

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏悦达投资股份有限公司拟转让
大丰悦港实业有限公司100%股权涉及的
股东全部权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2020]第388号

(共1册，第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年九月二十二日

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： 3232020009202000467

资产评估报告名称： 江苏悦达投资股份有限公司拟转让大丰悦港实业有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告文号： 苏华评报字[2020]第388号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 胡泽荣(资产评估师)、周逢源(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。

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	12
五、评估基准日.....	15
六、评估依据	15
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22

资产评估报告附件

- 1、被评估单位专项审计报告复印件；
- 2、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 5、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 6、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 7、资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件；
- 8、资产评估汇总表或者明细表。

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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查验。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑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。

江苏悦达投资股份有限公司拟转让
大丰悦港实业有限公司100%股权涉及的
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第388号

江苏悦达投资股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让大丰悦港实业有限公司100%股权涉及的股东全部权益在2020年8月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为江苏悦达投资股份有限公司拟转让大丰悦港实业有限公司100%股权涉及的股东全部权益提供价值参考。

2、评估对象：大丰悦港实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

3、评估范围：大丰悦港实业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债，账面资产总额21,167.60万元，负债总额20,792.37万元，净资产375.23万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2020年8月31日。

6、评估方法：资产基础法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

大丰悦港实业有限公司的股东全部权益在评估基准日2020年8月31日的市场价值为1,290.95万元，大写人民币壹仟贰佰玖拾万玖仟伍佰元整(取整到百位)，较其账面净资产375.23万元增值915.72万元，增值率244.04%。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2020年8月31日至2021年8月30日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

1、根据江苏悦达投资股份有限公司 2020 年 8 月 30 日的股东决定，江苏悦达投资股份有限公司对大丰悦港实业有限公司以债转股形式增资 9000 万元。基准日时，大丰悦港实业有限公司进行了账务处理，未进行工商变更。2020 年 9 月 11 日，江苏大丰悦港实业有限公司完成上述工商变更。本次评估考虑了上述事项对评估结论的影响。

2、本次评估未考虑土地长时间闲置可能面临的法律风险。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏悦达投资股份有限公司拟转让
大丰悦港实业有限公司100%股权涉及的
股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2020]第388号

江苏悦达投资股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让大丰悦港实业有限公司 100%股权涉及的股东全部权益在 2020 年 8 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

公司名称（委托人）：江苏悦达投资股份有限公司

法定住所：盐城市世纪大道东路 2 号

法定代表人：王连春

注册资本：85089.4494 万元人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：实业投资、资产管理、财务顾问、社会经济咨询服务，机械设备、纺织品的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外；国家有专项规定的，取得相应许可后经营）。（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) 被评估单位概况

1、基本情况

公司名称（委托人）：大丰悦港实业有限公司

法定住所：盐城市大丰区盐场内

法定代表人：周亚来

注册资本：14,000 万元人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

（1）公司股东及持股比例、股权变更情况

大丰悦港实业有限公司于 2005 年由江苏悦达投资股份有限公司出资设立，注册资本 5,000.00 万元，实际出资 5,000.00 万元。股权结构如下：

金额单位：人民币万元					
序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	江苏悦达投资股份有限公司	5000.00	100%	5000.00	100%
	合计	5000.00	100%	5000.00	100%

根据江苏悦达投资股份有限公司 2020 年 8 月 30 日的股东决定，江苏悦达投资股份有限公司通过债转股的形式，大丰悦港实业有限公司的注册资本由 5,000 万增加至 14,000 万。基准日时，大丰悦港实业有限公司进行了账面处理，未进行工商变更。

2020 年 9 月 11 日，江苏悦达投资股份有限公司通过债转股的形式增加注册资本 9,000 万。增资后，股权结构如下：

金额单位：人民币万元					
序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	江苏悦达投资股份有限公司	14,000.00	100%	14,000.00	100%

合计	14,000.00	100%	14,000.00	100%
----	-----------	------	-----------	------

截止评估基准日，大丰悦港实业有限公司的上述股权结构未发生变化。

3、近一年一期资产、财务、经营状况

大丰悦港实业有限公司资产、负债及财务状况

报告日期	2019-12-31	金额单位: 人民币万元
	2020-8-31	
资产总计	21,626.97	21,167.60
负债合计	29742.23	20792.37
净资产	-8115.25	375.23
	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	0	0
利润总额	-705.60	-509.51
净利润	-705.60	-509.51

以上数据中 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 8 月 31 日的财务状况以及 2019 年度至 2020 年 1-8 月的经营成果经苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了“苏亚专审 [2020]284 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、影响企业经营的宏观、区域经济因素

