

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



广州粤泰集团股份有限公司

拟进行股权收购所涉及的

江门市碧海银湖房地产有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2018]第 S052 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2018 年 4 月 30 日

评估报告日: 2018 年 5 月 29 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

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

电话(Tel): +86755-8240 6288

直线(Dir): +86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222

邮政编码(Postcode): 518026

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
评估报告正文	1
一、 委托人、被评估企业和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人	1
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	14
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程 and 情况	23
九、 评估假设	24
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	27
十二、 评估报告使用限制说明	29
十三、 评估报告日	29
评估报告附件	31



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中的假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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



广州粤泰集团股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
江门市碧海银湖房地产有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2018]第 S052 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受广州粤泰集团股份有限公司（以下简称「粤泰股份」）的委托，就「粤泰股份」拟进行股权收购之经济行为所涉及的江门市碧海银湖房地产有限公司（以下简称「碧海房地产」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「粤泰股份」拟进行股权收购，为此，「粤泰股份」委托本公司对「碧海房地产」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为「碧海房地产」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「碧海房地产」申报的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2018 年 4 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法及收益法对「碧海房地产」股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

六、评估结论：

1.采用资产基础法评估的「碧海房地产」股东全部权益于评估基准日的评估值为：382,037.41 万元人民币。

2.采用收益法评估的「碧海房地产」股东全部权益于评估基准日的评估值为：384,334.25 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「碧海房地产」股东全部权益价值于评估基准日 2018 年 4 月 30 日的市场价值为：382,037.41 万元人民币（大写：人民币叁拾捌亿贰仟零叁拾柒万肆仟壹佰元整）。



资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。



广州粤泰集团股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
江门市碧海银湖房地产有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2018]第 S052 号

广州粤泰集团股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购所涉及的江门市碧海银湖房地产有限公司股东全部权益于 2018 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人简明工商信息如下：

公司名称	广州粤泰集团股份有限公司（以下简称「粤泰股份」）
英文名称及缩写	GUANGZHOU YUETAI GROUP CO.,LTD.
证券简称	粤泰股份
证券代码	600393.SH.
法定代表人	杨树坪
注册资本	253,624.787 万元人民币
公司注册地址	广东省广州市寺右新马路 170 号四楼
办公地址	广东省广州市寺右新马路 170 号四楼
统一社会信用代码	914401011906806329
成立日期	1988 年 12 月 26 日
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房屋建筑工程施工；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；林木育种；林木育苗（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）。
经营期限	长期



(二) 被评估企业概况

1. 被评估企业简明工商信息

公司名称	江门市碧海银湖房地产有限公司
法定代表人	程先明
注册资本	122,500.00 万元人民币
公司注册地址	江门市新会区崖门镇银湖湾中兴路 19 号 1 座 204 室
办公地址	江门市新会区崖门镇银湖湾中兴路 19 号 1 座 204 室
统一社会信用代码	914407057977562X3
成立日期	2007 年 2 月 2 日
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	旅游项目投资；酒店项目投资；房地产及其配套开发；物业管理和相关业务。（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）
经营期限	2007 年 2 月 2 日至 2077 年 1 月 16 日

2. 被评估企业简介

江门市碧海银湖房地产有限公司成立于 2007 年 2 月 2 日，注册地址在江门市新会区银湖湾湿地公园管委会办公楼副楼首层，主要从事房地产开发与经营。截至评估基准日，房地产开发项目尚处于建设期。

3. 被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1) 企业于 2007 年 2 月 2 日设立时的股权结构

2007 年 2 月 2 日，江门市和记黄埔地产有限公司（「碧海房地产」前身，以下简称「江门地产」）成立。「江门地产」由和记黄埔地产（珠海）有限公司（以下简称「珠海和记黄埔」）与江门市乐活企业策划有限公司（以下简称「江门乐活」）以货币资金方式出资设立，其中：「珠海和记黄埔」出资 10,800.00 万元，「江门乐活」出资 1,200.00 万元，注册资本总额为 12,000.00 万元人民币。

2008 年 12 月 23 日，上述出资业经江门市永泰会计师事务所出具永泰会所验字（2008）268 号《验资报告》验证。

企业设立时，「江门地产」的股东出资额及其股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	比例（%）
1	和记黄埔地产（珠海）有限公司	10,800.00	90.00
2	江门市乐活企业策划有限公司	1,200.00	10.00
总计		12,000.00	100.00

(2) 2016 年 8 月 12 日，企业更名

2016 年 8 月 12 日，「江门地产」公司名称变更为江门市碧海银湖房地产有限公司（以下简称「碧海房地产」）。



(3) 2017 年 6 月 30 日，第一次股权转让

2017 年 6 月 30 日，经「碧海房地产」股东会决议决定，同意「珠海和记黄埔」将其持有「碧海房地产」90%的股权，即出资额 10,800.00 万元转让给「江门乐活」。根据「珠海和记黄埔」与「江门乐活」之间签署的《股权转让合同》，前述股权转让金额为人民币 10,800.00 万元。

