,620.91	30,620.91	
33	良渚村品牌（吴小平）	2018.12	固定租金	126,326.45	126,326.45	
34	杭州宝岛眼镜（周正标）	2018.12	固定租金	25,288.00	25,288.00	
35	余求福、黄晓芳	2018.12	固定租金	17,860.91	17,860.91	
36	王春雷	2018.12	固定租金	10,908.18	10,908.18	
37	李益军	2018.12	固定租金	51,100.00	51,100.00	
38	吴峰杰	2018.12	固定租金	-20,526.27	-20,526.27	实为应付
39	夏明华	2018.12	固定租金	34,138.18	34,138.18	
40	高建忠	2018.12	固定租金	78,685.55	78,685.55	
41	杨欢欢	2018.12	固定租金	44,384.00	44,384.00	
42	赵贤娟	2018.12	固定租金	202,952.00	202,952.00	
43	卢凯英	2018.12	固定租金	31,229.81	31,229.81	
44	莫先平	2018.12	固定租金	42,049.00	42,049.00	
45	李根富	2018.12	固定租金	32,151.00	32,151.00	
46	陆志愿	2018.12	固定租金	17,550.18	17,550.18	
47	沈伟萍	2018.12	固定租金	167,722.73	167,722.73	
48	翁恒祥	2018.12	固定租金	48,037.45	48,037.45	
49	聂红妹	2018.12	固定租金	9,515.91	9,515.91	
50	吕新连	2018.12	固定租金	234,976.78	234,976.78	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共26页 第16页

估值人员：王平

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
51	梁晶	2018.12	固定租金	12,129.09	12,129.09	
52	姜慧力	2018.12	固定租金	16,303.64	16,303.64	
53	王梦帆	2018.12	固定租金	15,421.82	15,421.82	
54	谭泮	2018.12	固定租金	63,555.00	63,555.00	
55	吴伟峰	2018.12	固定租金	55,480.00	55,480.00	
56	金明正	2018.12	固定租金	71,452.64	71,452.64	
57	徐金松	2018.12	固定租金	14,178.95	14,178.95	
58	李城	2018.12	固定租金	19,696.45	19,696.45	
59	饶明晓	2018.12	固定租金	50,000.00	50,000.00	
60	袁明新	2018.12	固定租金	23,281.82	23,281.82	
61	饶晓燕	2018.12	固定租金	50,000.00	50,000.00	
62	徐燕琪	2018.12	固定租金	21,693.64	21,693.64	
63	黄开飞	2018.12	固定租金	24,233.00	24,233.00	
64	薛潮	2018.12	固定租金	40,417.27	40,417.27	
65	林昌荣	2018.12	固定租金	10,425.46	10,425.46	
66	姚国斌	2018.12	固定租金	14,368.18	14,368.18	
67	张锋军	2018.12	固定租金	-6,231.55	-6,231.55	实为应付
68	阮华	2018.12	固定租金	12,623.00	12,623.00	
69	陈丙红	2018.12	固定租金	14,297.00	14,297.00	
70	罗伟	2018.12	固定租金	8,967.27	8,967.27	
71	陈群芳	2018.12	固定租金	13,331.82	13,331.82	
72	蓝小香	2018.12	固定租金	15,899.00	15,899.00	
73	杭州米夏体育策划有限公司	2018.12	固定租金	36,675.46	36,675.46	
74	周登和	2018.12	固定租金	-20,303.64	-20,303.64	实为应付
75	舒锦	2018.12	固定租金	15,938.36	15,938.36	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共26页 第17页

估值人员：王平

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
76	陈西西	2018.12	固定租金	12,484.54	12,484.54	
77	徐珍	2018.12	固定租金	6,248.19	6,248.19	
78	胡燕子	2018.12	固定租金	58,857.00	58,857.00	
79	方卫群	2018.12	固定租金	12,333.64	12,333.64	
80	黄永国	2018.12	固定租金	40,461.82	40,461.82	
81	周伟朵	2018.12	固定租金	78,422.00	78,422.00	
82	傅扬东	2018.12	固定租金	33,630.00	33,630.00	
83	李东武	2018.12	固定租金	33,009.00	33,009.00	
84	王秋玲	2018.12	固定租金	49,167.00	49,167.00	
85	宣铁军	2018.12	固定租金	39,246.54	39,246.54	
86	胡淑芬	2018.12	固定租金	-16,168.82	-16,168.82	实为应付
87	尹良运	2018.12	固定租金	-5,484.55	-5,484.55	实为应付
88	易志宝	2018.12	固定租金	75,222.09	75,222.09	
89	姚小军	2018.12	固定租金	-4,469.73	-4,469.73	实为应付
90	张华生	2018.12	固定租金	-3,000.82	-3,000.82	实为应付
91	王泽林	2018.12	固定租金	-28,638.36	-28,638.36	实为应付
92	刘腾飞	2018.12	固定租金	-5,247.55	-5,247.55	实为应付
93	陈鹏 3515	2018.12	固定租金	29,392.82	29,392.82	
94	王俊 5514	2018.12	固定租金	-12,789.18	-12,789.18	实为应付
95	浙江莱电科技有限公司	2018.12	预收租金其他	418.18	418.18	
96	杭州友宝科技有限公司	2018.12	预收租金其他	2,400.00	2,400.00	
97	杭州诚基投资咨询有限公司	2018.12	预收租金其他	3,345.45	3,345.45	
98	魏益平	2018.12	预收租金其他	5,018.18	5,018.18	
	合 计			3,307,469.05	3,307,469.05	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共26页 第18页

估值人员：王平

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	杭州市国家税务局	2018.12	增值税	190,752.77	190,752.77	
2	杭州市地方税务局	2018.12	房产税	171,532.15	171,532.15	
3	杭州市地方税务局	2018.12	印花税	2,088.11	2,088.11	
4	杭州市地方税务局	2018.12	城市维护建设税	13,352.69	13,352.69	
5	杭州市地方税务局	2018.12	教育费附加	5,722.58	5,722.58	
6	杭州市地方税务局	2018.12	地方教育费附加	3,815.06	3,815.06	
合 计				387,263.36	387,263.36	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	深圳市腾讯计算机系统有限公司	2018.12	其他	2,783.50	2,783.50	
2	玲珑面馆（杨晨）	2018.12	其他	103,339.00	103,339.00	
3	余求福、黄晓芳	2018.12	其他	16,966.00	16,966.00	
4	陈王君	2018.12	其他	33,941.00	33,941.00	
5	高洁	2018.12	其他	91,620.00	91,620.00	
6	高舒文等	2018.12	计提通讯及交通费	66,247.18	66,247.18	
7	上海潇颖建筑装饰工程有限公司	2018.12	质量保证金	135,587.61	135,587.61	
8	浙江天宇工程技术有限公司	2018.12	质量保证金	2,679.60	2,679.60	
9	上海广春建筑装饰工程有限公司	2018.12	质量保证金	15,408.63	15,408.63	
10	浙江快达建设安装工程集团有限公司	2018.12	质量保证金	1,800.00	1,800.00	
11	上海银冠装饰工程有限公司	2018.12	质量保证金	1,425.90	1,425.90	
12	杭州四达装饰工程有限公司	2018.12	质量保证金	13,028.14	13,028.14	
13	浙江维高智能科技有限公司	2018.12	质量保证金	4,918.50	4,918.50	
14	浙江浙安电子工程有限公司	2018.12	质量保证金	5,200.00	5,200.00	
15	上海亿唐建筑装饰工程有限公司	2018.12	质量保证金	6,940.00	6,940.00	
16	杭州方淼门窗有限公司	2018.12	质量保证金	960.00	960.00	
17	浙江浙安电子工程有限公司	2018.12	工程履约保证金	3,000.00	3,000.00	
18	上海亿唐建筑装饰工程有限公司	2018.12	工程履约保证金	3,000.00	3,000.00	
19	浙江莱电科技有限公司	2018.12	押金及保证金-其他	600.00	600.00	
20	杭州友宝科技有限公司	2018.12	押金及保证金-其他	2,400.00	2,400.00	
21	杭州诚基投资咨询有限公司	2018.12	押金及保证金-其他	4,800.00	4,800.00	
22	魏益平	2018.12	押金及保证金-其他	4,800.00	4,800.00	
23	杭州宣和防水工程有限公司	2018.12	招投标保证金	15,000.00	15,000.00	
24	杭州盾可泰防水工程有限公司	2018.12	招投标保证金	5,000.00	5,000.00	
25	戴冠冕	2018.12	招投标保证金	5,000.00	5,000.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共26页 第22页

估值人员：王平

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
26	刘学斌	2018.12	招投标保证金	5,000.00	5,000.00	
27	杭州菲力伟健身管理有限公司	2018.12	租赁押金	250,000.00	250,000.00	
28	汉堡王（上海）餐饮有限公司	2018.12	租赁押金	50,000.00	50,000.00	
29	罗森（浙江罗森百货有限公司）	2018.12	租赁押金	74,498.00	74,498.00	
30	浙江物语餐饮管理有限公司	2018.12	租赁押金	75,943.00	75,943.00	
31	杭州新丰小吃股份有限公司	2018.12	租赁押金	127,524.00	127,524.00	
32	浙江风云影院管理有限公司	2018.12	租赁押金	95,354.00	95,354.00	
33	杭州星朵淑宸体育策划有限公司	2018.12	租赁押金	286,596.00	286,596.00	
34	杭州卡尔基企业管理咨询有限公司	2018.12	租赁押金	68,652.00	68,652.00	
35	话机世界通讯集团股份有限公司	2018.12	租赁押金	47,054.00	47,054.00	
36	杭州光速出发科技有限公司	2018.12	租赁押金	119,149.00	119,149.00	
37	杭州春望商贸有限公司	2018.12	租赁押金	71,824.00	71,824.00	
38	浙江正京元大药房连锁有限公司	2018.12	租赁押金	114,561.00	114,561.00	
39	杭州畅舍文化创意有限公司	2018.12	租赁押金	30,000.00	30,000.00	
40	杭州孩盟文化艺术有限公司	2018.12	租赁押金	22,234.00	22,234.00	
41	杭州盛邦通信设备有限公司	2018.12	租赁押金	91,620.00	91,620.00	
42	便利蜂商贸有限公司	2018.12	租赁押金	108,111.00	108,111.00	
43	杨玲	2018.12	租赁押金	46,006.00	46,006.00	
44	王英俊（皇茶）	2018.12	租赁押金	129,593.00	129,593.00	
45	东方宫（马胡塞尼）	2018.12	租赁押金	51,434.00	51,434.00	
46	玛格丽塔（夏爱华）	2018.12	租赁押金	10,000.00	10,000.00	
47	玲珑面馆（杨晨）	2018.12	租赁押金	109,165.00	109,165.00	
48	吴义新	2018.12	租赁押金	72,150.00	72,150.00	
49	良渚村品牌（吴小平）	2018.12	租赁押金	85,355.00	85,355.00	
50	秋莲妈妈（许维炜）	2018.12	租赁押金	81,327.00	81,327.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共26页 第23页