2019 年, 我国 GDP 为 990865 亿元, 按可比价格计算, 同比增长 6.1%, 经济运行仍处于合理区间。其中, 第一产业增加值 70467 亿元, 同比增长 3.1%; 第二产业增加值 386165 亿元, 同比增长 5.7%; 第三产业增加值 534233 亿元, 同比增长 6.9%。

分季度看, 四季度我国 GDP 为 278020 亿元, 按可比价格计算, 比上年同期增长 6.0%, 增速与上季度持平, 在外部环境更加复杂严峻的情况下, 展现出较强韧性。其中, 第一产业增加值 27462 亿元, 比上年同期增长 3.4%, 第二产业增加值 109253 亿元, 比上年同期增长 5.8%, 第三产业增加值 141305 亿元, 比上年同期增长 6.6%。从环比看, 经调整季节因素后, 四季度 GDP 环比增长 1.5%, 比上季度提高 0.1 个百分点。

2019 年, 全国共完成固定资产投资(不含农户)551478 亿元, 同比增长 5.4%, 增速比 1-11 月份加快 0.2 个百分点; 比 2018 年全年回落 0.5 个百分点。2019 年各月投资增速均保持在 5%-6.5% 的区间, 保持平稳态势。

2019年，第一产业投资比上年增长0.6%，1-11月份为下降0.1%；第二产业投资增长3.2%，增速比1-11月份加快0.8个百分点；第三产业投资增长6.5%，增速比1-11月份小幅回落0.2个百分点，比2018年加快1.0个百分点。第三产业投资增速明显快于一、二产业。

2019年，江苏省经济运行保持在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进发展态势。2019年全年地区生产总值为99631.52亿元，增长6.1%。分产业看，第一产业增加值4296.28亿元，增长1.3%；第二产业增加值44270.51亿元，增长5.9%；第三产业增加值51064.73亿元，增长6.6%。

2019年中国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策，强调要加力提效，实施更大规模的减税降费，较大幅度增加地方政府专项债券规模；稳健的货币政策，明确要松紧适度，保持流动性合理充裕，改善货币政策传导机制。

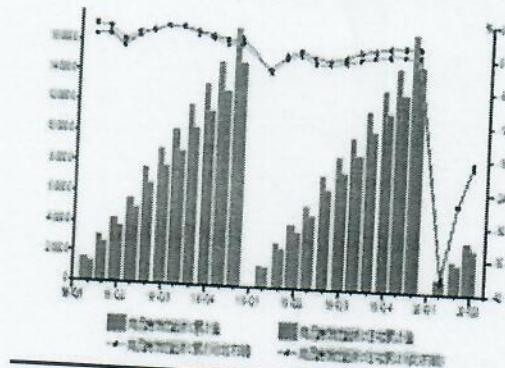
5、企业在行业现状与发展前景

(1) 行业发展状况

①销售持续回暖，行业系统性风险可控

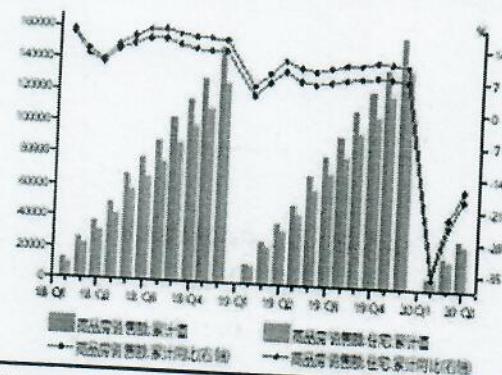
2020年前4月全国商品房销售面积合计3.39亿平方米，其中住宅销售面积2.99亿平方米，同比分别下降19.3%和下降18.7%，降幅虽近两成，但相比3月末降幅25%以上已有明显收窄，也延续一季度销售降幅收窄态势。前4月全国商品房销售额合计3.18万亿，商品住宅销售额合计2.82万亿，同比则分别下降18.6%和下降16.5%，销售额跌幅也持续明显收窄。