2017 年 7 月 7 日，「碧海房地产」办理完毕此次股权转让的登记手续。

此次股权转让后，「碧海房地产」的股东出资额及其股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	比例 (%)
1	江门市乐活企业策划有限公司	12,000.00	100.00
	总 计	12,000.00	100.00

(4) 2018 年 1 月 4 日，第一次增资

2018 年 1 月 4 日，经「碧海房地产」股东会审议决定，同意「江门乐活」以货币资金出资方式对「碧海房地产」增资 58,000 万元人民币，注册资本由 12,000 万元增加至 70,000 万元。2018 年 1 月 4 日，「碧海房地产」办理完毕注册资本变更登记手续。

此次增资完成后，「碧海房地产」的股东出资额及其股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	比例 (%)
1	江门市乐活企业策划有限公司	70,000.00	100.00
	总 计	70,000.00	100.00

(5) 2018 年 4 月 17 日，第二次增资

2018 年 4 月 17 日，经「碧海房地产」股东会审议决定，同意西藏粤丰源企业管理服务有限公司、西藏众汇盈实业有限公司及广州市誉坤投资有限公司以货币资金出资方式分别各对「碧海房地产」增资 17,500.00 万元，注册资本从 70,000 万元增加至 122,500 万元人民币。

2018 年 4 月 17 日，「碧海房地产」办理完毕注册资本变更登记手续。

此次增资完成后，「碧海房地产」的股东出资额及其股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	比例 (%)
1	江门市乐活企业策划有限公司	70,000.00	57.14
2	西藏粤丰源企业管理服务有限公司	17,500.00	14.29
3	西藏众汇盈实业有限公司	17,500.00	14.29
4	广州市誉坤投资有限公司	17,500.00	14.29
	总 计	122,500.00	100.00

(6) 「碧海房地产」于评估基准日 2018 年 4 月 30 日的股权结构

「碧海房地产」于评估基准日 2018 年 4 月 30 日的股权结构如下所示：

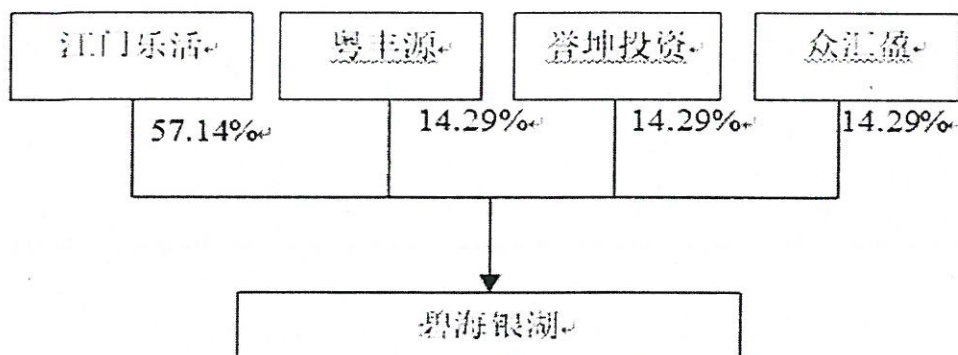
金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	比例 (%)
1	江门市乐活企业策划有限公司	70,000.00	57.14
2	西藏粤丰源企业管理服务有限公司	17,500.00	14.29
3	西藏众汇盈实业有限公司	17,500.00	14.29
4	广州市誉坤投资有限公司	17,500.00	14.29
总计		122,500.00	100.00

4. 被评估企业股权架构及控制关系

(1) 股权结构

截至评估基准日，「碧海房地产」股权结构图如下：



(2) 实际控制人

根据被评估企业的说明：截至评估基准日，「江门乐活」持有「碧海房地产」57.14%的股权，为「碧海房地产」控股股东，实际控制人为杨树坪。

5. 评估企业控股及参股公司情况

截至评估基准日，「碧海房地产」未设立控股及参股公司（含分公司）。

6. 被评估企业主要产品及服务

「碧海房地产」从设立至评估基准日主要从事房地产开发业务，目前相关房地产项目尚处于建设阶段。

截至 2018 年 4 月 30 日，「碧海房地产」拟建项目总计 1 个，具体项目情况如下所示：



项目名称	项目公司名称	项目地点	土地用途	土地面积 (万m ²)
江门碧海银湖项目	「碧海房地产」	江门市新会区	城镇混合住宅用地	133.33

7. 被评估企业截至评估基准日一年又一期的简明财务状况

「碧海房地产」历史年度资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 4 月 30 日
流动资产	325,818.95	328,150.07
非流动资产	61.76	121.60
其中：可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	6.20	43.40
无形资产		
商 誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	55.55	78.20
资产总计	325,880.70	328,271.67
流动负债	315,502.52	109,967.64
非流动负债		
负债总计	315,502.52	109,967.64
净 资 产	10,378.18	218,304.03