估值人员：王平

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
51	季亿（汪飞剑）	2018.12	租赁押金	20,000.00	20,000.00	
52	杭州宝岛眼镜（周正标）	2018.12	租赁押金	33,638.00	33,638.00	
53	美院在线（孔泽臻）	2018.12	租赁押金	10,000.00	10,000.00	
54	余求福、黄晓芳	2018.12	租赁押金	35,072.00	35,072.00	
55	王春雷	2018.12	租赁押金	23,422.00	23,422.00	
56	邵哲	2018.12	租赁押金	74,686.00	74,686.00	
57	李益军	2018.12	租赁押金	151,113.00	151,113.00	
58	张琴希	2018.12	租赁押金	48,693.00	48,693.00	
59	吴峰杰	2018.12	租赁押金	63,522.00	63,522.00	
60	夏明华	2018.12	租赁押金	79,378.00	79,378.00	
61	朱军芳	2018.12	租赁押金	286,452.00	286,452.00	
62	高建忠	2018.12	租赁押金	185,708.00	185,708.00	
63	袁磊	2018.12	租赁押金	31,438.00	31,438.00	
64	仇佳强	2018.12	租赁押金	15,836.00	15,836.00	
65	杨欢欢	2018.12	租赁押金	49,310.00	49,310.00	
66	赵贤娟	2018.12	租赁押金	304,267.00	304,267.00	
67	卢凯英	2018.12	租赁押金	56,727.00	56,727.00	
68	汤小媚	2018.12	租赁押金	137,436.00	137,436.00	
69	何建月	2018.12	租赁押金	165,056.00	165,056.00	
70	王璟璟	2018.12	租赁押金	46,477.00	46,477.00	
71	莫先平	2018.12	租赁押金	48,066.00	48,066.00	
72	郎一楠	2018.12	租赁押金	99,657.00	99,657.00	
73	李根富	2018.12	租赁押金	38,080.00	38,080.00	
74	陆擎天	2018.12	租赁押金	101,589.00	101,589.00	
75	陆志愿	2018.12	租赁押金	32,365.00	32,365.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共26页 第24页

估值人员：王平

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：杭州复地商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
76	陈会	2018.12	租赁押金	20,000.00	20,000.00	
77	刘彬	2018.12	租赁押金	105,636.00	105,636.00	
78	沈伟萍	2018.12	租赁押金	245,416.00	245,416.00	
79	翁恒祥	2018.12	租赁押金	87,790.00	87,790.00	
80	聂红妹	2018.12	租赁押金	17,702.00	17,702.00	
81	吕新连	2018.12	租赁押金	590,346.00	590,346.00	
82	梁晶	2018.12	租赁押金	26,023.00	26,023.00	
83	姜慧力	2018.12	租赁押金	32,036.00	32,036.00	
84	王梦帆	2018.12	租赁押金	26,318.00	26,318.00	
85	谭泮	2018.12	租赁押金	79,506.00	79,506.00	
86	金明正	2018.12	租赁押金	15,130.00	15,130.00	
87	叶水华	2018.12	租赁押金	146,880.00	146,880.00	
88	袁明新	2018.12	租赁押金	49,873.00	49,873.00	
89	徐燕琪	2018.12	租赁押金	51,174.00	51,174.00	
90	薛潮	2018.12	租赁押金	86,575.00	86,575.00	
91	林昌荣	2018.12	租赁押金	22,359.00	22,359.00	
92	姚国斌	2018.12	租赁押金	30,849.00	30,849.00	
93	陈丙红	2018.12	租赁押金	19,035.00	19,035.00	
94	罗伟	2018.12	租赁押金	23,516.00	23,516.00	
95	陈群芳	2018.12	租赁押金	34,946.00	34,946.00	
96	蓝小香	2018.12	租赁押金	21,140.00	21,140.00	
97	杭州米夏体育策划有限公司	2018.12	租赁押金	95,813.00	95,813.00	
98	周登和	2018.12	租赁押金	78,331.00	78,331.00	
99	舒锦	2018.12	租赁押金	32,353.00	32,353.00	
100	陈西西	2018.12	租赁押金	29,568.00	29,568.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共26页 第25页

估值人员：王平

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	28.38	28.38	0.00	0.00
2 非流动资产	13.91	14.50	0.59	4.24
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	13.91	14.50	0.59	4.23
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	42.29	42.88	0.59	1.40
21 流动负债	84.52	84.52	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	84.52	84.52	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	-42.23	-41.64	0.59	

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	283,753.49	283,753.49	0.00	0.00
2	货币资金	191,785.91	191,785.91	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款	91,967.58	91,967.58	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	139,103.08	144,983.00	5,879.92	4.23
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	139,103.08	144,983.00	5,879.92	4.23
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	422,856.57	428,736.49	5,879.92	1.39

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	845,209.83	845,209.83	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款				
40	预收款项				
43	应付职工薪酬	431,723.00	431,723.00	0.00	0.00
44	应交税费	13,486.83	13,486.83	0.00	0.00
45	其他应付款	400,000.00	400,000.00	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	845,209.83	845,209.83	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	-422,353.26	-416,473.34	5,879.92	

货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	191,785.91	191,785.91	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
	合计	191,785.91	191,785.91	0.00	0.00	

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	上海浦东发展银行重庆大坪支行	83240078801800000018	RMB	188,071.98	188,071.98	0.00	0.00	
2	建设银行重庆市分行营业部	50050133360000000875	RMB	3,713.93	3,713.93	0.00	0.00	
合 计				191,785.91	191,785.91	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

其他应收款估值汇总表

评估基准日：2018年5月31日

表 3-6

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	91,967.58	91,967.58	0.00	0.00
	合计	91,967.58	91,967.58	0.00	0.00

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	重庆市江北区华邦办公设备经营部	押金及保证金	2018.12	1年以内	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00	
2	重庆安协同鑫置业有限公司	押金及保证金	2018.06	1年以内	64,166.04	64,166.04	0.00	0.00	
3	仲量联行测量师事务所（上海）有限公司重庆第一分公司	押金及保证金	2018.06	1年以内	22,801.54	22,801.54	0.00	0.00	
合 计					91,967.58	91,967.58	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					91,967.58	91,967.58	0.00	0.00	

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	139,103.08	144,983.00	5,879.92	4.23
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	139,103.08	144,983.00	5,879.92	4.23

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	154,872.89	139,103.08	155,600.00	144,983.00	727.11	5,879.92	0.47	4.23
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	154,872.89	139,103.08	155,600.00	144,983.00	727.11	5,879.92	0.47	4.23
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	154,872.89	139,103.08	155,600.00	144,983.00	727.11	5,879.92	0.47	4.23
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	154,872.89	139,103.08	155,600.00	144,983.00	727.11	5,879.92	0.47	4.23

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	1060001	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	6,450.00	5,321.25	6,500.00	88.00	5,720.00	7.12	
2	1060002	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	6,450.00	5,321.25	6,500.00	88.00	5,720.00	7.12	
3	1060003	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	6,450.00	5,321.25	6,500.00	88.00	5,720.00	7.12	
4	1060004	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	6,450.00	5,321.25	6,500.00	88.00	5,720.00	7.12	
5	1060005	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	6,450.00	5,321.25	6,500.00	88.00	5,720.00	7.12	
6	1060006	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.05	2018.05	6,450.00	5,321.25	6,500.00	88.00	5,720.00	7.12	
7	1060010	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.06	2018.06	6,450.00	5,482.50	6,500.00	88.00	5,720.00	3.97	
8	1060012	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.06	2018.06	6,450.00	5,482.50	6,500.00	88.00	5,720.00	3.97	
9	1060013	惠普笔记本	HP820G3	惠普	台	1	2018.06	2018.06	6,450.00	5,482.50	6,500.00	88.00	5,720.00	3.97	
10	1060015	爱普生投影仪	CB-W05	爱普生	台	1	2018.08	2018.08	4,494.00	4,044.60	4,500.00	96.00	4,320.00	6.31	
11	1060016	飞塔设备(Foetigate 60D)	60D	飞塔	套	1	2018.08	2018.08	6,280.00	5,652.00	6,300.00	96.00	6,048.00	6.16	
12	1060017	HP(820G3)	820G3	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	93.00	6,045.00	3.36	
13	1060018	HP(820G3)	820G4	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	93.00	6,045.00	3.36	
14	1060019	家用音视频设置(海信)	LED50EC750US	海信	台	1	2018.09	2018.09	2,798.89	2,588.98	2,800.00	95.00	2,660.00	4.29	
15	1060020	视频会议设备	Group550-1080p	宝利通	套	1	2018.10	2018.10	51,000.00	48,450.00	51,000.00	97.00	49,470.00	2.17	
16	1060021	HP*商用笔记本	820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	6,127.50	6,500.00	97.00	6,305.00	2.82	
17	1060022	HP*商用笔记本	820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	6,127.50	6,500.00	97.00	6,305.00	2.82	
18	1060023	HP*商用笔记本	820G3	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	6,127.50	6,500.00	97.00	6,305.00	2.82	
合 计						18			154,872.89	139,103.08	155,600.00		144,983.00	4.23	
减：电子设备减值准备															
合 计						18			154,872.89	139,103.08	155,600.00		144,983.00	4.23	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共16页 第11页