图1：全国商品房累计销售面积



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

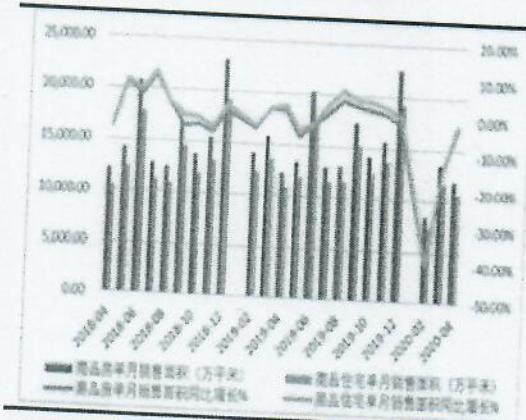
图2：全国商品房累计销售额



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

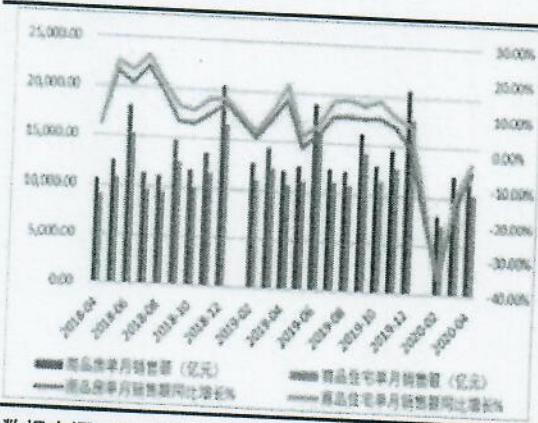
单月来看，4月全国商品房销售面积1.19亿平方米，已达去年同期的97%；全国商品住宅销售面积1.06亿平米，达去年同期的98%；4月全国商品房销售额1.14万亿，达到去年同期95%；商品住宅销售额1.03万亿，也为去年同期的97%。整体看，4月销售已接近恢复去年同期水平，较3月85%左右恢复率也进一步明显上升。疫情影响销售在二季度初已经明显消退，楼市景气度回升速度相对其他行业迅速。

图3：全国商品房单月销售面积



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图4：全国商品房单月销售额



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

一季度行业整体销售回落，主要是受疫情影响带来的居民外出受阻、经济活动停顿及售楼处关闭等特殊情况导致的，并不代表行业本身基本面迅速转差，也并非真实需求急剧收缩的反映。随着疫情得到控制并逐步消退，售楼处重开及居民生活恢复正常，短期抑制的需求得到较快较明显回补，并且恢复具备较高弹性。

而在流动性及政策边际改善背景下，预计 2020 年全年楼市整体销售将维持历史高水平位置，行业系统性风险可控。

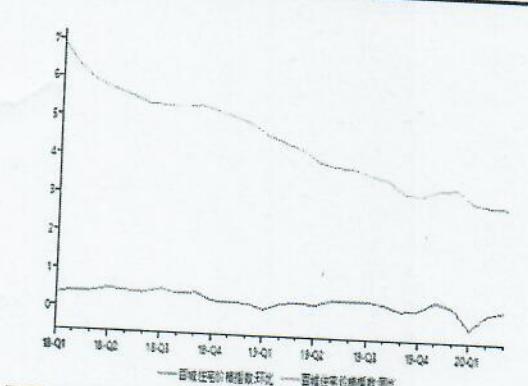
<2> 房价涨幅整体平稳，政策调控预期降低

房价走势方面，根据百城住宅价格指数观察，4 月百城住宅价格环比升 0.25%，同比升 2.93%，而 3 月末百城住宅价格指数环比上涨 0.14%，同比涨幅为 2.95%，房价同比涨幅持续回落，保持平稳状态。

从 70 大中城市新建商品住宅价格指数观测，4 月份新建商品住宅价格指数同比上升 5.2%，涨幅较 2019 年年末下降 1.6 个百分点，涨幅呈现持续下降趋势。环比方面，4 月 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比上升 0.4%，环比涨幅较一季末有明显上升。

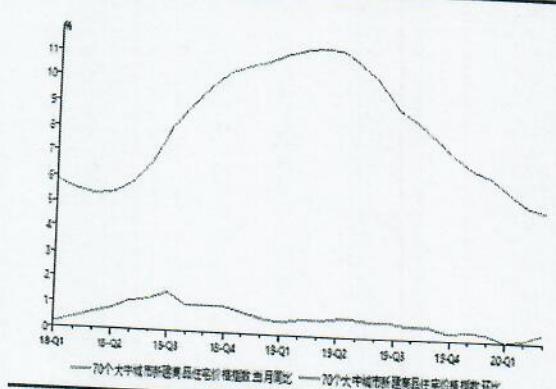
总的来看，4 月份房价整体涨幅不大，同比涨幅有所收窄，房价保持平稳增长，政策调控预期降低。

图5：百城住宅价格同环比变化



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图6：70大中城市房价同环比变化



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

(2) 2020 年中国房地产行业发展前景分析

<1> 城镇化及城市群将支撑房地产行业持续健康发展

① 新型城镇化将保障行业未来一段时间持续稳定发展

2018 年中国城镇化率 59.6%，2019 年城镇化率上升至 60.6%，较 2018 年末提升 1 个百分点，呈现稳步提升状态。而我国城镇化水平距离发达国家或经济体 80% 以上的城镇化率，则仍有相当一定距离。