「碧海房地产」历史年度利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年 1 月至 4 月
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
营业费用		
管理费用	116.46	71.49
财务费用	-7.47	-0.13
资产减值损失	-0.03	25.44
加：公允价值变动收益		
投资收益		
汇兑损益		
二、营业利润	-108.96	-96.79
加：营业外收入	0.07	
减：营业外支出	0.63	
三、利润总额	-109.52	-96.79
减：所得税	-26.50	-22.64
四、净利润	-83.02	-74.15

注：上表数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2018）012592号《审计报告》，本次评估系在该审计基础上进行的。

8. 被评估企业主要会计政策和相关税费标准

（1）会计期间

公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（2）营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间，该营业周期通常大于12个月。正常营业周期短于1年的，自资产负债表日起1年内变现的资产或自资产负债表日起1年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

（3）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（4）存货的分类和计量

存货分类：公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、库存商品、开发成本、工程施工等。

存货的确认：公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

存货取得和发出的计价方法：公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

期末存货的计量：资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

①为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

存货的盘存制度：公司采用永续盘存制。

(5) 固定资产折旧

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	8	5	11.875
办公及其他设备	5	5	19.00

(6) 税项

- 1、增值税征收率为 5%。
- 2、城市维护建设税为应纳流转税额的 5%。
- 3、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 4、地方教育附加为应纳流转税额的 2%。
- 5、企业所得税税率为 25%。

9. 主要业务资质

截至评估基准日，「碧海房地产」持有的主要业务资质如下：

企业名称	证书名称	证书编号	发证部门	资质等级	有效期至
「碧海房地产」	房地产开发企业暂定资质证书	粤（江）房开证字第 1210117 号	中华人民共和国住房和城乡建设部	暂定	2018.4.14

注：截至评估报告日，上述业务资质已取得江门市新会区住房和城乡建设局的确认，延期至 2019 年 4 月 14 日。

10. 委托人和被评估企业之间的关系

「粤泰股份」是收购方，被评估企业「碧海房地产」是交易所涉及的标的公司，即被评估企业是委托方的收购对象。



(三) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

「粤泰股份」拟进行股权收购，为此，「粤泰股份」委托本公司对「碧海房地产」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「碧海房地产」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「碧海房地产」申报的于评估基准日的全部资产及相关负债。「碧海房地产」申报的账面资产总额 328,271.67 万元、账面负债总额 109,967.64 万元、账面净资产总额 218,304.03 万元。「碧海房地产」申报的资产负债表如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2018-4-30	负债和股东权益	2018-4-30
流动资产：		流动负债：	
货币资金	336.79	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	26,830.18
预付款项	76.50	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	17.80
应收股利	-	应交税费	2,952.29
其他应收款	488.30	应付利息	-
存 货	327,246.47	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	80,167.37
其他流动资产	2.01	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	328,150.07	流动负债合计	109,967.64
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	长期应付款	-
长期股权投资	-	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	43.40	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	-

资产	2018-4-30	负债和股东权益	2018-4-30
固定资产清理	-	负债合计	109,967.64
生产性生物资产	-	所有者权益(或股东权益):	
油气资产	-	实收资本(或股本)	122,500.00
无形资产	-	资本公积	97,500.00
开发支出	-	减: 库存股	-
商誉	-	盈余公积	-
长期待摊费用	-	一般风险准备	-
递延所得税资产	78.20	未分配利润	-1,695.97
其他非流动资产	-	外币报表折算差额	-
非流动资产合计	121.60	归属于母公司股东权益	218,304.03
		少数股东权益	
		股东权益合计	218,304.03
资产总计	328,271.67	负债和股东权益总计	328,271.67

上述资产与负债数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2018）012592号《审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「碧海房地产」申报的主要资产包括存货、车辆及通用办公设备。

1. 存货的相关情况

（1）资产概况

被评估企业申报的存货是指「碧海房地产」在建的房地产开发项目（于存货一开发成本科目核算）。截至评估基准日，存货一开发成本账面值合计 327,246.47 万元，其账面值系由土地取得成本、前期工程费（与土地围垦相关的设计费、勘察费）、土地开发成本（填海工程费、软地基工程、地基桩工程）、其他成本和利息、相关税费组成。

该项目座落于广东省江门市新会区崖门镇银湖湾围垦新洲围（土名），东与珠海市斗门区隔海相望，西与台山市都斛镇相连，北接崖门镇。项目立足江门珠海，站位粤港澳大湾区，辐射全中国，定位于大湾区“独具特色的高端滨海度假小镇”，是集温泉、养生、度假、居住为一体的大型度假综合示范区，满足老少中青不同人群需求。项目总用地 233 万 m²，其中建设用地 133 万 m²，非建设用地 100 万 m²（水面），计容积率建筑面积 70 万 m²，拟建中式低密度住宅、法式低密度住宅、商业低密度住宅等中式、法式风格特色建筑，五星级酒店及其他配套设施。

