

**商赢环球股份有限公司拟收购
共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）股权所涉及的
共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）
的股东全部权益价值评估报告**

沪众评报（2019）第 0829 号

2019 年 12 月 20 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020020201900798

资产评估报告名称： 商赢环球股份有限公司拟收购共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）股权所涉及的共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）的股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 沪众评报（2019）第0829号

资产评估机构名称： 上海众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张文辉（资产评估师）、徐玉珍（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明	1
第二部分 评估报告摘要	2
第三部分 评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估过程.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	19
第四部分 附件	20

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

**商赢环球股份有限公司拟收购
共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）股权所涉及的
共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）
的股东全部权益价值评估报告**

沪众评报（2019）第 0829 号

摘 要

一、委托人：商赢环球股份有限公司

二、评估报告使用人：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及经委托人许可的其他评估报告使用人及其他国家法律法规规定的评估报告使用人，为本评估报告的合法使用人。

三、被评估单位：共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）

四、评估目的：股权收购

五、评估基准日：2019 年 9 月 30 日

六、评估对象及评估范围：本次评估对象为共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）的股东全部权益，评估范围为共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）在 2019 年 9 月 30 日的全部资产和负债。

七、价值类型：投资价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：

评估前，共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）资产账面值为 74,843,497.13 元，负债账面值为 64,866,500.00 元，所有者权益账面值为 9,976,997.13 元。

经资产基础法评估,以2019年9月30日为评估基准日,在假设条件成立的前提下,共青城大禾投资管理合伙企业(有限合伙)总资产评估值为288,054,621.93元,负债评估值为64,866,500.00元,净资产价值评估值为223,188,121.93元,大写人民币:贰亿贰仟叁佰壹拾捌万捌仟壹佰贰拾壹元玖角叁分,评估增值213,211,124.80元,增值率2,137.03%。

十、评估结论使用有效期:自2019年9月30日至2020年9月29日

十一、对评估结论产生影响的特别事项:

详见评估报告正文第十一项特别事项说明。

为了正确使用评估结论,评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2019年12月20日



商赢环球股份有限公司拟收购
共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）股权所涉及的
共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）
的股东全部权益价值评估报告

沪众评报（2019）第 0829 号

正文

商赢环球股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）股权所涉及的共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）的股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人概况：

委托人：商赢环球股份有限公司（600146）

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：银川经济技术开发区经天东路南侧 8 号

法定代表人：罗俊

注册资本：46997 万元整

成立日期：1999 年 06 月 29 日

经营期限：自 1999 年 06 月 29 日至 2024 年 02 月 09 日

经营范围：服装服饰产品及服装原料、辅料的研发设计、制造及销售；服装供应链管理及相关配套服务；装修装饰材料的研发、生产及销售；股权投资、实业投资、资产管理（依法需取得许可和备案的项目除外，不得非法集资，不得吸收公众存款）；电子产品、电器设备、通信设备（除卫星广播电视地面接收设施）的销售；货物及技术进出口（法律法规禁止的除外）；国际贸易。（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）

统一社会信用代码/注册号：91641100710658608A

（二）被评估单位概况：

1、注册登记情况

被评估单位名称：共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）

企业类型：有限合伙企业

住所：江西省九江市共青城市私募基金园区 405-429

法定代表人：刘少林

成立日期：2016 年 05 月 20 日

经营期限：2016 年 05 月 20 日至 2036 年 05 月 19 日

经营范围：投资管理、资产管理、项目投资。（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）

统一社会信用代码：91360405MA35HWL78F

2、公司概况

共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）于 2016 年 5 月在共青城市市场和质量监督管理局办妥工商设立登记手续，由合伙人李芸、刘少林共同认缴出资 1,000.00 万元成立。

共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）设立时的股权结构如下：

合伙人名称	认缴注册资本(元)	实缴出资额(元)	股权比例(%)
李芸	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00%
刘少林	9,000,000.00	9,000,000.00	90.00%
合计	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%

3、公司介绍

共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）成立于2016年，公司主要从事投资管理、资产管理、项目投资。截止评估基准日，公司主要投资项目为下属单位海南大禾置业有限公司与香港嘉年华国际控股有限公司合作打造的泰禾·嘉年华旅游度假区，项目位于海口市秀英区石山镇境内，规划面积为78.31万平方米，建设用地面积为66.83万平方米，总投资约60亿元。