估值人员：王平

应付职工薪酬估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-6

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	估值结果	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2018.12	450,000.00	450,000.00	
2	住房公积金	2018.12	-18,277.00	-18,277.00	
合 计			431,723.00	431,723.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	上海市地方税务局	2018.12	个人所得税	13,486.83	13,486.83	
合 计				13,486.83	13,486.83	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

其他应付款估值汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8

被估值单位：重庆复地星耀商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-8-1	应付利息				
5-8-2	应付股利				
5-8-3	其他应付款	400,000.00	400,000.00	0.00	0.00
合计		400,000.00	400,000.00	0.00	0.00

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2,210.28	2,210.28	0.00	0.00
2 非流动资产	7,183.43	7,184.55	1.12	0.02
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	22.74	23.86	1.12	4.95
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	7,160.69	7,160.69	0.00	0.00
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	9,393.71	9,394.83	1.12	0.01
21 流动负债	6,086.19	6,086.19	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	6,086.19	6,086.19	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	3,307.52	3,308.64	1.12	0.03

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	22,102,833.33	22,102,833.33	0.00	0.00
2	货币资金	19,622,719.14	19,622,719.14	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款	974,999.00	974,999.00	0.00	0.00
6	预付款项	1,446,168.39	1,446,168.39	0.00	0.00
7	其他应收款	58,946.80	58,946.80	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	71,834,292.08	71,845,537.96	11,245.88	0.02
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	227,383.12	238,629.00	11,245.88	4.95
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用	71,606,908.96	71,606,908.96	0.00	0.00
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	93,937,125.41	93,948,371.29	11,245.88	0.01

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	60,861,906.78	60,861,906.78	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款	10,630,728.50	10,630,728.50	0.00	0.00
40	预收款项	4,103,126.27	4,103,126.27	0.00	0.00
43	应付职工薪酬	114,426.39	114,426.39	0.00	0.00
44	应交税费	603,704.12	603,704.12	0.00	0.00
45	其他应付款	45,409,921.50	45,409,921.50	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	60,861,906.78	60,861,906.78	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	33,075,218.63	33,086,464.51	11,245.88	0.03

应收票据及应收账款估值汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表 3-4

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-4-1	应收票据				
3-4-2	应收账款	974,999.00	974,999.00	0.00	0.00
合计		974,999.00	974,999.00	0.00	0.00

应收账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-4-2

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	雷霆	固定租金	2010.11	3年以上	974,999.00	974,999.00	0.00	0.00	已判决,未执行
合 计					974,999.00	974,999.00	0.00	0.00	
减：应收账款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					974,999.00	974,999.00	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

预付款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-5

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	上海明捷置业有限公司	服务费	2018.12	1年以内	4,391.00	4,391.00	0.00	0.00	
2	上海市杨浦区土地储备中心	预付租赁款	2018.12	1年以内	1,419,210.12	1,419,210.12	0.00	0.00	
3	上海市地方税务局	待摊城建税	2018.12	1年以内	14,361.00	14,361.00	0.00	0.00	
4	上海市地方税务局	待摊教育费附加	2018.12	1年以内	6,154.67	6,154.67	0.00	0.00	
5	上海市地方税务局	待摊地方教育费附加	2018.12	1年以内	2,051.60	2,051.60	0.00	0.00	
合 计					1,446,168.39	1,446,168.39	0.00	0.00	
减：预付账款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					1,446,168.39	1,446,168.39	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

其他应收款估值汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表 3-6

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	58,946.80	58,946.80	0.00	0.00
合计		58,946.80	58,946.80	0.00	0.00

其他应收款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-6-3

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	上海液化石油气经营有限公司	设备租赁保证金	2010.03	3年以上	800.00	800.00	0.00	0.00	
2	上海申美饮料食品有限公司	设备租赁保证金	2011.08	3年以上	1,500.00	1,500.00	0.00	0.00	
3	上海博伸办公设备有限公司.	设备租赁保证金	2015.12	3年以上	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00	
4	上海杨浦园林绿化建设养护有限责任公司	其他保证金	2010.01	3年以上	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	
5	上海慧谷商务咨询有限公司	第三方往来款	2010.05	3年以上	38,897.00	38,897.00	0.00	0.00	
6	上海沧粟贸易有限公司	第三方往来款	2013.12	3年以上	4,749.80	4,749.80	0.00	0.00	
合 计					58,946.80	58,946.80	0.00	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					58,946.80	58,946.80	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	227,383.12	238,629.00	11,245.88	4.95
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用	71,606,908.96	71,606,908.96	0.00	0.00
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	71,834,292.08	71,845,537.96	11,245.88	0.02

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	456,023.00	227,383.12	339,200.00	238,629.00	-116,823.00	11,245.88	-25.62	4.95
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	456,023.00	227,383.12	339,200.00	238,629.00	-116,823.00	11,245.88	-25.62	4.95
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	456,023.00	227,383.12	339,200.00	238,629.00	-116,823.00	11,245.88	-25.62	4.95
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	456,023.00	227,383.12	339,200.00	238,629.00	-116,823.00	11,245.88	-25.62	4.95

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地商务管理（上海）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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	201711150002	电脑	启天M4300	联想	台	1	2009.05	2009.05	4,200.00	420.00	200.00		200.00	-52.38	二手价
2	201711150003	电脑	启天M6950	联想	台	1	2009.07	2009.07	3,700.00	370.00	200.00		200.00	-45.95	二手价
3	201711150006	班台	2000*850	定制	台	1	2009.11	2009.11	7,676.00	767.60	700.00		700.00	-8.81	二手价
4	201711150007	后柜	1800*2000	定制	台	1	2009.11	2009.11	9,880.00	988.00	900.00		900.00	-8.91	二手价
5	201711150008	后柜	1800*2000	定制	台	1	2009.11	2009.11	9,880.00	988.00	900.00		900.00	-8.91	二手价
6	201711150009	会议桌	3800*1200	定制	台	1	2009.11	2009.11	2,710.00	271.00	400.00		400.00	47.60	二手价
7	201711150010	空调	3匹柜机KFR72LW/SDYXE2	美的	台	1	2010.01	2010.01	5,400.00	540.00	300.00		300.00	-44.44	二手价
8	201711150011	空调	1.5匹 KFR35LW/DYE3E2	美的	台	1	2010.01	2010.01	2,260.00	226.00	300.00		300.00	32.74	二手价
9	201711150012	电话会议设备	soundstation2E	宝利通	台	1	2010.02	2010.02	6,000.00	600.00	500.00		500.00	-16.67	二手价
10	201711150013	保险柜	非标	定制	台	1	2010.02	2010.02	2,638.00	263.80	300.00		300.00	13.72	二手价
11	201711150018	启天电脑	启天M6950	联想	台	1	2010.09	2010.09	3,400.00	340.00	200.00		200.00	-55.88	二手价
12	201711150019	票据打印机	Epson LQ-660K	爱普生	台	1	2010.11	2010.11	2,000.00	200.00	200.00		200.00	-25.00	二手价
13	201711150020	启天M7150电脑	启天M7150	联想	台	1	2011.07	2011.07	2,500.00	250.00	200.00		200.00	-20.00	二手价
14	201711150021	投影仪	XG-D350XA	夏普	台	1	2011.11	2011.11	7,500.00	750.00	500.00		500.00	-33.33	二手价
15	201711150022	扫描仪	富士通1500	富士通	台	1	2012.03	2012.03	3,550.00	355.00	300.00		300.00	-15.49	二手价
16	201711150023	联想14寸手提电脑	联想X1 3443 A89	联想	台	4	2013.04	2013.04	16,000.00	1,600.00	1,200.00		1,200.00	-25.00	二手价
17	201711150024	联想电脑主机	启天M4350	联想	台	1	2014.04	2014.04	2,300.00	368.00	400.00		400.00	8.70	二手价
18	201711150025	联想电脑主机	启天M4350	联想	台	1	2014.04	2014.04	2,300.00	368.00	400.00		400.00	8.70	二手价
19	201711150026	联想电脑主机	启天M4350	联想	台	1	2014.04	2014.04	2,300.00	368.00	400.00		400.00	8.70	二手价
20	201711150027	投影机	NECV281W	NEC	台	1	2014.07	2014.07	4,700.00	963.50	1,000.00		1,000.00	3.79	二手价
21	201711150028	联想电脑笔记本	昭阳K2450	联想	台	1	2014.08	2014.08	3,980.00	875.60	800.00		800.00	-8.63	二手价
22	201711150029	联想电脑笔记本	昭阳K2450	联想	台	1	2014.08	2014.08	3,980.00	875.60	800.00		800.00	-8.63	二手价
23	201711150030	联想电脑笔记本	昭阳K2450	联想	台	1	2014.08	2014.08	3,980.00	875.60	800.00		800.00	-8.63	二手价
24	201711150031	联想电脑笔记本	邵阳K2450	联想	台	1	2014.09	2014.09	3,980.00	935.30	800.00		800.00	-14.47	二手价
25	201711150032	笔记本电脑	邵阳K2450	联想	台	1	2015.01	2015.01	3,980.00	1,174.10	800.00		800.00	-31.86	二手价
26	201711150033	扫描仪	富士通ix500	富士通	台	1	2015.01	2015.01	3,200.00	944.00	3,200.00	35.00	1,120.00	16.53	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共31页 第14页