项目拟定分六期开发，建设周期由 2018 年至 2026 年。建设用地原为近海滩涂，目前正处于围垦填土阶段，预计于 2018 年完成剩余土地围垦工作，全面具备建设条件。

(2) 权益状况

2006年9月22日,江门市新会区建设局对新会区银湖湾湿地公园管理委员会下发新建函(2006)129号《关于银湖湾游艇休闲度假区规划设计要点的批复》。同意新会银湖湾游艇休闲度假区(即本项目)主要规划设计要点如下:

用地位置:银湖湾湿地公园新洲围(土名)。用地面积:征地总面积1,333,333 m²(合2,000亩);规划附加建设责任范围面积1,000,000 m²(合1,500亩),规划设计范围总用地面积为2,333,333 m²(合3,500亩)。用地规划要求:建筑密度小于或等于25%(以2,333,333 m²规划设计范围总用地面积为基数计算);容积率不超过0.3(以2,333,333 m²规划设计范围总用地面积为基数计算);绿地率大于或等于30%(以2,000亩为基数)。该规划设计要点自核发之日起有效期为一年。

2007年3月23日,江门市和记黄埔地产有限公司(「碧海房地产」前身,于2016年8月12日公司名称变更为江门市碧海银湖房地产有限公司,为叙述方便,以下统一简称「碧海房地产」)通过挂牌出让方式,与广东省江门市国土资源局签署合同编号为440705-2007-000005号的《国有土地使用权出让合同》(以下简称「土地出让合同」)。「土地出让合同」约定:广东省江门市国土资源局将宗地编号为XH2006-23号的土地使用权出让给「碧海房地产」。宗地面积1,333,333 m²,宗地用途为商业用地、餐饮旅馆业用地、其他商服用地及其配套的城镇单一住宅用地。其中商服用地使用年限为40年,住宅用地使用年限70年(出让年期自合同签订之日起算)。宗地交付时间为2007年6月25日,新建建筑物需按照新建函(2006)129号规划设计要求执行。

2007年3月23日,江门市新会区银湖湾湿地公园管理委员会(以下简称「银湖湾管委会」)与「碧海房地产」签署《银湖湾游艇休闲度假区项目合同》(以下简称「项目合同」)。「项目合同」显示:「银湖湾管委会」根据江门市新会区政府的授权,向「碧海房地产」出租XH2006-23号地块相邻的1,500亩现状为水面的未利用土地(非建设用途),用于水道、景观湖区及配套设施;在法律法规允许的情况下,上述未利用土地租赁期限为50年;如该租赁期限超出法律法规允许的最长租赁年限,则首次租赁期限为20年,期满时自行续租,累计租赁期限50年;土地租赁费1,800万元;项目的整体开发建设需符合下列经济技术指标(以3500亩用地规模为基数):总建筑面积不超过70万m²,建筑总容积率≤0.3。

2015年6月1日,江门市城乡规划局新会分局出具新规复(2015)1-183号《关于新会银湖湾游艇休闲度假区规划方案事宜的函》。复函指出:该规划方案正在实施中,地方政府没改变规划前,原批准方案仍然有效。

基于项目建设方案发生重大变化,原有项目不再实施,2018年4月26日,江门市新会区人民政府就碧海银湖项目规划设计方案变更问题进行专题研究并形成21号《工作会议纪要》。根据该会议纪要:该项目按规划设计条件新建函(2006)129号执行,即项目容积率可以按0.3执行;根据崖门镇总体规划,未利用土地用途为水域,属于非建设用地,且根据竞得人与银湖湾湿地公园管理委员会签订的《银湖湾游艇休闲度假区项目合同》中第三条、第四条,明确该地块和未利用土地用作银湖湾游艇休闲度假区旅游项目的开发,未利用土地用途为水道、景观湖区及配套设施。如需变更,崖门镇须修改总体规划并按程序办理相关审批手续,且与竞得人签订补充合同。

2017年12月26日,「碧海房地产」与蓝城东方地产发展公司、南京云乐方建设管理有限公司(以下合并统称「蓝城东方」)正式签订《房地产项目委托开发管理合同书》,由「碧海房地产」委托「蓝城东方」全面负责项目开发建设的管理工作。

「碧海房地产」基于粤港澳大湾区的规划区位、良好的周边景观资源,优秀的品牌效应等一系列利好条件,以及「蓝城东方」一贯的高品质产品营造能力来打造明星楼盘。「蓝城东方」前身为绿城东方建设管理有限公司,作为绿城集团二级管理平台于2011年7月18日在南京成立,主要立足于长三角地区投资及代建项目的拓展与管理,是中国位列前沿的房地产开发全流程的综合服务商,拥有服务70余个城市、超过300个项目的成熟经验,具有较高的品牌号召力与产品开发能力。

(3) 开发建设方案

按照「碧海房地产」提供的房地产开发建设方案,拟建房地产项目的建设指标如下:

序号	项目	数值	单位
(一)	占地面积	2,333,345.00	m ²
(二)	建设用地面积	1,333,340.00	m ²
(三)	容积率	0.30	
(四)	项目建成后的总建筑面积	700,000.00	m ²
1	中式低密度住宅	399,050.00	m ²
2	法式低密度住宅	263,347.00	m ²
3	商业低密度住宅	9,003.00	m ²
4	五星级酒店	18,000.00	m ²
5	配套设施		m ²
	其中: 幼儿园	2,700.00	m ²
	配套商业	1,100.00	m ²
	社区用房	400.00	m ²
	生活体验中心	3,300.00	m ²
	颐乐学院	1,000.00	m ²
	移交管委会房屋	1,000.00	m ²
	配电房	1,000.00	m ²
	公厕	100.00	m ²

本房地产开发项目涉及土地使用权1宗,其法律权属情况和基本状况如下表所示:

证载权利人	土地产权 证号	土地位置	证载面积 (万m ²)	用途	取得 方式	终止日期	他项 权利
江门市碧海银湖房地产有限公司	粤(2016)江 门市不动 产权第 2014626 号	江门市新 会区银湖 湾湿地公 园新洲围 (土名)	133.33	城镇混 合住宅 用地	出让	商服至: 2047.3.23 住宅至: 2077.3.23	抵押

2. 除土地使用权以外, 企业申报的账面记录的其他无形资产情况

截至评估基准日, 「碧海房地产」账面未记录其他无形资产。

3. 主要设备的相关情况

申报的运输设备共 2 项, 均为通用运输车辆。包括 1 辆别克新一代 GL8 商务车及 1 辆三菱越野车。

申报的其他设备共 24 项, 主要是电脑、空调及办公家具等办公用设备。

「碧海房地产」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证、《机动车行驶证》等产权证明文件的复印件。

现场勘察时, 除部分办公设备存在超期服役现象外, 其他设备资产的使用情况未见异常。

4. 主要租赁相关情况

(1) 房屋租赁

截至 2018 年 4 月 30 日, 「碧海房地产」共提供 4 份《房屋租赁合同》。具体情况如下:

出租方	坐落	用途	面积(m ²)	租赁期限
江门市新会区崖门镇人民政府	新会区崖门镇银湖湾中兴路 19 号 1 座 204 室	办公	35.00	2017.10.1~ 2027.12.31
江门市新会区崖门镇古兜娉姐温泉别墅客栈	江门市新会区崖门镇童口山脚 B 座 203 及围垦古洲角综合楼 113	员工宿舍	114.26	2018.3.1~ 2019.2.28
杨健华	江门市新会区崖门镇古洲角 65 号	员工宿舍	99.00	2017.11.12~ 2018.12.11
许锦珠	江门市江海区武邑路天鹅湾爱琴苑 8 栋 601 号	员工宿舍	84.00	2017.9.30~ 2018.9.30

(2) 水面租赁

2007 年 3 月 23 日, 「碧海房地产」与江门市新会区银湖湾湿地公园管理委员会签署《银湖湾游艇休闲度假区项目合同》, 由「碧海房地产」租赁现状为水面的 100 万 m² 未利用地。具体情况如下:

出租方	承租方	坐落	用途	租金总额 (万元)	面积 (万m ²)	租赁期限
江门市新会区银湖湾湿地公园管理委员会	江门市碧海银湖房地产有限公司	江门市新会区银湖湾湿地公园新洲围(土名)	水道、景观湖区及配套设施	1,800.00	100.00	首次租赁期限为20年, 期满时自行续租, 累计租赁期限50年

(四) 申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

截至评估基准日,「碧海房地产」承诺无资产负债表外的无形资产,未持有或正在申请域名、专利及软件著作权等情况。

(五) 申报评估的表外资产情况

截至评估基准日,「碧海房地产」承诺不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

(六) 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的,评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定,评估对象的价值类型为既定经营期限下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2018年4月30日。

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

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》（合同书编号：PXAL-A/S2018-A052）。

（二）法律依据

2. 《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，自2016年12月1日起施行）。

3. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布）。

4. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）。

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布）。

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

7.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正；根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订，2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布）。

8.《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令 第538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号发布）。

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

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

11.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第138号发布）。

12.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）。

13.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日由第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）。

14.其他相关法律、法规和规范性文件。

（三） 准则依据

1.《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）。

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）。

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）。

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。

6.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）。

7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。

8.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）。

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

1. 委托人和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。
2. 委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
3. 被评估企业提供的《国有土地使用权出让合同》、《不动产权证》、《规划设计要点》、相关《机动车行驶证》、部分设备购置合同和/或购置发票等产权证明文件的复印件。
4. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（五）取价依据