4、近三年及评估基准日资产负债、经营状况

共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）（合并口径）经营状况

金额单位：万元

项目\年份	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
资产总额	9,900.11	10,043.24

项目\年份	2018年12月31日	2019年9月30日
负债总额	6,551.51	6,819.53
股东权益合计	3,348.61	3,223.70

项目\年份	2018年	2019年1-9月
营业收入	2,958.62	0.00
营业总成本	3,239.26	123.13
营业利润（损失以“-”号填列）	-286.38	-125.28
利润总额	-288.81	-125.42
净利润	-304.84	-124.90

共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）（母公司单体）经营状况

金额单位：万元

项目\年份	2018年12月31日	2019年9月30日
资产总额	7,484.44	7,484.35
负债总额	6,486.00	6,486.65
所有者权益	998.44	997.70

项目\年份	2018年	2019年1-9月
营业收入	0.00	0.00
营业总成本	0.75	0.74
营业利润（损失以“-”号填列）	-0.75	-0.74
利润总额	-0.75	-0.74
净利润	-0.75	-0.74

上述2018年、2019年1-9月份数据摘自中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告，报告文号：中兴华专字（2019）第010587号。

5、执行的会计政策及相关税率

共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制以及按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记帐基

础，以人民币为记帐本位币。

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	应税收入	9%
城市维护建设税	应缴流转税额计缴	7%
教育费附加	应缴流转税额计缴	3%
地方教育费附加	应缴流转税额计缴	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(2) 税收优惠及批文

无。

6、公司对外投资情况

序号	公司名称	持股比例 (%)
1	海南大禾置业有限公司	60

(四) 委托人与被评估单位的关系

委托人商赢环球股份有限公司是共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）拟收购方。

(五) 其他评估报告使用人

本报告使用人为商赢环球股份有限公司经委托人许可的其他评估报告使用人及其他国家法律法规规定外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

商赢环球股份有限公司拟收购共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）股权，委托上海众华资产评估有限公司对该经济行为涉及的共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）股东全部权益价值进行评估，为实现本评估项目的提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象为共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）的股东全部权益。

(二) 本次评估范围为共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）在 2019 年 9 月 30 日的全部资产和负债。共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）资产账面值为 74,843,497.13 元，负债账面值为 64,866,500.00 元，所有者权益账面值为 9,976,997.13 元。

上述数据摘自于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告，报告文号：中兴华专字（2019）第 010587 号。

(三) 评估范围内的主要资产概况

1、长期股权投资

截止本次评估基准日，共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）长期股权投资具体如下：

序号	公司名称	持股比例（%）
1	海南大禾置业有限公司	60

（1）海南大禾置业有限公司简介

名称：海南大禾置业有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：海口市秀英区美华路24号万花坊西区浣香庭院B3栋B3-5房

法定代表人：刘少林

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2010年07月21日

营业期限：2010年07月21日至2040年07月21日

经营范围：旅游项目投资，旅游景区建设，房地产投资，物业经营管理；游戏研发及运营；文化艺术交流策划；体育赛事活动策划举办；公关活动策划。

统一社会信用代码：91460000557373250R

海南大禾置业有限公司成立于2010年07月，由股东刘少林及郑文平共同出资组建，成立时的注册资本为人民币1,000.00万元，预期由全体股东分三期缴足。

第一期出资额为人民币200.00万元，由股东刘少林出资120.00万元，占注册资本的12%，出资方式为货币；股东郑文平出资80.00万元，占注册资本的8%，出资方式为货币。经海南荣德诚会计师事务所审验，并出具荣德诚会验字（2010）第E01789号验资报告。具体股东情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
1	刘少林	600.00	120.00	12%
2	郑文平	400.00	80.00	8%
	合计	1,000.00	200.00	20%

2010年12月，根据海南大禾置业有限公司股东会决议，由于股东刘少林及郑文平对公司未出资部分不能及时出资，将股东郑文平持有的海南大禾置业有限公司11%的股权以人民币0万元转让给万红霞，将股东刘少林持有的海南大禾置业有限公司9%的股权以人民币0万元转让给万红霞，并完成出资事宜，股东二期入资已经海南荣德诚会计师事务所审验，并出具荣德诚会验字（2010）第E02579号验资报告。

本次股权变更后，具体股东情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
1	刘少林	510.00	510.00	51%
2	郑文平	290.00	290.00	29%
3	万红霞	200.00	200.00	20%
	合计	1,000.00	1,000.00	100%

