



00002020090036839530

报告文号：苏亚专审[2020]284号

大丰悦港实业有限公司

审计报告

苏亚专审 [2020] 284 号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

办公地址：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 21-23 楼

邮 编：210009

传 真：025-83235046

电 话：025-83235002

网 址：www.syjc.com

电子信箱：info@syjc.com

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚专审[2020] 284号

审计报告

江苏悦达投资股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了大丰悦港实业有限公司（以下简称悦港实业）财务报表，包括 2020 年 8 月 31 日的资产负债表，2020 年 1-8 月的利润表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了悦港实业 2020 年 8 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1-8 月的经营成果。

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，我们独立于悦港实业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估悦港实业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算悦港实业、终止运营或别

无其他现实的选择。

治理层负责监督悦港实业的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能导致对悦港实业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悦港实业不能持续经营。

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 南京市

二〇二〇年九月二十一日

资产负债表

2020年8月31日

会金01表

单位：元

编制单位：大丰悦港实业有限公司

资产	附注五	2020年8月31日	2019年12月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	2020年8月31日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	332,487.55	665,907.40	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项				应付职工薪酬			
其他应收款				应交税费	3	122,370.33	166,680.50
存货				其他应付款	4	207,801,286.47	297,255,584.14
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		332,487.55	665,907.40	流动负债合计		207,923,656.80	297,422,264.64
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
可供出售金融资产				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				预计负债			
其他权益工具投资				递延收益			
其他非流动金融资产				递延所得税负债			
投资性房地产				其他非流动负债			
固定资产				非流动负债合计			
在建工程				负债合计		207,923,656.80	297,422,264.64
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）	5	140,000,000.00	50,000,000.00
无形资产	2	211,343,492.53	215,603,828.32	其他权益工具			
开发支出				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用				资本公积			
递延所得税资产				减：库存股			
其他非流动资产				其他综合收益			
非流动资产合计		211,343,492.53	215,603,828.32	专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润	6	-136,247,676.72	-131,152,528.92
				所有者权益（或股东权益）合计		3,752,323.28	-81,152,528.92
资产总计		211,675,980.08	216,269,735.72	负债和所有者权益（或股东权益）总计		211,675,980.08	216,269,735.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2020年1-8月

单位：元

2019年

会企02表
单位:元
2019年

会计机构负责人:

大丰悦港实业有限公司

2020 年 8 月 31 日财务报表附注

附注一、公司基本情况

大丰悦港实业有限公司（以下简称公司或本公司）2005年由江苏悦达投资股份有限公司出资设立，现注册资本14,000.00万元。

统一社会信用代码：91320982782093730R。

法定代表人：周亚来。

公司住所：盐城市大丰区盐场内。

公司经营范围：房地产开发经营。通用机械、化工产品（除农药、危险品）、建筑材料销售；货物仓储；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

附注二、财务报表的编制基础

一、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

二、持续经营

公司管理层认为，公司自报告期末起至少 12 个月内具有持续经营能力。

附注三、重要会计政策和会计估计

一、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果等有关信息。

二、会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

三、营业周期

公司营业周期是 12 个月

四、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

五、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

六、无形资产

（一）无形资产的初始计量

1. 外购无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

2. 自行研究开发无形资产的初始计量

自行研究开发的无形资产的成本，按照自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额确定，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，不符合资本化条件的，于发生时计入当期损益；符合资本化条件的，确认为无形资产。如果确实无法区分研究阶段支出和开发阶段支出，则将其所发生的研发支出全部计入当期损益。

（二）无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。公司将取得的无形资产分为使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1. 使用寿命有限的无形资产的后续计量

公司对使用寿命有限的无形资产，自达到预定用途时起在其使用寿命内采用直线法分期摊销，不预留残值。无形资产的摊销金额通常计入当期损益；某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2. 使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销。

（三）无形资产使用寿命的估计

1. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

2. 合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面的情况，通过聘请相关专家进行论证或者与

同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。

3. 按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

（四）土地使用权的处理

1. 公司取得的土地使用权通常确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，将其转为投资性房地产。