1. 被评估企业提供的与其经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。
2. 被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。
3. 被评估企业提供的未来需要投入的房地产开发成本预算、相关开发建设方案、施工计划、开发进度、销售进度等资料。
4. 评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
5. 与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
6. 同花顺 iFinD 资讯金融终端。
7. 有关价格目录或报价资料。
8. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
9. 与本次评估有关的其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. 被评估企业提供的资产评估申报表。
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2018）012592号《审计报告》。
2. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

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

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「碧海房地产」的经营情况等分析，「碧海房地产」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，在一定的假设条件下，「碧海房地产」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

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

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

（2）应收款项：包括预付款项及其他应收款。

对预付款项及其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（4）存货：具体指在建的房地产开发项目。

根据房地产开发项目的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，本次评估采用静态假设开发法估值。

静态假设开发法即首先通过市场法或收益法结合当地房地产市场的发展趋势，预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的续建开发成本、管理费用、销售费用、税费、利息和利润等，以此估算被评估资产客观合理价值的方法。

其评估计算公式为：

开发成本评估值=开发完成后的房地产价值—续建开发成本—续建管理费用—销售费用—税金及附加—应缴土地增值税—应缴企业所得税—投资利息—投资净利润

上式中：

1) “开发完成后房地产的市场价值”，根据被评估企业提供的地块开发建设方案，项目建成后，除五星级酒店用于自持外，其余物业（不含配套设施）均用于出售。本次评估确定开发完成后房地产的市场价值时，对于出售物业和自持物业分别估算。

对于出售物业，根据评估基准日房地产开发项目的具体情况，参考近期同类业态房地产的销售价格、考虑当地房地产市场的发展趋势并结合企业的预测销售价格，预测未来年度可能实现的销售收入。

对于自持物业，结合企业的开发方案和运营方案，参考类似项目的运营数据，采用收益法确定其项目开发完成后的价值。

2) “续建开发成本”，房地产的开发成本包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费用等。对于开发项目的续建开发成本，本次评估根据被评估企业提供的成本预算及评估基准日已投入成本，结合房地产项目所在城市类似工程或参考同类用房之建造成本标准和取费标准，考虑项目的开发计划和项目具体情况确定。

4) “管理费用”，主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理支出，其中工程建设管理费，主要按续建投资成本的一定比例取值；其他管理费用根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况预测开发建设期间的管理费用水平，预测后续建设开发过程中的管理费用。

5) “销售费用”，指房地产销售过程中所需支付的销售代理与广告等费用。主要按照预期各年销售金额的 3.5% 计算。

6) “税金及附加”，在此具体指城市建设维护税、教育费附加和印花税。

城市建设维护税、教育费附加的纳税基础为增值税。根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+11%）

同时规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。其征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。

房地产老项目，是指：①《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；②《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

被评估企业已于 2018 年 3 月 30 日取得增值税一般纳税人选择简易办法征收备案。因此，本次评估按照简易计税方法计算房地产开发项目的增值税。

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

7) “土地增值税”，根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税（2016）43 号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入征税，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

8) “企业所得税”，按照现行税法规定的所得税率测算。

9) “投资利息”，其计算公式为：

投资利息=评估价值×[(1+资金成本)^{续建周期}-1]+(续建成本+续建管理费用)×[(1+资金成本)^{续建周期/2}-1]

10) “投资净利润”，指投资者取得该项目直至项目清盘应获得的适当投资利润，表现为投资者相关投入的合理回报。

投资净利润=(评估值+续建成本+续建管理费用)×成本费用利润率×(1-企业所得税率)

(5) 其他流动资产：申报的其他流动资产，主要指预缴的汽车加油费、油卡充值及电信费用，以核实后的账面值作为评估值。

2. 非流动资产

(1) 固定资产—各类设备

设备类资产采用成本法评估，其评估值计算公式如下：

某项设备的评估值=该设备的重置价值×综合成新率

1) 对于不需要安装调试的通用设备，其重置价值和成新率的估算方法

通用设备的重置价值=该设备的购置价

综合成新率=理论成新率

2) 对于通用运输设备, 其重置价值和成新率的估算方法

通用运输设备的新置价值=该设备的购置价+车辆购置税+牌照等费用

综合成新率=现场勘察打分法成新率×50%+理论成新率×50%

理论成新率按孰低原则确定, 取里程法成新率与年限法成新率的较低者, 其中:

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\%; \quad \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

根据国家现行有关税收政策, 上述设备购置价款均不包括增值税税款在内。

(2) 递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因, 根据相应资产或负债的评估情况, 按核实后的账面价值确定评估价值。

3. 各类负债

对企业负债的评估, 主要是进行审查核实, 评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实, 确认其真实性后, 以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

(三) 收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型, 其概要如下:

企业价值评估的基本模型为: 股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$\text{数学模型: } V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 7-1})$$