2014年9月，根据海南大禾置业有限公司股东会决议，公司增加注册资本至1亿元人民币，本次增资中，股东刘少林、郑文平及万红霞同比例增资。

本次增资后，具体股东情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
1	刘少林	5,100.00	5,100.00	51%
2	郑文平	2,900.00	2,900.00	29%
3	万红霞	2,000.00	2,000.00	20%
	合计	10,000.00	10,000.00	100%

2016年6月，根据海南大禾置业有限公司股东会决议，同意将股东万红霞持有的海南大禾置业有限公司9%的股权计人民币900万元以900万元的价格转让给刘少林，同意股东万红霞将持有的海南大禾置业有限公司11%的股权计人民币1100万元以1100万元的价格转让给郑文平。

本次股权转让后，具体股东情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
1	刘少林	6,000.00	6,000.00	60%
2	郑文平	4,000.00	4,000.00	40%
	合计	10,000.00	10,000.00	100%

2016年8月，根据海南大禾置业有限公司股东会决议，同意将股东刘少林持有的海南大禾置业有限公司60%的股权计人民币6000万元以6000万元的价格转让给共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）。

2016年10月，根据海南大禾置业有限公司股东会决议，同意将股东郑文平持有的海南大禾置业有限公司29%的股权计人民币2900万元以2900万元的价格转让给海口锦宏图投资咨询有限公司。

2019年1月，根据海南大禾置业有限公司股东会决议，同意将股东郑文平持有的海南大禾置业有限公司11%的股权计人民币1100万元以1100万元的价格转让给海口锦宏图投资咨询有限公司。

本次股权转让后，具体股东情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
1	共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）	6,000.00	6,000.00	60%
2	海口锦宏图投资咨询有限公司	4,000.00	4,000.00	40%
	合计	10,000.00	10,000.00	100%

至评估基准日，公司股东及出资比例情况如上表，无变化。

3、企业申报的无形资产情况

详见“4”。

4、企业申报的的表外资产情况

企业未申报。

除上述资产负债外，共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）承诺无其他账外资产及负债。

上述评估范围与委托评估时的范围一致。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为投资价值。

投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2019年9月30日；

（二）确定本评估基准日的主要理由是经与委托人商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）

3、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会

员会第十次会议第 3 次修订)

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

5、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号)

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号)

7、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)

8、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 2004 年第二十八号)

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 2007 年第七十二号)

10、《企业会计准则》（财政部令第 33 号)

11、其他有关法规和规定。

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》财资（2017）43 号

2、《资产评估职业道德准则》中评协（2017）30 号

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协（2018）36 号

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协（2018）35 号

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协（2017）33 号

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2018）37 号

7、《资产评估执业准则—企业价值》中评协（2018）38 号

8、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38 号；

9、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47 号

10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48 号

11、《著作权资产评估指导意见》中评协（2017）50 号

12、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见

（三）经济行为依据

1、资产评估委托合同

2、委托人及被评估单位承诺函

（四）权属依据

- 1、营业执照、验资报告及章程
- 2、其他产权证明资料

（五）取价及参考依据

- 1、企业提供的基准日及以前年度的财务报表、审计报告；
- 2、企业提供的财务会计核算制度；
- 3、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 4、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5、海口市人民政府专题会议纪要【2017】79号
- 6、海口市人民政府专题会议纪要【2017】14号
- 7、中共海口市秀英区委书记专题会议纪要【2018】13号
- 8、海口嘉年华旅游度假区控制性详细规划
- 9、海口市城镇土地定级及基准地价更新评估成果报告
- 10、海南省住房和城乡建设厅网站公布的工程造价类相关信息
- 11、与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

评估方法适应性分析

资产评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的

价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

本次被评估单位是一个投资型企业，投资项目目前在规划建设中，预期收益难以量化、预期收益年限不可预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险难以预测，因此本次评估不适用收益法评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

评估方法介绍

（一）资产基础法

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金及其他应收款。

1.1 货币资金的评估

通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

1.2 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

2 长期股权投资的评估

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，按整体资产

评估后的净资产结合投资比例，确定评估值。

3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2019年12月10日，委托人启动收购共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）股权项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2019年9月30日为评估基准日。之后我公司与委托人签署了资产评估委托合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2019年12月15日至2019年12月17日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确