我国城镇化持续发展，“城市群-都市圈-中心城市”模式，将成为中国未来一段时间里新型城镇化的主要形态。城市群、都市圈将带来更大范围的区域协同发展，更好地优化资源配置，发挥区域红利。而与国际成熟都市圈相比，中国都市圈发展水平依然偏低，但潜力巨大。在新型城镇化持续提升这一大背景下，房地产行业也许已经走过了快速发展的黄金时期，但仍将有较长一段持续稳定发展期。

②政策将延续“房住不炒”+“因城施策”

2019年底及2020年上半年各重要会议中，政府高层对房地产行业表态均延续“房住不炒”主基调。同时各城市“因城施策”主动性及灵活性加大，区域发展规划也持续深入推进。两会政府工作报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。”，同时“加快落实区域发展战略。继续推动西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展。深入推进京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展，推进长江经济带共抓大保护。编制黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要。推动成渝地区双城经济圈建设。”等。

另外，疫情以来，中央及地方政府层面也出台了灵活的扶持政策，避免房地产行业受到短期疫情带来的过度冲击。

比如今年1月份，银保监会指出对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。人社部提出，允许参保企业和个人延期办理业务。国家税务总局也根据疫情防控需要延长申报纳税期限。地方层面，如武汉、嘉兴、山东、杭州、上海、无锡、深圳、西安、南昌等等众多城市，均出台房地产行业的支持政策，包括允许房企延期缴纳土地出让金或分期缴纳、延长土地开竣工时间、降低预售条件等，缓解开发商前期拿地应缴土地出让金产生违约风险及其他违约风险。

<2>房地产仍是稳经济及稳消费的重要内容

受疫情影响全球大部分国家经济增速出现明显下滑，同时中美贸易摩擦持续反复，外需疲弱在短期内难以逆转。而实施扩大推动内需消费，则成为政府重点

工作之一。房地产行业能拉动上下游众多产业，是稳定经济及促进消费的重要内容之一。

从近一年房地产开发投资增速来看，虽然持续有所下降，但仍维持在相对高水平；同时也明显高于固定资产投资增速、制造业投资增速等，房地产稳经济作用凸出。2019年房地产开发投资增速整体维持10%以上水平，但固定资产、制造业投资增速均在6%以下；2020年一季度跌幅差距也相当明显。

另一方面，3月下旬以来我国疫情受到有效控制，房地产销售恢复弹性相对其他行业明显。4月单月销售面积及销售额已经恢复至去年同期95%左右的水平，恢复情况理想。行业景气度回升迅速，也表明其在经济恢复中充当的重要角色。

2020年前4月全国房地产开发投资完成额累计3.3万亿，累计同比增速为-3.3%，今年以来开发投资增速出现大幅回落，前两月降幅达16.3%，但随后降幅逐渐收窄。全国住宅开发投资完成额前4月累计为2.4万亿，累计同比增幅为-2.8%，降幅也持续收窄。

房地产开发投资增速从2016年以来出现持续的回升，2019年整体从高位回落，但全年仍维持在较高水平。2020年前两月开发投资数据出现大幅度的下跌，主要仍是受到疫情影响房地产开复工进度，并不能代表行业出现明显的基本面转差。3、4月份开发投资回落大幅收窄，显示疫情影响逐步消退，行业景气度持续回升。相信后续开发投资增速将会恢复到2019年末的水平附近。

（三）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为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。

二、评估目的

本项目评估目的是为江苏悦达投资股份有限公司拟转让大丰悦港实业有限公司100%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

- 1、评估对象：大丰悦港实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。
- 2、评估范围：大丰悦港实业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债，账面资产总额 21,167.60 万元，负债总额 20,792.37 万元，净资产 375.23 万元。具体见下表列示：

项目	金额单位：人民币万元
	账面值
流动资产	33.25
非流动资产	21,134.35
其中：无形资产	21,134.35
资产合计	266.35
流动负债	20,792.37
非流动负债	
负债合计	20,792.37
净资产	375.23