估值人员：王平

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地商务管理（上海）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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
27	201711150034	笔记本电脑	邵阳K2450	联想	台	1	2015.02	2015.02	3,980.00	1,233.80	800.00		800.00	-35.16	二手价
28	201711150035	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.07	2015.07	3,980.00	1,532.30	3,800.00	30.00	1,140.00	-28.21	
29	201711150036	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.07	2015.07	3,980.00	1,532.30	3,800.00	30.00	1,140.00	-28.21	
30	201711150037	高频会议电话	soundstation2tm	宝利通	台	1	2015.09	2015.09	4,199.00	1,742.39	4,200.00	58.00	2,436.00	37.74	
31	201711150038	笔记本电脑	邵阳K2450	联想	台	1	2015.09	2015.09	3,980.00	1,651.70	1,000.00		1,000.00	-39.46	二手价
32	201711150039	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.11	2015.11	3,980.00	1,771.10	3,800.00	37.00	1,406.00	-20.95	
33	201711150040	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2015.11	2015.11	5,050.00	2,247.25	3,800.00	37.00	1,406.00	-37.70	
34	201711150041	视频会议系统	group500-1080p	宝利通	台	1	2015.11	2015.11	57,540.00	25,605.30	57,500.00	61.00	35,075.00	37.08	
35	201711150042	会议桌	定制	国产	台	1	2015.12	2015.12	2,960.00	1,361.60	3,000.00	50.00	1,500.00	10.16	
36	201711150043	三人沙发	定制	国产	台	1	2015.12	2015.12	2,300.00	1,058.00	2,300.00	50.00	1,150.00	13.42	
37	201711150044	空调	格力Kfr-120Lw-5匹	格力	台	1	2015.12	2015.12	11,430.00	5,257.80	11,400.00	62.00	7,068.00	35.04	
38	201711150045	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.04	2016.04	3,980.00	2,069.60	3,800.00	46.00	1,748.00	-17.86	i3-5020/4G/500G/DOS
39	201711150046	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.04	2016.04	3,980.00	2,069.60	3,800.00	46.00	1,748.00	-17.86	i3-5020/4G/500G/DOS
40	201711150047	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.04	2016.04	3,980.00	2,069.60	3,800.00	46.00	1,748.00	-17.86	i3-5020/4G/500G/DOS
41	201711150048	笔记本电脑	昭阳K20-80	联想	台	1	2016.04	2016.04	3,980.00	2,069.60	3,800.00	46.00	1,748.00	-17.86	i3-5020/4G/500G/DOS
42	201711150049	停车系统服务器	启天M4550	联想	台	1	2016.05	2016.05	3,725.00	2,000.84	3,700.00	56.00	2,072.00	4.96	
43	201711150050	联想台式电脑	启天M4550	联想	台	1	2016.07	2016.07	3,580.00	2,030.50	3,600.00	59.00	2,124.00	3.42	i5-4590 4G 1TB DVDRW DOS
44	201711150051	联想台式电脑	启天M4550	联想	台	1	2016.07	2016.07	3,580.00	2,030.50	3,600.00	59.00	2,124.00	3.42	i5-4590 4G 1TB DVDRW DOS
45	201711150052	联想台式电脑	启天M4550	联想	台	1	2016.07	2016.07	3,580.00	2,030.50	3,600.00	59.00	2,124.00	3.42	i5-4590 4G DVDRW DOS
46	201711150053	联想台式电脑	启天M4550	联想	台	1	2016.07	2016.07	3,580.00	2,030.50	3,600.00	59.00	2,124.00	3.42	i5-4590 4G 1TB DVDRW DOS
47	201711150054	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.07	2016.07	3,980.00	1,194.00	3,600.00	51.00	1,836.00	50.75	i3-6100U/4G/500G/DOS/1Y
48	201711150055	打印机	LBP7200CDN	联想	台	1	2016.09	2016.09	5,600.00	3,332.00	5,600.00	53.00	2,968.00	-9.96	
49	201711150056	投影仪	夏普XG-MW470A	夏普	台	1	2016.09	2016.09	6,535.00	3,888.19	6,500.00	77.00	5,005.00	28.59	
50	201711150057	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.09	2016.09	3,980.00	2,368.10	3,600.00	55.00	1,980.00	-15.54	i3-6100U/4G/500G/DOS/1Y
51	201711150058	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.09	2016.09	3,980.00	2,368.10	3,600.00	55.00	1,980.00	-15.54	i3-6100U/4G/500G/DOS/1Y
52	201711150059	无线AP接入设备	H3C 3620 AP	华三	台	1	2016.11	2016.11	2,500.00	1,562.50	2,500.00	64.00	1,600.00	2.40	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共31页 第15页

估值人员：王平

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地商务管理（上海）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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
53	201711150060	无线AP接入设备	H3C 3620 AP	华三	台	1	2016.11	2016.11	2,500.00	1,562.50	2,500.00	64.00	1,600.00	2.40	
54	201711150061	无线AP接入设备	H3C 3620 AP	华三	台	1	2016.11	2016.11	2,500.00	1,562.50	2,500.00	64.00	1,600.00	2.40	
55	201711150062	智能交换机	HUAWEI 5700-28P-LI	华为	台	1	2016.11	2016.11	2,550.00	1,593.75	2,600.00	78.00	2,028.00	25.49	
56	201711150063	无线AP接入设备	H3C 3620 AP	华三	台	1	2016.11	2016.11	2,500.00	1,562.50	2,500.00	64.00	1,600.00	2.40	
57	201711150064	无线AP接入设备	H3C 3620 AP	华三	台	1	2016.11	2016.11	2,500.00	1,562.50	2,500.00	64.00	1,600.00	2.40	
58	201711150065	无线AP接入设备	H3C 3620 AP	华三	台	1	2016.11	2016.11	2,500.00	1,562.50	2,500.00	64.00	1,600.00	2.40	
59	201711150066	智能交换机	HUAWEI 5700-28P-LI	华为	台	1	2016.11	2016.11	2,550.00	1,593.75	2,600.00	78.00	2,028.00	25.49	
60	201711150067	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.11	2016.11	4,050.00	2,531.25	3,800.00	57.00	2,166.00	-13.09	15-5300U/4G/500G/20英寸/DOS
61	201711150068	笔记本电脑	昭阳E31-80	联想	台	1	2016.11	2016.11	4,050.00	2,531.25	3,800.00	57.00	2,166.00	-13.09	15-5300U/4G/500G/20英寸/DOS
62	201711150069	笔记本电脑	Thinkpad X250	联想	台	1	2016.11	2016.11	5,250.00	3,281.25	5,300.00	58.00	3,074.00	-8.57	13-5010U/4G/500G/8CELL/4IN10
63	201711150070	监控设备	海康-DS-7916N-K4/16P	海康	台	1	2016.11	2016.11	12,550.00	7,843.75	12,600.00	65.00	8,190.00	4.54	
64	201711150071	监控设备	海康-DS-2C3T130/4接-4T-6000R001-4T3	海康	台	1	2017.04	2017.04	2,612.00	1,828.40	2,600.00	71.00	1,846.00	3.92	
65	201711150072	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.06	2017.06	5,400.00	3,942.00	5,400.00	70.00	3,780.00	-3.60	cpu: i3
66	201711150073	笔记本电脑	HP820G3	惠普	台	1	2017.06	2017.06	5,400.00	3,942.00	5,400.00	70.00	3,780.00	-3.60	cpu: i3
67	201711150074	夏普彩电	LCD-60SII465A	夏普	台	1	2017.09	2017.09	4,124.00	3,196.10	4,100.00	84.00	3,444.00	9.51	
68	201711150075	夏普彩电	LCD-60SII465A	夏普	台	1	2017.09	2017.09	4,124.00	3,196.10	4,100.00	84.00	3,444.00	9.51	
69	G-FBF-DZ2-10	空气净化器	OAXISI-HH-10450	奥希斯	台	1	2018.01	2018.01	3,200.00	2,320.00	3,200.00	81.00	2,592.00	12.07	
70	G-FBF-DZ2-11	空气净化器	OAXISI-HH-10450	奥希斯	台	1	2018.01	2018.01	3,200.00	2,320.00	3,200.00	81.00	2,592.00	12.07	
71	G-FBF-DZ2-12	空气净化器	OAXISI-HH-10450	奥希斯	台	1	2018.01	2018.01	3,200.00	2,320.00	3,200.00	81.00	2,592.00	12.07	
72	G-FBF-DZ2-13	空气净化器	OAXISI-HH-10450	奥希斯	台	1	2018.01	2018.01	3,200.00	2,320.00	3,200.00	81.00	2,592.00	12.07	
73	G-FBF-DZ2-14	空气净化器	OAXISI-HH-10450	奥希斯	台	1	2018.01	2018.01	3,200.00	2,320.00	3,200.00	81.00	2,592.00	12.07	
74	G-FBW-DZ1-87	惠普笔记本电脑	L4Q15AV/15-6200U	惠普	台	1	2018.03	2018.03	6,450.00	4,998.75	6,500.00	83.00	5,395.00	8.03	
75	G-FBW-DZ1-88	惠普打印机	LaserJet Pro M403n	惠普	台	1	2018.03	2018.03	3,100.00	2,402.50	3,100.00	83.00	2,573.00	8.22	
76	G-FSW-DZ1-89	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	
77	G-FSW-DZ1-90	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	
78	G-FSW-DZ1-91	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共31页 第16页

估值人员：王平

固定资产—电子设备估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-6-6

被估值单位：复地商务管理（上海）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	账面价值		估值结果			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
79	G-FSW-DZ1-92	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	
80	G-FSW-DZ1-93	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	
81	G-FSW-DZ1-94	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	
82	G-FSW-DZ1-95	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	
83	G-FSW-DZ1-96	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	
84	G-FSW-DZ1-97	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.08	2018.08	6,450.00	5,805.00	6,500.00	92.00	5,980.00	1.64	
85	G-FSW-DZ1-98	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.09	2018.09	6,450.00	5,966.25	6,500.00	93.00	6,045.00	0.57	
86	G-FSW-DZ1-99	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.09	2018.09	6,450.00	5,966.25	6,500.00	93.00	6,045.00	0.57	
87	G-FSW-DZ1-100	惠普笔记本电脑	HP/820/G3: i5	惠普	台	1	2018.10	2018.10	6,450.00	6,127.50	6,500.00	95.00	6,175.00	-0.45	
合 计						90			456,023.00	227,383.12	339,200.00		238,629.00	4.95	
减：电子设备减值准备															
合 计						90			456,023.00	227,383.12	339,200.00		238,629.00	4.95	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