2. 公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

3. 外购土地及建筑物支付的价款在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，全部作为固定资产。

七、重要会计政策和会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

本公司自2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号—金融资产转移》《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”）。

2. 财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），文件明确了废止财政部于2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》，本公司对财务报表格式进行了以下修订。

（1）资产负债表：将原“应收票据及应收账款”行项目，拆分成“应收票据”、“应收账款”两个项目；将原“应付票据及应付账款”行项目，拆分成“应付票据”、“应付账款”两个项目。

（2）利润表：“研发费用”行项目，核算内容新增计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“资产减值损失”行调至增加项部分。

（二）重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

附注四、税项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
土地使用税	土地权证面积	2
企业所得税	应纳税所得额	25%

附注五、财务报表主要项目注释（除另有说明外，货币单位均为人民币元；期初系指2019年12月31日，期末系指2020年8月31日；上期系指2019年，本期系指2020年1-8月）

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	332,487.55	665,907.40

2. 无形资产

项目	土地使用权
一、账面原值	255,620,147.00
1.期初余额	
2.本期增加金额	
购置	
3.本期减少金额	
处置	
4.期末余额	255,620,147.00
二、累计摊销	
1.期初余额	40,016,318.68
2.本期增加金额	4,260,335.79
计提	4,260,335.79
3.本期减少金额	
处置	
4.期末余额	44,276,654.47
三、账面价值	
1.期末账面价值	211,343,492.53
2.期初账面价值	215,603,828.32

3. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
应交土地使用税	111,120.33	166,680.50
应交印花税	11,250.00	
合计	122,370.33	166,680.50

4. 其他应付款

单位名称	期末余额	期初余额
江苏悦达投资股份有限公司	207,801,286.47	297,255,584.14

5. 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
江苏悦达投资股份有限公司	50,000,000.00	100.00	90,000,000.00[注]		140,000,000.00	100.00

注：公司控股股东江苏悦达投资股份有限公司于2020年8月通过债转股的方式对本公司进行增资，增资金额9,000.00万元，相关工商变更登记已经完成。

6. 未分配利润

项目	金额
调整前上期末未分配利润	-131,152,528.92
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	-131,152,528.92
加：本期净利润	-5,095,147.80
期末未分配利润	-136,247,676.72

7. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	277,801.33	666,722.00
印花税	11,250.00	
合计	289,051.33	666,722.00

8. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	4,260,335.79	6,390,503.68
其他	545,702.33	
合计	4,806,038.12	6,390,503.68

9. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	701.65	2,002.35
加：手续费支出	760.00	760.00
合计	58.35	-1,242.35

附注六、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 认缴出资比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
江苏悦达投资股份有限公司	盐城	上市公司	85,089.449	100.00	100.00

2、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	江苏悦达投资股份有限公司	207,801,286.47	297,255,584.14

附注七、承诺及或有事项

本公司不存在需要披露的重要承诺及或有事项。

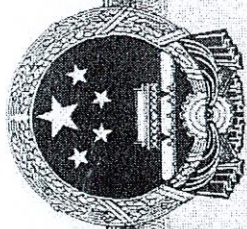
附注八、资产负债表日后事项

公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

附注九、其他重要事项

公司不存在需要披露的其他重要事项

大丰悦港实业有限公司
二〇二〇年九月二十一日



营业执照

(副本)

编号 3201000000202005260013

统一社会信用代码

91320000085046285W (1/10)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 詹从才

成立日期 2013年12月02日

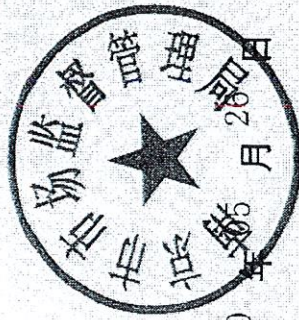
合伙期限 2013年12月02日至2033年11月25日

主要经营场所 江苏省南京市中山北路105-6号2201室

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度审计；代理记账，代编会计凭证、账簿、报表；企业管理咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的会计从业资格考试的培训）；法律、法规规定的其他项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

登记机关



2020年05月28日