现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证。

现场调查工作如下：

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

- 1、了解企业的资本结构、人员规模和结构等；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位等；
- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产状况等）；
- 4、了解企业存货的核算方法；
- 5、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 6、了解企业的税收及其他优惠政策；

（四）评定估算、汇总阶段

2019年12月19日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评

估结果的责任。

(一) 基本假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司能如期取得相关运营资质。

8、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

5、企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有管理水平的继续，假定企业为保持其目前的竞争力进行追加投资，并在计划确定的时间内完成；

6、假设评估基准日后被评估单位及其子公司的各项资质可以续期；

7、假设被评估单位所有的无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定

执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人包括专利权在内的任何受国家法律依法保护的权利；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估前，共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）资产账面值为74,843,497.13元，负债账面值为64,866,500.00元，所有者权益账面值为9,976,997.13元。

经资产基础法评估，以2019年9月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）总资产评估值为288,054,621.93元，负债评估值为64,866,500.00元，净资产价值评估值为223,188,121.93元，大写人民币：贰亿贰仟叁佰壹拾捌万捌仟壹佰贰拾壹元玖角叁分，评估增值213,211,124.80元，增值率2,137.03%。委评资产在评估基准日2019年9月30日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年9月30日

单位：人民币元

项 目	账面价值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
一、流动资产合计	14,843,497.13	14,843,497.13		
货币资金	3,497.13	3,497.13		
其他应收款净额	14,840,000.00	14,840,000.00		
二、非流动资产合计	60,000,000.00	273,211,124.80	213,211,124.80	355.35
长期股权投资净额	60,000,000.00	273,211,124.80	213,211,124.80	355.35
三、资产总计	74,843,497.13	288,054,621.93	213,211,124.80	284.88
四、流动负债合计	64,866,500.00	64,866,500.00		
其他应付款	64,866,500.00	64,866,500.00		
五、负债总计	64,866,500.00	64,866,500.00		
六、净资产	9,976,997.13	223,188,121.93	213,211,124.80	2,137.03

十一、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、长期股权投资的相关特别事项说明

本次长投公司海南大禾置业有限公司从2010年通过法拍等途径取得12宗土地使用权，土地用途分别为农业、观光及山庄。根据对企业前期开发相关人员访谈，整个项目于2014年报建规划用地为78.31公顷约1100亩，为推进项目进程于2017年为政府垫资征收周边约566亩集体土地（后政府已归还垫资款），同年政府收储大禾置业自持的12

宗土地中的2宗属于国有农业用地，并对该公司属于旅游用地的部分政府不再进行征收，由市国土资源局办理用地相关事宜。截止评估基准日大禾置业持有10宗土地使用权（土地用途尚未变更旅游或文旅类），土地总面积为32.44公顷约486.55亩。海口嘉年华旅游度假区控制性详细规划编制中已把大禾置业现持有的10宗土地使用权位置均列入商业及文旅等用地，根据大禾置业对报建该项目推进工作的准备及和当地政府配合程度的状况，如果目前提交的项目立项获批，其自持的10宗土地使用权可变更为文旅类用地。

本次假设基于立项获批并开发建设顺利完成和持续经营为前提，对其潜在投资价值做的预测。截至报告出具日政府对立项的复函中需要大禾置业对规划方案加强旅游IP研究、提升旅游业态内涵及进一步明确项目主体等意见修改，大禾置业正在修改中。如果以上假设状况发生变化或变更，将会影响最终评估结果，提请报告使用者注意及获悉。

2、本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有资产、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

3、在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

4、本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

（二）共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

(四) 评估结论使用有效期为一年, 自 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 12 月 20 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

法定代表人 左英浩



资产评估师:

张文辉
32080085

资产评估师:

徐五珍
31140037

2019 年 12 月 20 日

附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）2018 年及评估基准日 2019 年 9 月 30 日的审计报告
- 二、商赢环球股份有限公司（委托人）营业执照
- 三、共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）（被评估单位）营业执照
- 四、共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）（被评估单位）合伙协议
- 五、商赢环球股份有限公司（委托人）承诺函
- 六、共青城大禾投资管理合伙企业（有限合伙）（被评估单位）承诺函
- 七、上海众华资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 八、上海众华资产评估有限公司资格证书
- 九、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 十、本项目评估人员资质证书
- 十一、资产评估委托合同