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，且经过审计。

(二) 主要资产状况

评估基准日时，大丰悦港实业有限公司申报的主要资产为土地使用权。

大丰悦港实业有限公司申报的土地使用权 6 项，大丰悦港实业有限公司已领取土地权证，面积共计 333,361.00 平方米。详细信息如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	大土国用(2013)第 9248 号	海洋科教城 11 号 地 块	2013/11/11	出让	商住	66,894.00
2	大土国用(2013)第 9249 号	海洋科教城 10 号 地 块	2013/11/11	出让	商住	56,369.00
3	大土国用(2013)第 9250 号	海洋科教城 12 号 地 块	2013/11/11	出让	商住	65,416.00
4	大土国用(2013)第 9251 号	海洋科教城 9 号地 块	2013/11/11	出让	商住	50,055.00
5	大土国用(2014)第 579 号	海洋科教城 15 号 地 块	2014/1/23	出让	商住	47,447.00
6	大土国用(2014)第 575 号	海洋科教城 13 号 地 块	2014/1/23	出让	商住	47,180.00

基准日时，上述宗地不涉及抵押担保事项。

委估宗地位于盐城市大丰区，大丰地处黄海之滨，江苏省东部、盐城市南部，总人口 72 万人。辖 2 个街道、11 个镇、两个省级开发区，境内有江苏省属农场 3 家和沪属农场 1 个，入选全国综合实力百强区。企业申报宗地位于大丰区大丰港，紧邻江苏省人丰中等专业学校，位于其东侧，宗地周围无商业及居民区。距 G343 国道出入口直线距离为 700 米，距最近的公交站台大丰区游 1 线大丰港动物园站直线距离 1.5 公里。6 块土地位于同一区域，但不完全连成一片，区域位置如下。

海洋科教城 11 号地块东临中央路、南邻横六路、西荒地、北横五路，宗地地形状近似矩形，宗地外通路、通上水、通下水、通讯、通电“五通”，土地未做平整，基准日时宗地闲置，未开发。

海洋科教城 10 号地块东临海洋科教城 9 号地块、南邻横六路、西中央路、北横五路，宗地形状近似矩形，宗地外通路、通上水、通下水、通讯、通电“五通”，土地未做平整，基准日时宗地闲置，未开发。

海洋科教城 12 号地块东临中央路、南邻横五路、西荒地、北中港大道，宗地形状近似矩形，宗地外通路、通上水、通下水、通讯、通电“五通”，土地未做平整，基准日时宗地闲置，未开发。

海洋科教城 9 号地块东临中央路、南邻横六路、西海洋科教城 10 号地块、北横五路，宗地形状近似矩形，宗地外通路、通上水、通下水、通讯、通电“五通”，土地未做平整，基准日时宗地闲置，未开发。

海洋科教城 15 号地块东临大丰悦丰实业有限公司地块、南邻横五路、西海洋科教城 13 号地块、北星光大道，宗地形状近似矩形，宗地外通路、通上水、通下水、通讯、通电“五通”，土地未做平整，基准日时宗地闲置，未开发。

海洋科教城 13 号地块东临海洋科教城 15 号地块、南邻横五路、西大丰悦丰实业有限公司地块、北星光大道，宗地形状近似矩形，宗地外通路、通上水、通下水、通讯、通电“五通”，土地未做平整，基准日时宗地闲置，未开发。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估人员选择市场价值类型。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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 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次会议通过)。
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)。
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)。
- 4、《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第十次会议修正)。
- 5、《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会令[2018]第36号)。
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(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第二次修正)。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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）。
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

(三) 权属依据

- 1、国有土地使用权证。
- 2、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。

(四) 取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、2018年大丰区城镇基准地价。
- 4、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 5、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

(五) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

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思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据；收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和平行效率；市场法是指将评估对象与可比上市公司或可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

被评估单位自 2005 年设立以来，只是在盐城市大丰港购置了 6 块土地，购置于 2013 年及 2014 年，上述宗地自购置日至基准日均处于闲置状态，未进行开发，被评估单位也未进行任何生产经营相关的活动。由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，以及将其与评估对象对比分析所需的相关资料，不具备采用市场法进行评估的条件，本次评估不能采用市场法。

被评估单位宗地自购置日至基准日均处于闲置状态，未进行开发，被评估单位也未进行任何生产经营相关的活动。也未制定明确的发展规划，未来收益无法预测，风险无法量化，不具备采用收益法评估的条件。

企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

因此本次采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=Σ各项资产的评估值-Σ各项负债的评估值
各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、货币资金

货币资金为银行存款；对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。本次评估以核实后金额确认评估值。

2、无形资产-土地使用权

企业申报的土地使用权为商住用地。评估人员经对委托评估的宗地进行实地勘查和类似用地市场调查，在同一供需圈内没有足够的与委评宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易实例，故本次评估不采用市场法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，大丰悦港实业有限公司无房产开发资质，相关地块未制定开发方案设计及经营策略，可以不采用假设开发法。由于大丰区在2018年更新了基准地价，且待估宗地位于基准地价范围内，因此可以采用基准地价修正法。