长期待摊费用估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-13

被估值单位：复地商务管理（上海）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	账面价值	尚存受益月数	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	改造工程	2014.08	101,441,029.56	174	70,542,347.63	174.00	70,542,347.63	0.00	0.00	
2	扩建工程	2015.04	3,147,920.00	60	786,980.11	60.00	786,980.11	0.00	0.00	
3	扩建工程	2016.04	616,847.00	60	277,581.22	60.00	277,581.22	0.00	0.00	
合 计			105,205,796.56		71,606,908.96		71,606,908.96	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 5

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增值额	增减率%
5-1	短期借款				
5-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据及应付账款	10,630,728.50	10,630,728.50	0.00	0.00
5-5	预收款项	4,103,126.27	4,103,126.27	0.00	0.00
5-6	应付职工薪酬	114,426.39	114,426.39	0.00	0.00
5-7	应交税费	603,704.12	603,704.12	0.00	0.00
5-8	其他应付款	45,409,921.50	45,409,921.50	0.00	0.00
5-9	持有待售负债				
5-10	一年内到期的非流动负债				
5-11	其他流动负债				
流动负债合计		60,861,906.78	60,861,906.78	0.00	0.00

应付账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4-2

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	上海消防技术工程有限公司	2018.12	房地产开发款项	2,102.18	2,102.18	
2	上海东方投资监理有限公司	2018.12	房地产开发款项	67,200.00	67,200.00	
3	上海家树建筑工程有限公司	2018.12	房地产开发款项	10,599.79	10,599.79	
4	上海群磊建筑工程有限公司	2018.12	房地产开发款项	12,516.69	12,516.69	
5	北京中建恒基工程设计有限公司上海分公司	2018.12	房地产开发款项	397,700.00	397,700.00	
6	上海正宇景观艺术工程有限公司	2018.12	房地产开发款项	630.00	630.00	
7	上海誉恒交通设施工程有限公司	2018.12	房地产开发款项	1,332.40	1,332.40	
8	上海梦思装饰工程有限公司	2018.12	房地产开发款项	2,474.00	2,474.00	
9	上海茵赛能源科技有限公司	2018.12	房地产开发款项	13,085.00	13,085.00	
10	江苏金土木建设集团有限公司上海分公司	2018.12	房地产开发款项	8,398,953.00	8,398,953.00	
11	上海慧谷商务咨询有限公司	2018.12	房地产开发款项	665,878.90	665,878.90	
12	上海岩土工程勘察设计研究院	2018.12	房地产开发款项	5,370.00	5,370.00	
13	上海嵎舟装饰装潢工程有限公司	2018.12	房地产开发款项	21,494.00	21,494.00	
14	上海东岗建设工程有限公司	2018.12	购货款	134,364.13	134,364.13	
15	上海港峰建设工程有限公司	2018.12	购货款	900.00	900.00	
16	上海固皋门窗有限公司	2018.12	购货款	117,800.00	117,800.00	
17	上海函炫机电工程有限公司	2018.12	购货款	327.00	327.00	
18	上海红昆管道工程有限公司	2018.12	购货款	650.00	650.00	
19	上海虹卫管道工程有限公司	2018.12	购货款	574.00	574.00	
20	上海京珠科技发展工程有限公司	2018.12	购货款	465.00	465.00	
21	上海明唐消防工程设备有限公司	2018.12	购货款	5,750.00	5,750.00	
22	上海南裕建筑装饰工程有限公司	2018.12	购货款	87,500.00	87,500.00	
23	上海青典广告有限公司	2018.12	购货款	1,180.00	1,180.00	
24	上海唐美艺术景观工程有限公司	2018.12	购货款	12,250.00	12,250.00	
25	上海文字建设集团有限公司	2018.12	购货款	2,032.00	2,032.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共31页 第21页

估值人员：王平

应付账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4-2

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
26	上海云风防水工程有限公司	2018.12	购货款	12,338.00	12,338.00	
27	上海振收建筑装饰工程有限公司	2018.12	购货款	11,903.00	11,903.00	
28	上海中世建设咨询有限公司	2018.12	购货款	2,000.00	2,000.00	
29	上海鸿海建筑装饰工程有限公司	2018.12	购货款	40,500.00	40,500.00	
30	上海景观实业发展有限公司	2018.12	购货款	27,000.00	27,000.00	
31	上海群磊建筑工程有限公司	2018.12	购货款	5,430.50	5,430.50	
32	上海富仁实业有限公司	2018.12	购货款	4,000.00	4,000.00	
33	上海来迪工贸有限公司	2018.12	购货款	1,625.00	1,625.00	
34	上海风子行室内装潢有限公司	2018.12	购货款	875.00	875.00	
35	上海旺云建筑工程有限公司	2018.12	购货款	3,445.91	3,445.91	
36	上海天轩装饰设计工程有限公司	2018.12	购货款	8,395.00	8,395.00	
37	上海威停信息科技有限公司	2018.12	购货款	2,145.00	2,145.00	
38	上海易程电器有限公司	2018.12	购货款	83,000.00	83,000.00	
39	上海彬梅标识广告制作服务中心	2018.12	购货款	650.00	650.00	
40	硕希文化传播（上海）有限公司	2018.12	其他	4,500.00	4,500.00	
41	上海宇达广告传播有限公司	2018.12	其他	4,250.00	4,250.00	
42	上海尊天电子科技有限公司	2018.12	其他	4,293.00	4,293.00	
43	上海智关信息科技有限公司	2018.12	其他	52,000.00	52,000.00	
44	上海旭坦标牌制作有限公司	2018.12	其他	1,700.00	1,700.00	
45	豫嘉实业（上海）有限公司	2018.12	其他	1,450.00	1,450.00	
46	江苏世邦广告有限公司	2018.12	其他	101,000.00	101,000.00	
47	上海鹰韦特教育科技有限公司	2018.12	其他	199,500.00	199,500.00	
48	上海樱雅创意设计有限公司	2018.12	其他	62,600.00	62,600.00	
49	上海蓝洞展览展示服务有限公司	2018.12	其他	33,000.00	33,000.00	
合 计				10,630,728.50	10,630,728.50	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共31页 第22页

估值人员：王平

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	玻儿（上海）化妆品有限公司	2018.12	预收租金	27,551.14	27,551.14	
2	匠人规划建筑设计股份有限公司	2018.12	预收租金	264,017.16	264,017.16	
3	上海昂立教育培训有限公司	2018.12	预收租金	102,744.72	102,744.72	
4	上海创课教育科技有限公司	2018.12	预收租金	9,345.30	9,345.30	
5	上海醇达国际贸易有限公司	2018.12	预收租金	45,718.86	45,718.86	
6	上海定阳轩茶文化传播有限公司	2018.12	预收租金	102,640.02	102,640.02	
7	上海高盾科技发展有限公司	2018.12	预收租金	30,794.18	30,794.18	
8	上海环球锦翔企业发展有限公司	2018.12	预收租金	233,904.18	233,904.18	
9	上海卉音信息科技有限公司	2018.12	预收租金	20,136.56	20,136.56	
10	上海集岳建筑工程技术有限公司	2018.12	预收租金	75,003.80	75,003.80	
11	上海津心教育科技有限公司	2018.12	预收租金	40,605.07	40,605.07	
12	上海久一建筑规划设计有限公司	2018.12	预收租金	40,819.17	40,819.17	
13	上海灸易健康咨询有限公司	2018.12	预收租金	17,120.33	17,120.33	
14	上海窥海实业有限公司	2018.12	预收租金	118,581.56	118,581.56	
15	上海劳威电子科技有限公司	2018.12	预收租金	130,974.18	130,974.18	
16	上海樱皇国际物流股份有限公司	2018.12	预收租金	65,940.90	65,940.90	
17	上海樱雅咖啡有限公司	2018.12	预收租金	34,892.27	34,892.27	
18	亚萨合莱自动门系统（上海）有限公司	2018.12	预收租金	62,137.99	62,137.99	
19	中国移动通信集团上海有限公司	2018.12	预收租金	34,761.90	34,761.90	
20	上海火时网络科技有限公司	2018.12	预收租金	25,763.18	25,763.18	
21	三主粮集团股份公司	2018.12	预收租金	57,838.60	57,838.60	
22	中国联合网络通信有限公司上海市分公司	2018.12	预收租金	2,142.84	2,142.84	
23	上海银晟投资有限公司	2018.12	预收租金	368,693.34	368,693.34	
24	上海经纬建筑规划设计研究院有限公司	2018.12	预收租金	1,000,752.90	1,000,752.90	
25	上海浙商贸易发展有限公司	2018.12	预收租金	153,702.86	153,702.86	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共31页 第23页

估值人员：王平

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
26	上海法云家居用品有限公司	2018.12	预收租金	41,247.92	41,247.92	
27	上海定阳轩餐饮管理有限公司	2018.12	预收租金	35,669.77	35,669.77	
28	上海奢冠国际贸易有限公司	2018.12	预收租金	67,445.78	67,445.78	
29	上海锦林纺织品有限公司	2018.12	预收租金	30,699.05	30,699.05	
30	上海源盛餐饮有限公司	2018.12	预收租金	106,892.86	106,892.86	
31	上海臣世艺术有限公司	2018.12	预收租金	76,059.04	76,059.04	
32	上海舒木纺织有限公司	2018.12	预收租金	46,048.57	46,048.57	
33	上海首泓投资管理有限公司	2018.12	预收租金	13,275.03	13,275.03	
34	上海奥希斯环保技术有限公司	2018.12	预收租金	41,190.82	41,190.82	
35	上海樱伦影院管理有限公司	2018.12	预收租金	38,678.60	38,678.60	
36	上海出版印刷高等专科学校	2018.12	预收租金	191,758.18	191,758.18	
37	上海翠裕企业发展有限公司	2018.12	预收租金	24,555.48	24,555.48	
38	上海老茶客茶业有限公司	2018.12	预收租金	24,719.50	24,719.50	
39	新茶客（上海）文化发展有限公司	2018.12	预收租金	51,128.66	51,128.66	
40	上海趣致网络科技股份有限公司	2018.12	预收租金	9,523.81	9,523.81	
41	上海浦之灵食品有限公司	2018.12	预收租金	42,147.94	42,147.94	
42	上海恺丰环境科技有限公司	2018.12	预收租金	19,921.20	19,921.20	
43	瑞幸咖啡（上海）有限公司	2018.12	预收租金	9,302.54	9,302.54	
44	上海市杨浦区大桥街道社区党建服务中心	2018.12	预收租金	57,292.55	57,292.55	
45	上海帛尊服饰设计有限公司	2018.12	预收租金	8,651.71	8,651.71	
46	比森（上海）文化创意有限公司	2018.12	预收租金	8,687.26	8,687.26	
47	上海四季乐团有限公司	2018.12	预收租金	31,216.20	31,216.20	
48	张开	2018.12	预收租金	7,320.57	7,320.57	
49	黄勇	2018.12	预收租金	4,715.80	4,715.80	
50	沈琴	2018.12	预收租金	6,556.79	6,556.79	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共31页 第24页