式 7-1 中: V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

$$\text{数学模型: } V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 7-2})$$

式 7-2 中: V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{0A} 采用以下自由现金流量折现模型进行评估:

$$V_{0A} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 7-3})$$

式 7-3 中: V_{0A} ——表示评估基准日经营性资产价值

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

F_n ——表示预测期末年即第 n 年预计的自由现金流量

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第 i 年

g ——表示永续期(自预测期结束后即第 $n+1$ 年起至永续年)各年的自由现金流量预计的年平均增长率

m ——表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时, $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润±调整事项+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + A_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Fi} \quad (\text{式 7-4})$$

式 7-4 中: F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

A_i ——根据房地产开发企业的具体情况, 调整事项包括: 在净利润的基础上加上按照会计准则确认的主营业务成本, 扣减按照会计准则确认的主营业务收入(该两项均非现金流), 加上物业销售过程中取得售楼款(含税现金流入), 减去当期需支出的续建投资(含税现金流出), 同时减去当期应缴纳的增值税

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{Fi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 7-5})$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 7-6})$$

式 7-5 和式 7-6 中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率 (取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d : 根据付息债务的实际情况计算其偿还周期, 而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f : 本次评估用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP : 根据 Stern School of Business 的 AswathDamodaran 的研究, 市场风险溢价 MRP 与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关, 假定美国的市场风险溢价 (Country Risk Premiums, 用 CRP 表示) 为零, 并以此为基础, 综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数 β_e :

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 7-7})$$

式 7-7 中: β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数, 通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c : 综合考虑到「碧海房地产」在公司融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险确定。

溢余资产价值 V_{CO} :

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。

非经营性资产价值 V_{NOA} :

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下, 非经营性资产、非经营性负债

包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{BD} ：采用成本法评估。

（四）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签署资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目负责人和评估小组成员。由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内房地产项目的开发进度、开发建设方案、成本预算、既定的施工进度和销售计划等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算并形成评估结论

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，测算评估价值并形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

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

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

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

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）评估外部环境的假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国内/国际宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

4. 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5. 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

（三）评估对象和范围方面的假设

1. 被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持现有的经营管理模式经营。同时假设现有的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响。

2. 评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3. 评估基准日后被评估企业基于合同权益所享有的产品开发能力、品牌号召力继续保持目前的水平；企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

4. 假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

6. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7. 假设企业预测年度现金流为均匀发生。

8. 假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（四）有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本次评估的特定假设

假设被评估企业按照既定的开发建设方案、建设进度、成本预算及销售进度和经营计划如期完成房地产项目的开发建设并顺利交付使用。

十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「碧海房地产」既定经营期限内和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「碧海房地产」于评估基准日 2018 年 4 月 30 日的评估结论如下：

总资产账面价值 328,271.67 万元，评估值 492,005.05 万元，评估增值 163,733.38 万元，增值率 49.88 %；总负债账面价值 109,967.64 万元，评估值 109,967.64 万元，



评估增值0万元,增值率0.00%;净资产账面价值218,304.03万元,评估值382,037.41万元,评估增值163,733.38万元,增值率75%。评估结果如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	328,150.07	491,879.15	163,729.08	49.89
非流动资产	121.60	125.91	4.31	3.54
其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	43.40	47.71	4.31	9.93
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	78.20	78.20	-	-
资产总计	328,271.67	492,005.05	163,733.38	49.88
流动负债	109,967.64	109,967.64	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	109,967.64	109,967.64	-	-
净资产	218,304.03	382,037.41	163,733.38	75.00

即:采用资产基础法评估的「碧海房地产」股东全部权益价值于评估基准日2018年4月30日的市场价值为:382,037.41万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为:存货房地产包含了合理开发利润。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估的「碧海房地产」股东全部权益于评估基准日2018年4月30日的市场价值为384,334.25万元,相对于评估基准日的账面值218,304.03万元,评估增值166,030.22万元,增值率76.05%。

(三) 评估结果的确定

资产基础法评估结果382,037.41万元,收益法评估结果384,334.25万元,收益法较资产基础法评估值差异2,296.84万元,差异率0.60%。

资产基础法是指在合理评估企业各分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,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。其中,对企业的核心资产—存货房地产采用了假设开发法评估,以资产的预期收益为价值标准,反映了单项资产的经营获利能力;其他资产则以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果,通常包括

宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。「碧海房地产」专注于房地产开发经营，收益法评估结果不仅与企业账面反映的资产存在关联，亦能反映企业所具备的资源优势、行业运营经验及人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产的价值贡献。

鉴于本次评估目的，考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素，我们认为资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即：

「碧海房地产」股东全部权益价值于评估基准日 2018 年 4 月 30 日的市场价值为：382,037.41 万元人民币（大写：人民币叁拾捌亿贰仟零叁拾柒万肆仟壹佰元整）。

本次评估「碧海房地产」的股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑股权流动性等因素对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

（一）引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）

截至评估报告日，「碧海房地产」资产抵押情况如下：

借款合同编号	借款人	抵押权人	借款期限	合同约定的借款金额（万元）	抵押情况
浙金信（贷）字 ZJT20172044 号	广州粤泰控股集团有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	2017.8.24~2018.7.21	82,000.00	粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号