首先分析基准地价估价期日与本次估价期日之间地价变化情况，进行期日修正；然后分析待估宗地因素条件与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，进行区域因素和个别因素修正；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价进行土地开发水平修正和年期修正得到待估宗地地价。即：

地价=[基准地价×期日修正系数×(1+综合修正系数)±土地开发程度修正]×年期修正系数

3、负债评估

评估人员根据企业提供的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评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

(二) 现场调查核实

- 1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。
- 2、核实资产与验证资料

(1) 实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的资产现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

(2) 非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

- 3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

(三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

(四) 评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

(五) 撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、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。

(二) 具体假设

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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、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。

3、假设被评估单位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。

4、未能获取评估单位土地使用权的容积率，本次评估采用大丰港基准地价设定的容积率。

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影

响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 评估结论

1、大丰悦港实业有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值为 1,290.95 万元，大写人民币壹仟贰佰玖拾万玖仟伍佰元整（取整到百位），较其账面净资产 375.23 万元增值 915.72 万元，增值率 244.04%。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

项目	账面值 A	评估值 B	金额单位：人民币万元	
			增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
流动资产	1	33.25	33.25	
非流动资产	2	21,134.35	22,050.07	915.72 4.33
其中：无形资产	3	21,134.35	22,050.07	915.72 4.33
其他非流动资产	4			
资产总计	7	21,167.60	22,083.32	915.72 4.33
流动负债	8	20,792.37	20,792.37	
非流动负债	9			
负债合计	10	20,792.37	20,792.37	
净资产	11	375.23	1,290.95	915.72 244.04

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

2、资产账面价值与评估结论存在差异的说明

大丰悦港实业有限公司主要资产为6宗土地，购置于2013年至2014年期间，基准日时当地基准地价较购置日稍有上升。

(二) 评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2020年8月31日至2021年8月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1、根据江苏悦达投资股份有限公司 2020 年 8 月 30 日的股东决定，江苏悦达投资股份有限公司对大丰悦港实业有限公司以债转股形式增资 9000 万元。基准日时，大丰悦港实业有限公司进行了账务处理，未进行工商变更。2020 年 9 月 11 日，江苏大丰悦港实业有限公司完成上述工商变更。本次评估考虑了上述事项对评估结论的影响。

2、本次评估未考虑土地长时间闲置可能面临的法律风险。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2020年9月22日。

(以下无正文，为签字盖章页)

资产评估师：(签名)



资产评估师：(签名)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年九月二十二日



资产评估报告附件

附件一

被评估单位专项审计报告复印件



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、终止运营或别的

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

编制单位：大丰悦港实业有限公司

会企01表

单位：元

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：

利润表

2020年1-8月

编制单位：大丰悦港实业有限公司



项目	附注五	2020年1-8月	2019年
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	7	289,051.33	666,722.00
销售费用			
管理费用	8	4,806,038.12	6,390,503.68
研发费用			
财务费用	9	58.35	-1,242.35
其中：利息费用			
利息收入		701.65	2,002.35
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,095,147.80	-7,055,983.33
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,095,147.80	-7,055,983.33
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,095,147.80	-7,055,983.33
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,095,147.80	-7,055,983.33
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-5,095,147.80	-7,055,983.33
七、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

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

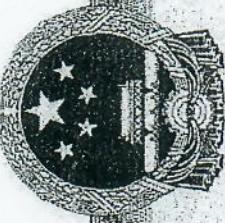
公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

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



统一社会信用代码

91320000085046285W (1/10)

营业执照 副本

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。



编号: 320100000200520013

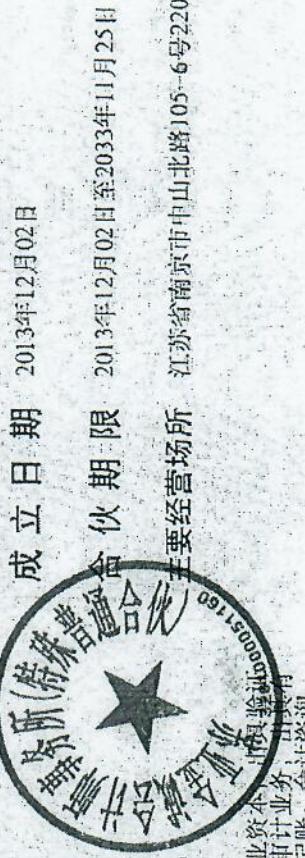
名称: 江苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型: 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人: 翁从才