估值人员：王平

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
51	叶玲	2018.12	预收租金	6,539.58	6,539.58	
52	周鑫桦	2018.12	预收租金	9,454.31	9,454.31	
53	黄晔	2018.12	预收租金	6,295.61	6,295.61	
54	张冰3428	2018.12	预收租金	9,207.74	9,207.74	
55	丁力超	2018.12	预收租金	10,340.39	10,340.39	
合 计				4,103,126.27	4,103,126.27	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	复地（上海）资产管理有限公司	2018.12	关联方往来款	36,309,791.67	36,309,791.67	内部应付
2	玻儿（上海）化妆品有限公司	2018.12	押金及保证金	86,786.10	86,786.10	
3	匠人规划建筑设计股份有限公司	2018.12	押金及保证金	358,000.00	358,000.00	
4	上海昂立教育培训有限公司	2018.12	押金及保证金	283,386.94	283,386.94	
5	上海创课教育科技有限公司	2018.12	押金及保证金	30,931.56	30,931.56	
6	上海醇达国际贸易有限公司	2018.12	押金及保证金	144,014.40	144,014.40	
7	上海定阳轩茶文化传播有限公司	2018.12	押金及保证金	115,340.00	115,340.00	
8	上海高盾科技发展有限公司	2018.12	押金及保证金	110,764.19	110,764.19	
9	上海固皋门窗有限公司	2018.12	押金及保证金	10,000.00	10,000.00	
10	上海环球锦翔企业发展有限公司	2018.12	押金及保证金	749,798.14	749,798.14	
11	上海卉音信息科技有限公司	2018.12	押金及保证金	66,648.99	66,648.99	
12	上海集岳建筑工程技术有限公司	2018.12	押金及保证金	79,574.00	79,574.00	
13	上海津心教育科技有限公司	2018.12	押金及保证金	130,328.80	130,328.80	
14	上海久一建筑规划设计有限公司	2018.12	押金及保证金	141,605.40	141,605.40	
15	上海灸易健康咨询有限公司	2018.12	押金及保证金	53,929.05	53,929.05	
16	上海窥海国际旅行社有限公司	2018.12	押金及保证金	40,688.38	40,688.38	
17	上海窥海实业有限公司	2018.12	押金及保证金	345,240.63	345,240.63	
18	上海劳威电子科技有限公司	2018.12	押金及保证金	495,082.35	495,082.35	
19	上海新空间规划建筑设计有限公司	2018.12	押金及保证金	-35,430.00	-35,430.00	实为其他应收
20	上海樱皇国际物流股份有限公司	2018.12	押金及保证金	229,462.21	229,462.21	
21	上海樱雅咖啡有限公司	2018.12	押金及保证金	123,623.81	123,623.81	
22	亚萨合莱自动门系统（上海）有限公司	2018.12	押金及保证金	194,845.15	194,845.15	
23	上海景翊园林科技有限公司	2018.12	押金及保证金	80,414.00	80,414.00	
24	上海尚口餐饮管理有限公司	2018.12	押金及保证金	230,000.00	230,000.00	
25	上海火时网络科技有限公司	2018.12	押金及保证金	7,007.73	7,007.73	
26	三主粮集团股份有限公司	2018.12	押金及保证金	193,543.08	193,543.08	
27	上海银晟投资有限公司	2018.12	押金及保证金	407,128.00	407,128.00	

被估值单位填表人：魏卓君

共31页 第29页

估值人员：王平

填表日期：2019年1月1日

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
28	上海经纬建筑规划设计研究院有限公司	2018.12	押金及保证金	339,808.00	339,808.00	
29	上海浙商贸易发展有限公司	2018.12	押金及保证金	161,688.00	161,688.00	
30	上海法云家居用品有限公司	2018.12	押金及保证金	135,870.96	135,870.96	
31	上海定阳轩餐饮管理有限公司	2018.12	押金及保证金	118,299.78	118,299.78	
32	上海奢冠国际贸易有限公司	2018.12	押金及保证金	229,103.13	229,103.13	
33	上海锦林纺织品有限公司	2018.12	押金及保证金	54,006.00	54,006.00	
34	上海源盛餐饮有限公司	2018.12	押金及保证金	371,205.00	371,205.00	
35	上海臣世艺术有限公司	2018.12	押金及保证金	125,797.26	125,797.26	
36	上海舒木纺织有限公司	2018.12	押金及保证金	74,032.00	74,032.00	
37	上海鸿巨国际贸易有限公司	2018.12	押金及保证金	122,294.70	122,294.70	
38	上海首泓投资管理有限公司	2018.12	押金及保证金	138,717.20	138,717.20	
39	上海奥希斯环保技术有限公司	2018.12	押金及保证金	128,361.56	128,361.56	
40	上海烁钰文化传播有限公司	2018.12	押金及保证金	800.00	800.00	
41	上海樱伦影院管理有限公司	2018.12	押金及保证金	121,273.04	121,273.04	
42	上海出版印刷高等专科学校	2018.12	押金及保证金	792,660.08	792,660.08	
43	上海翠裕企业发展有限公司	2018.12	押金及保证金	88,164.60	88,164.60	
44	上海老茶客茶业有限公司	2018.12	押金及保证金	89,830.39	89,830.39	
45	江苏金土木建设集团有限公司上海分公司	2018.12	押金及保证金	10,000.00	10,000.00	
46	上海栳木纺织品有限公司	2018.12	押金及保证金	16,566.00	16,566.00	
47	上海栳森纺织品有限公司	2018.12	押金及保证金	16,566.00	16,566.00	
48	上海稻城景观规划设计有限公司	2018.12	押金及保证金	35,430.00	35,430.00	
49	上海捷咨信息科技有限公司	2018.12	押金及保证金	1,800.00	1,800.00	
50	上海优耐特网络有限公司	2018.12	押金及保证金	78,322.00	78,322.00	
51	上海融安实业有限公司	2018.12	押金及保证金	207,975.80	207,975.80	
52	新茶客（上海）文化发展有限公司	2018.12	押金及保证金	188,086.76	188,086.76	
53	上海趣致网络科技股份有限公司	2018.12	押金及保证金	3,000.00	3,000.00	
54	上海鹰韦特教育科技有限公司	2018.12	押金及保证金	10,000.00	10,000.00	

被估值单位填表人：魏卓君

共31页 第30页

估值人员：王平

填表日期：2019年1月1日

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：复地商务管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
55	上海浦之灵食品有限公司	2018.12	押金及保证金	159,921.53	159,921.53	
56	上海恺丰环境科技有限公司	2018.12	押金及保证金	75,381.09	75,381.09	
57	瑞幸咖啡（上海）有限公司	2018.12	押金及保证金	36,865.08	36,865.08	
58	上海帛尊服饰设计有限公司	2018.12	押金及保证金	27,252.90	27,252.90	
59	上海煜娱信息科技有限公司	2018.12	押金及保证金	2,000.00	2,000.00	
60	上海四季乐团有限公司	2018.12	押金及保证金	85,458.10	85,458.10	
61	上海镜瀚实业有限公司	2018.12	押金及保证金	7,000.00	7,000.00	
62	张开	2018.12	押金及保证金	23,059.80	23,059.80	
63	黄勇	2018.12	押金及保证金	14,854.77	14,854.77	
64	沈琴	2018.12	押金及保证金	21,218.96	21,218.96	
65	叶玲	2018.12	押金及保证金	20,699.68	20,699.68	
66	周鑫彝	2018.12	押金及保证金	29,781.09	29,781.09	
67	邱球	2018.12	押金及保证金	20,000.00	20,000.00	
68	黄晔	2018.12	押金及保证金	19,831.17	19,831.17	
69	陈俊	2018.12	押金及保证金	36,423.96	36,423.96	
70	薛睿博	2018.12	押金及保证金	27,364.86	27,364.86	
71	徐明章2218	2018.12	押金及保证金	10,000.00	10,000.00	
72	张冰3428	2018.12	押金及保证金	30,454.59	30,454.59	
73	丁力超	2018.12	押金及保证金	39,197.10	39,197.10	
74	上海源盛餐饮有限公司	2018.12	其他	500.00	500.00	
75	上海樱雅创意设计有限公司	2018.12	其他	3,000.00	3,000.00	
76	商业租户	2018.12	其他	77,493.98	77,493.98	
合 计				45,409,921.50	45,409,921.50	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共31页 第31页

估值人员：王平

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,401.81	1,401.81	0.00	0.00
2 非流动资产	3,064.59	3,064.54	-0.05	-0.00
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	1.67	1.62	-0.05	-3.25
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	3,062.92	3,062.92	0.00	0.00
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	4,466.40	4,466.35	-0.05	-0.00
21 流动负债	3,984.87	3,984.87	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	3,984.87	3,984.87	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	481.53	481.48	-0.05	-0.01

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	14,018,133.71	14,018,133.71	0.00	0.00
2	货币资金	11,340,916.20	11,340,916.20	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项	582,549.08	582,549.08	0.00	0.00
7	其他应收款	2,094,668.43	2,094,668.43	0.00	0.00
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计	30,645,899.21	30,645,355.55	-543.66	-0.00
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产	16,708.66	16,165.00	-543.66	-3.25
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用	30,629,190.55	30,629,190.55	0.00	0.00
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	44,664,032.92	44,663,489.26	-543.66	-0.00