截至评估报告日，「碧海房地产」存在股权质押的情况，具体如下：

借款合同编号	借款人	出质人	质权人	借款期限	合同约定的借款金额（万元）	质押情况
浙金信（贷）字 ZJT20172044 号	广州粤泰控股集团有限公司	「江门乐活」	浙商金汇信托股份有限公司	2017.8.24~2018.7.21	82,000.00	「江门乐活」持有「碧海房地产」股权

注：截至 2017 年 8 月 24 日办理股权出质登记手续时，「江门乐活」持有「碧海房地产」12,000 万元出资额；2018 年 1 月 4 日，「江门乐活」对「碧海房地产」进行增资，注册资本从 12,000 万元增加至 70,000 万元人民币。

截至评估报告日，「碧海房地产」存在提供连带保证义务。具体情况如下：

2018年4月12日,中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司(以下简称「债权人」)与广州城启集团有限公司及广州粤泰控股集团有限公司(以下合并称之为「债务人」)签订编号为信粤-A-2018-008-01的《债务重组合同》,共同确认尚未偿还到期债务为人民币 2,068,888,029.66 元,债务重组宽限期为 24 个月,自债务重组之日起算。同日,「债权人」与「碧海房地产」签订编号为信粤-A-2018-008-05的《债务重组保证合同》,为保障「债权人」在主合同项下债权的实现,「碧海房地产」为「债务人」应承担的全部义务及责任提供连带责任保证,保证期间为债务重组宽限期终止日后两年止。

房屋租赁情况:「碧海房地产」目前不持有自有房产,办公用房均为租赁取得。「碧海房地产」对租赁房屋并无特殊技术性 or 强制性要求,目前其经营场所周边地区类似房产租赁市场活跃、供应充分,可替代性强,预期现有租赁合同是否解除对「碧海房地产」的经营不构成实质性影响。

本次评估,未考虑上述事项及其变更可能对评估结果的影响。

(三) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中,未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(四) 重大合同、重大诉讼事项

本次评估中,未发现被评估企业存在重大诉讼事项。

(五) 产权瑕疵事项

纳入评估范围内的资产,不存在证载权利人与实际使用者名称不符的情况。资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注,但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(六) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中,未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(七) 重大期后事项

本次评估中,未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

(八) 评估程序受到限制的情况

1. 本次评估中,资产评估师未对各类设备、建设工程于评估基准日的技术性能和参数做技术检测,资产评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料和运行资料是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

2. 对评估对象所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分(如埋藏在地下的基础、管线等),我们均视同是正常存在、持有并使用,但我们对此并不提供任何保证。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本次评估「碧海房地产」股东全部权益于评估基准日之市场价值时,未考虑股权流动性等因素对股权价值的影响。

2. 采用假设开发法评估存货房地产和收益法评估企业价值时,有关「碧海房地产」开发项目或企业的未来盈利预测的数据主要由「碧海房地产」经营管理层提供;本公司的责任是在上述盈利预测的基础上,结合「碧海房地产」的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对「碧海房地产」盈利预测的利用,不是对「碧海房地产」未来盈利能力的保证。

3. 截至评估基准日,「碧海房地产」申报的房地产开发项目正处于围垦填土阶段,建设项目所涉及的土地使用权已取得《不动产权证书》和规划设计要点批复,被评估企业目前正在积极推进建设工程规划报批。本次评估,以相关规划设计要点确定的规划指标为依据,按照「碧海房地产」提供的开发建设方案进行评估,未考虑未来建设方案可能存在的调整对评估结果的影响。

4. 尽管本公司对「碧海房地产」所在行业及企业的资源优势、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查,对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析,但我们仅仅是评估方法的专业人士,不是行业专业技术人员或技术专家。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 使用范围:资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的,且仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制:评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用评估报告。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

(二) 超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的,本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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



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

十三、评估报告日

本公司资产评估师石永刚、聂竹青于 2018 年 5 月 29 日形成最终专业意见,并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件,系本评估报告的组成部分。

(以下无正文)



(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

资产评估师: 王永刚



二〇一八年五月二十九日

资产评估师:





评估报告附件

附件一：被评估企业审计报告；

附件二：委托人和被评估企业法人营业执照；

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件五：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）

附件五：资产评估明细表。



附件一：被评估企业审计报告



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码: 430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan, 430077

电话Tel: 027-86791215
传真Fax: 027-85424329

审 计 报 告

众环审字(2018) 012592 号

江门市碧海银湖房地产有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了江门市碧海银湖房地产有限公司(以下简称“碧海银湖”)财务报表,包括2018年4月30日、2017年12月31日的资产负债表,2018年1-4月、2017年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了碧海银湖2018年4月30日、2017年12月31日的财务状况以及2018年1-4月、2017年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估碧海银湖的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算碧海银湖、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

们也执行以下工作:

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就碧海银湖中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国

武汉

中国注册会计师



中国注册会计师



2018年5月23日