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;并分立、清算、代编记账、验资、验证、代办税务登记、代理记账、代理申报、代理纳税申报;办理企业本建设计划、培训、咨询、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。(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)



登记机关

2020年12月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年报报告。

国家市场监督管理总局监制

附件二

委托人和被评估单位法人营业执照复印件

编 号 320900000201604220020



营 业 执 照

统一社会信用代码 913209001401417456

名 称 江苏悦达投资股份有限公司
类 型 股份有限公司(上市)
住 所 盐城市世纪大道东路2号
法定代表人 王连春
注 册 资 本 85089.4494万元整
成 立 日 期 1991年04月12日
营 业 期 限 1991年04月12日至*****
经 营 范 围 实业投资、资产管理、财务顾问、社会经济咨询服务，机械设备、纺织品的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外；国家有专项规定的，取得相应许可后经营）。（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）



登记机关

2016 年 04 月 22 日





编 号 320982000202009110165

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



(副 本)

名 称 大丰悦进实业有限公司
类 型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 周亚来
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;货物进出口(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)

注 册 资 本 14000万元整
成 立 日 期 2005年11月23日
营 业 期 限 2005年11月23日至2035年11月22日
住 所 盐城市大丰区盐场内

登 记 机 关



附件三

评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件

大土 国用(2013)第9248号

土地使用权人	大丰悦港实业有限公司		
座 落	大丰港经济区横五路南侧、横六路北侧		
地 号	451-008-007400	图 号	80.5-62.5
地类(用途)	商住 (3:7)	取得价格	735 元/平方米
使 用 权 类型	出 让	终 止 日期	2053年11月7日
使 用 权 面积	66894 M ²	其 中 独用面积	66894 M ²
		分摊面积	

宗 地 图



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为使用地权人合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

大丰市人民政府(章)
2013年11月11日

土地管理专用章
N° 025935678

2013年11月11日

大土 国用(2013)第9249号

土地使用权人	大丰悦造实业有限公司		
座 落	大丰港经济区横五路南侧、横六路北侧		
地 号	451-008-0075000	图 号	80.5-62.5
地类(用途)	商住(3:7)	取得价格	735元/平方米
使 用 权 类 型	出 让	终 止 期 限	2053年11月7日
使 用 权 面 积	56369 M ²	其 中 独 用 面 积	56369 M ²
		分摊面 积	

单位: m²

图号: 80.5-62.5

北

八号地块

七号地块

六号地块

五号地块

四号地块

三号地块

二号地块

一号地块

九号地块

十号地块

十一号地块

十二号地块

十三号地块

十四号地块

十五号地块

十六号地块

十七号地块

十八号地块

十九号地块

二十号地块

二十一号地块

二十二号地块

二十三号地块

二十四号地块

二十五号地块

二十六号地块

二十七号地块

二十八号地块

二十九号地块

三十号地块

三十一号地块

三十二号地块

三十三号地块

三十四号地块

三十五号地块

三十六号地块

三十七号地块

三十八号地块

三十九号地块

四十号地块

四十一号地块

四十二号地块

四十三号地块

四十四号地块

四十五号地块

四十六号地块

四十七号地块

四十八号地块

四十九号地块

五十号地块

大丰悦造实业有限公司
3209824510080075000 56369.0
054、371 295.00

大丰市人民政府(章)
2013年11月11日

大丰市国土资源局专用章 S
N° 025935670

(章)
2013年11月11日

大土 国用 (2013) 第 9250 号

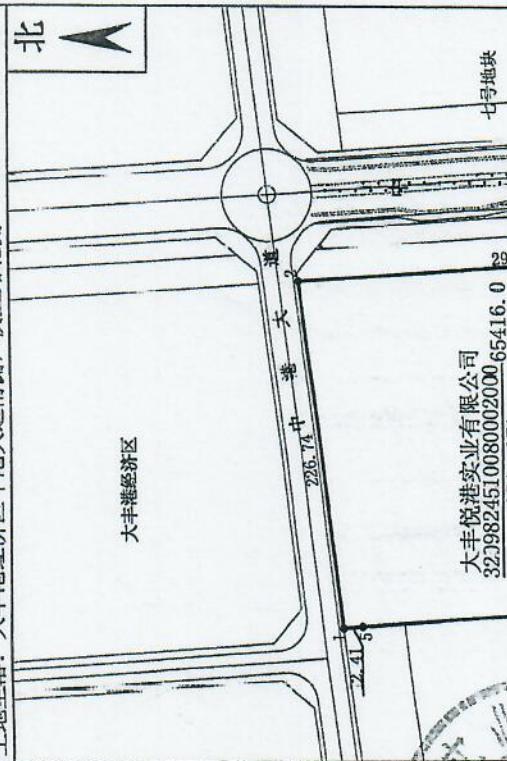
土地使用权人	大丰悦港实业有限公司		
坐落	大丰港经济区中港大道南侧、横五路北侧		
地号	451-008-0002000	图号	80.0-62.5
地类(用途)	商住 (3:7)	取得价格	773 元/平方米
使用权类型	出让	终止日期	2053年11月7日
使用权面积	65416 M ²	其中 独用面积 分摊面积	M ²