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	39,848,735.26	39,848,735.26	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款	1,109,283.97	1,109,283.97	0.00	0.00
40	预收款项	2,398,909.89	2,398,909.89	0.00	0.00
43	应付职工薪酬	32,093.08	32,093.08	0.00	0.00
44	应交税费	257,157.90	257,157.90	0.00	0.00
45	其他应付款	36,051,290.42	36,051,290.42	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	39,848,735.26	39,848,735.26	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	4,815,297.66	4,814,754.00	-543.66	-0.01

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	上海银行浦西支行	31573603001021604	RMB	11,340,916.20	11,340,916.20	0.00	0.00	
合 计				11,340,916.20	11,340,916.20	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

预付款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-5

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	上海市地方税务局	待摊城建税	2018.12	1年以内	5,997.26	5,997.26	0.00	0.00	
2	上海市地方税务局	待摊教育费附加	2018.12	1年以内	3,598.38	3,598.38	0.00	0.00	
3	上海市地方税务局	待摊地方教育费附加	2018.12	1年以内	1,203.44	1,203.44	0.00	0.00	
4	上海华安集装箱储运有限公司	预提费用	2018.12	1年以内	571,750.00	571,750.00	0.00	0.00	
合 计					582,549.08	582,549.08	0.00	0.00	
减：预付账款坏账准备									
减：预计风险损失									
合 计					582,549.08	582,549.08	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

其他应收款估值汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表 3-6

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	应收利息				
3-6-2	应收股利				
3-6-3	其他应收款	2,094,668.43	2,094,668.43	0.00	0.00
合计		2,094,668.43	2,094,668.43	0.00	0.00

非流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 4

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	16,708.66	16,165.00	-543.66	-3.25
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用	30,629,190.55	30,629,190.55	0.00	0.00
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	30,645,899.21	30,645,355.55	-543.66	-0.00

固定资产估值汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表4-6

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		估值结果		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								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
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	52,708.60	16,708.66	20,500.00	16,165.00	-32,208.60	-543.66	-61.11	-3.25
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	52,708.60	16,708.66	20,500.00	16,165.00	-32,208.60	-543.66	-61.11	-3.25
4-6-7	固定资产—土地								
4-6-8	固定资产清理								
	固定资产合计	52,708.60	16,708.66	20,500.00	16,165.00	-32,208.60	-543.66	-61.11	-3.25
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	52,708.60	16,708.66	20,500.00	16,165.00	-32,208.60	-543.66	-61.11	-3.25

长期待摊费用估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 4-13

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）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	账面价值	尚存受益月数	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	装修费	2011.01	54,152,408.47	211	30,629,190.55	127	30,629,190.55	0.00	0.00	
合 计			54,152,408.47		30,629,190.55		30,629,190.55	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

应付账款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-4-2

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	上海正昊交通设施市政工程有限公司	2018.12	地产开发款项	2,278.00	2,278.00	
2	上海消防技术工程有限公司	2018.12	地产开发款项	15,739.00	15,739.00	
3	上海家树建筑工程有限公司	2018.12	地产开发款项	876,526.31	876,526.31	
4	上海普宏建设工程有限公司	2018.12	地产开发款项	5,400.00	5,400.00	
5	同济大学	2018.12	地产开发款项	8,000.00	8,000.00	
6	上海正宇景观艺术工程有限公司	2018.12	地产开发款项	2,805.00	2,805.00	
7	上海双城通信设备有限公司	2018.12	地产开发款项	28,950.00	28,950.00	
8	上海超跃文化传播有限公司	2018.12	货款	5,000.00	5,000.00	
9	上海春茂消防工程有限公司	2018.12	货款	5,250.00	5,250.00	
10	上海东岗建设工程有限公司	2018.12	货款	5,986.31	5,986.31	
11	上海固皋门窗有限公司	2018.12	货款	126.00	126.00	
12	上海南裕建筑装饰工程有限公司	2018.12	货款	10,630.00	10,630.00	
13	上海文天防水工程（集团）有限公司	2018.12	货款	35,595.79	35,595.79	
14	上海文字建设集团有限公司	2018.12	货款	4,048.00	4,048.00	
15	上海新住信机电集成有限公司	2018.12	货款	4,250.00	4,250.00	
16	上海云风防水工程有限公司	2018.12	货款	7,250.00	7,250.00	
17	上海风子行室内装潢有限公司	2018.12	货款	84,433.00	84,433.00	
18	上海昌发建筑装饰工程有限公司	2018.12	货款	892.50	892.50	
19	上海屹航广告有限公司	2018.12	货款	5,520.00	5,520.00	
20	通用客商	2018.12	货款	604.06	604.06	
	合 计			1,109,283.97	1,109,283.97	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共24页 第16页

估值人员：王平

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	南通车置宝信息科技有限公司	2018.12	预收租金	64,848.27	64,848.27	
2	依家（上海）资产管理有限公司	2018.12	预收租金	253,032.70	253,032.70	
3	厦门金龙旅行车有限公司	2018.12	预收租金	22,078.89	22,078.89	
4	上海宝诚中环汽车销售服务有限公司	2018.12	预收租金	135,700.10	135,700.10	
5	上海顶幸贸易有限公司	2018.12	预收租金	9,882.26	9,882.26	
6	上海港集装箱码头综合服务部	2018.12	预收租金	11,252.43	11,252.43	
7	上海汉基实业发展有限公司	2018.12	预收租金	61,074.84	61,074.84	
8	上海合继贸易有限公司	2018.12	预收租金	9,149.25	9,149.25	
9	上海嗨修汽车技术服务有限公司	2018.12	预收租金	39,226.53	39,226.53	
10	上海建延建筑模型设计有限公司	2018.12	预收租金	16,434.81	16,434.81	
11	上海篮进体育文化有限公司	2018.12	预收租金	84,033.75	84,033.75	
12	上海立羽汽车服务有限公司	2018.12	预收租金	21,943.46	21,943.46	
13	上海伦澜能源科技有限公司	2018.12	预收租金	15,371.36	15,371.36	
14	上海善念文化传播有限公司	2018.12	预收租金	13,992.75	13,992.75	
15	上海望禄制冷设备有限公司	2018.12	预收租金	23,342.86	23,342.86	
16	上海驿动汽车服务有限公司	2018.12	预收租金	527,949.10	527,949.10	
17	上海滢林计算机科技有限公司	2018.12	预收租金	8,756.82	8,756.82	
18	上海运联实业有限公司	2018.12	预收租金	8,434.19	8,434.19	
19	上海知行和一汽车技术服务有限公司	2018.12	预收租金	22,403.70	22,403.70	
20	质旭盛汽车科技有限公司上海分公司	2018.12	预收租金	11,252.43	11,252.43	
21	中国外运重庆有限公司	2018.12	预收租金	6,031.12	6,031.12	
22	上海尚尼酒店投资管理有限公司	2018.12	预收租金	86,397.14	86,397.14	
23	上海隆莉轩实业有限公司	2018.12	预收租金	199,668.60	199,668.60	
24	上海蜂鸟汽车快修有限公司	2018.12	预收租金	117,790.80	117,790.80	
25	上海弘欢汽车销售服务有限公司	2018.12	预收租金	34,837.82	34,837.82	
26	上海娟鑫汽车服务有限公司	2018.12	预收租金	21,495.30	21,495.30	
27	爱仕（上海）二手车鉴定评估有限公司	2018.12	预收租金	10,750.68	10,750.68	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共24页 第17页

估值人员：王平

预收款项估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-5

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
28	上海未客汽车销售服务有限公司	2018.12	预收租金	25,893.28	25,893.28	
29	上海华晔汽车有限公司	2018.12	预收租金	53,396.34	53,396.34	
30	璃臻实业（上海）有限公司	2018.12	预收租金	21,943.46	21,943.46	
31	上海天品汽车用品有限公司	2018.12	预收租金	7,365.90	7,365.90	
32	上海翊由新材料科技有限公司	2018.12	预收租金	35,951.85	35,951.85	
33	上海先进汽车销售服务有限公司	2018.12	预收租金	31,677.70	31,677.70	
34	上海途便汽车服务有限公司	2018.12	预收租金	12,790.48	12,790.48	
35	上海昶铭汽车销售有限公司	2018.12	预收租金	48,117.54	48,117.54	
36	上海悉德信息科技有限公司	2018.12	预收租金	27,358.38	27,358.38	
37	上海桑奥捷汽车销售服务有限公司	2018.12	预收租金	20,127.90	20,127.90	
38	上海沃伦欣汽车服务有限公司	2018.12	预收租金	21,426.76	21,426.76	
39	上海沃改汽车服务有限公司	2018.12	预收租金	29,029.32	29,029.32	
40	上海观云汽车有限公司	2018.12	预收租金	15,210.75	15,210.75	
41	上海仟骏汽车销售服务有限公司	2018.12	预收租金	55,387.63	55,387.63	
42	上海聚霖制冷设备有限公司	2018.12	预收租金	35,018.52	35,018.52	
43	鼎億汽车租赁服务（上海）有限公司	2018.12	预收租金	33,467.30	33,467.30	
44	上海趣致网络科技股份有限公司	2018.12	预收租金	3,666.67	3,666.67	
45	上海幻音汽车服务有限公司	2018.12	预收租金	21,065.71	21,065.71	
46	上海昂威汽车租赁有限公司	2018.12	预收租金	10,551.00	10,551.00	
47	朱林俊	2018.12	预收租金	3,768.63	3,768.63	
48	李玢	2018.12	预收租金	10,719.18	10,719.18	
49	陈双磊	2018.12	预收租金	9,046.02	9,046.02	
50	徐青1036	2018.12	预收租金	6,695.20	6,695.20	
51	王冠保6773	2018.12	预收租金	10,699.02	10,699.02	
52	郭中雷5210	2018.12	预收租金	11,403.39	11,403.39	
合 计				2,398,909.89	2,398,909.89	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共24页 第18页

估值人员：王平

应交税费估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-7

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	估值结果	备注
1	上海市国家税务局	2018.12	增值税	126,221.61	126,221.61	
2	上海市地方税务局	2018.12	个人所得税	4,851.44	4,851.44	
3	上海市地方税务局	2018.12	印花税	114,724.90	114,724.90	
4	上海市地方税务局	2018.12	城市维护建设税	6,311.08	6,311.08	
5	上海市地方税务局	2018.12	教育费附加	3,786.65	3,786.65	
6	上海市地方税务局	2018.12	地方教育费附加	1,262.22	1,262.22	
合 计				257,157.90	257,157.90	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

其他应付款估值汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表5-8

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-8-1	应付利息				
5-8-2	应付股利				
5-8-3	其他应付款	36,051,290.42	36,051,290.42	0.00	0.00
合计		36,051,290.42	36,051,290.42	0.00	0.00

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
1	南通车置宝信息科技有限公司	2018.12	押金及保证金	204,272.33	204,272.33	
2	依家（上海）资产管理有限公司	2018.12	押金及保证金	31,375.92	31,375.92	
3	厦门金龙旅行车有限公司	2018.12	押金及保证金	69,548.49	69,548.49	
4	上海宝诚中环汽车销售服务有限公司	2018.12	押金及保证金	179,232.60	179,232.60	
5	上海顶幸贸易有限公司	2018.12	押金及保证金	31,329.11	31,329.11	
6	上海港集装箱码头综合服务部	2018.12	押金及保证金	35,645.15	35,645.15	
7	上海汉基实业发展有限公司	2018.12	押金及保证金	192,985.70	192,985.70	
8	上海合继贸易有限公司	2018.12	押金及保证金	34,760.13	34,760.13	
9	上海嗨修汽车技术服务有限公司	2018.12	押金及保证金	51,087.87	51,087.87	
10	上海建延建筑模型设计有限公司	2018.12	押金及保证金	61,257.89	61,257.89	
11	上海篮进体育文化有限公司	2018.12	押金及保证金	335,160.10	335,160.10	
12	上海立羽汽车服务有限公司	2018.12	押金及保证金	69,321.89	69,321.89	
13	上海伦澜能源科技有限公司	2018.12	押金及保证金	48,619.79	48,619.79	
14	上海攀龙汽车销售服务有限公司	2018.12	押金及保证金	81,393.00	81,393.00	
15	上海勤懿实业有限公司	2018.12	押金及保证金	52,170.44	52,170.44	
16	上海善念文化传播有限公司	2018.12	押金及保证金	48,861.20	48,861.20	
17	上海望禄制冷设备有限公司	2018.12	押金及保证金	77,408.00	77,408.00	
18	上海新住信机电集成有限公司	2018.12	押金及保证金	5,000.00	5,000.00	
19	上海驿动汽车服务有限公司	2018.12	押金及保证金	290,554.90	290,554.90	
20	上海滢林计算机科技有限公司	2018.12	押金及保证金	13,791.99	13,791.99	
21	上海运联实业有限公司	2018.12	押金及保证金	30,487.53	30,487.53	
22	上海长博物业管理有限公司	2018.12	押金及保证金	286,233.00	286,233.00	
23	上海知行和一汽车技术服务有限公司	2018.12	押金及保证金	73,932.21	73,932.21	
24	质旭盛汽车科技有限公司上海分公司	2018.12	押金及保证金	33,695.66	33,695.66	
25	中国外运重庆有限公司	2018.12	押金及保证金	7,750.49	7,750.49	
26	上海尚尼酒店投资管理有限公司	2018.12	押金及保证金	174,720.00	174,720.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共24页 第22页

估值人员：王平

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
27	威虎商业投资管理（上海）有限公司	2018.12	押金及保证金	163,219.00	163,219.00	
28	上海隆莉轩实业有限公司	2018.12	押金及保证金	219,652.00	219,652.00	
29	上海蜂鸟汽车快修有限公司	2018.12	押金及保证金	62,840.20	62,840.20	
30	上海弘欢汽车销售服务有限公司	2018.12	押金及保证金	220,016.30	220,016.30	
31	上海娟鑫汽车服务有限公司	2018.12	押金及保证金	67,910.21	67,910.21	
32	爱仕（上海）二手车鉴定评估有限公司	2018.12	押金及保证金	33,864.63	33,864.63	
33	上海未容汽车销售服务有限公司	2018.12	押金及保证金	81,563.82	81,563.82	
34	上海华晔汽车有限公司	2018.12	押金及保证金	159,221.40	159,221.40	
35	璃臻实业（上海）有限公司	2018.12	押金及保证金	69,121.89	69,121.89	
36	上海天品汽车用品有限公司	2018.12	押金及保证金	24,609.14	24,609.14	
37	上海翊由新材料科技有限公司	2018.12	押金及保证金	124,457.90	124,457.90	
38	上海先进汽车销售服务有限公司	2018.12	押金及保证金	81,522.89	81,522.89	
39	上海途便汽车服务有限公司	2018.12	押金及保证金	40,490.00	40,490.00	
40	江苏金土木建设集团有限公司上海分公司	2018.12	押金及保证金	10,000.00	10,000.00	
41	上海风子行室内装潢有限公司	2018.12	押金及保证金	10,000.00	10,000.00	
42	上海昶铭汽车销售有限公司	2018.12	押金及保证金	187,701.20	187,701.20	
43	上海米源饮料有限公司	2018.12	押金及保证金	440.00	440.00	
44	上海悉德信息科技有限公司	2018.12	押金及保证金	86,178.90	86,178.90	
45	上海桑奥捷汽车销售服务有限公司	2018.12	押金及保证金	69,166.77	69,166.77	
46	上海沃伦欣汽车服务有限公司	2018.12	押金及保证金	73,508.64	73,508.64	
47	上海仟骏汽车销售服务有限公司	2018.12	押金及保证金	166,301.10	166,301.10	
48	上海聚霖制冷设备有限公司	2018.12	押金及保证金	126,530.80	126,530.80	
49	鼎億汽车租赁服务（上海）有限公司	2018.12	押金及保证金	105,422.00	105,422.00	
50	上海趣致网络科技股份有限公司	2018.12	押金及保证金	2,000.00	2,000.00	
51	上海幻音汽车服务有限公司	2018.12	押金及保证金	66,557.00	66,557.00	
52	上海昂威汽车租赁有限公司	2018.12	押金及保证金	34,716.45	34,716.45	

被估值单位填表人：魏卓君

共24页 第23页

估值人员：王平

填表日期：2019年1月1日

其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 5-8-3

被估值单位：复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	估值结果	备注
53	任季冬	2018.12	押金及保证金	47,913.87	47,913.87	
54	朱林俊	2018.12	押金及保证金	12,071.18	12,071.18	
55	李玢	2018.12	押金及保证金	33,965.42	33,965.42	
56	陈双磊	2018.12	押金及保证金	14,600.29	14,600.29	
57	温京	2018.12	押金及保证金	101,136.40	101,136.40	
58	徐青1036	2018.12	押金及保证金	23,039.34	23,039.34	
59	王冠保6773	2018.12	押金及保证金	33,701.91	33,701.91	
60	郭中雷5210	2018.12	押金及保证金	43,183.32	43,183.32	
61	依家（上海）资产管理有限公司	2018.12	租金	96.24	96.24	
62	上海顶幸贸易有限公司	2018.12	租金	0.04	0.04	
63	上海玖麟汽车服务有限公司	2018.12	租金	282.00	282.00	
64	上海伦澜能源科技有限公司	2018.12	租金	180.01	180.01	
65	上海勤懿实业有限公司	2018.12	租金	29.09	29.09	
66	上海滢林计算机科技有限公司	2018.12	租金	3.00	3.00	
67	上海尚尼酒店投资管理有限公司	2018.12	租金	72.00	72.00	
68	上海娟鑫汽车服务有限公司	2018.12	租金	0.35	0.35	
69	上海天品汽车用品有限公司	2018.12	租金	2,300.00	2,300.00	
70	上海米源饮料有限公司	2018.12	租金	2,640.00	2,640.00	
71	任季冬	2018.12	租金	17.14	17.14	
72	温京	2018.12	租金	2,000.18	2,000.18	
73	贾岳设0734	2018.12	租金	21,226.85	21,226.85	
74	通用客商	2018.12	租金	895.00	895.00	
75	复地（上海）资产管理有限公司	2018.12	关联方往来款	30,904,329.16	30,904,329.16	内部应付
	合 计			36,051,290.42	36,051,290.42	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

共24页 第24页

估值人员：王平

估值结果汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表1

共1页 第1页

被估值单位：上海柚界文化发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	135.74	135.74	0.00	0.00
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	135.74	135.74	0.00	0.00
21 流动负债	2.30	2.30	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	2.30	2.30	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	133.44	133.44	0.00	0.00

估值机构：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：上海柚界文化发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,357,373.80	1,357,373.80	0.00	0.00
2	货币资金	1,357,373.82	1,357,373.82	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款	-0.02	-0.02	0.00	
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	二、非流动资产合计				
13	可供出售金融资产				
14	持有至到期投资				
15	长期应收款				
16	长期股权投资				
17	投资性房地产				
18	固定资产				
19	在建工程				
20	生产性生物资产				
21	油气资产				
22	无形资产				
23	开发支出				
24	商誉				
25	长期待摊费用				
26	递延所得税资产				
27	其他非流动资产				
28	三、资产总计	1,357,373.80	1,357,373.80	0.00	0.00

估值结果分类汇总表

估值基准日：2018年12月31日

表 2

被估值单位：上海柚界文化发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
29	四、流动负债合计	23,045.77	23,045.77	0.00	0.00
30	短期借款				
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
37	衍生金融负债				
38	应付票据及应付账款	9,000.00	9,000.00	0.00	0.00
40	预收款项				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费	14,045.77	14,045.77	0.00	0.00
45	其他应付款				
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	23,045.77	23,045.77	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	1,334,328.03	1,334,328.03	0.00	0.00

货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年12月31日

表 3-1-2

被估值单位：上海柚界文化发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	账面价值	估值结果	增减值	增值率%	备注
1	招商银行大连路支行	121927093210601	RMB	1,357,373.82	1,357,373.82	0.00	0.00	
合 计				1,357,373.82	1,357,373.82	0.00	0.00	

被估值单位填表人：魏卓君
填表日期：2019年1月1日

估值人员：王平