宗 地 图

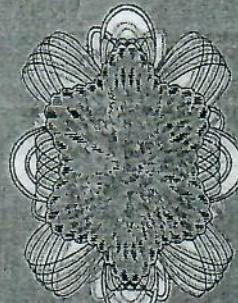
单位: m²

土地坐落: 大丰港经济区中港大道南侧, 横五路北侧

图号: 80.0-62.5



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 对土地使用权人的合法权益, 经用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



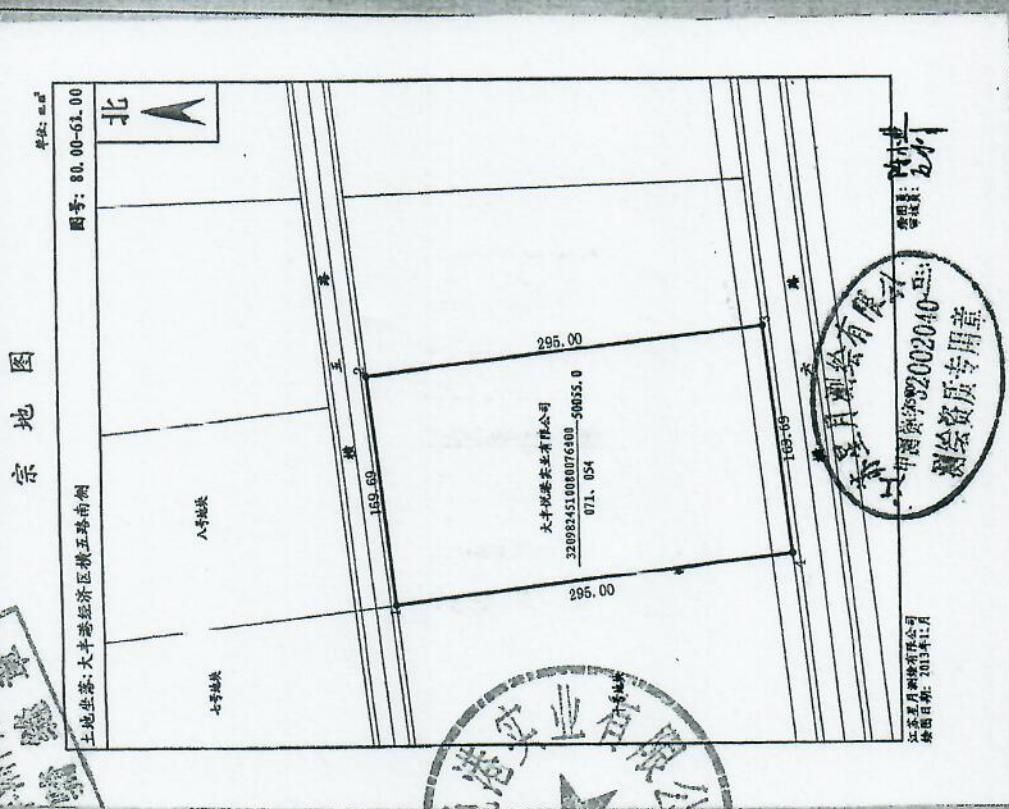
太丰市 人民政 府 (章)
2013 年 11 月 11 日

太丰市国土资源局
2013 年 11 月 11 日

土地管理专用章
N° 025935680 S

大土 国用(2013)第0251号

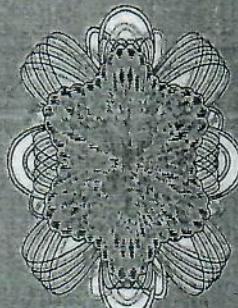
土地使用权人	大丰悦港实业有限公司		
座 落	大丰港经济区横五路南侧		
地 号	451-008-0076000	图 号	80.0-63.0
地类(用途)	商住 (3:7)	取得价格	720 元/平方米
使用权类型	出让	终止日期	2053年11月7日
使 用 权 面 积	50055 M ²	其 中 独 用 面 积	50055 M ²
		分摊面 积	M ²



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

大丰市人民政府 (章)
2013 年 11 月 11 日

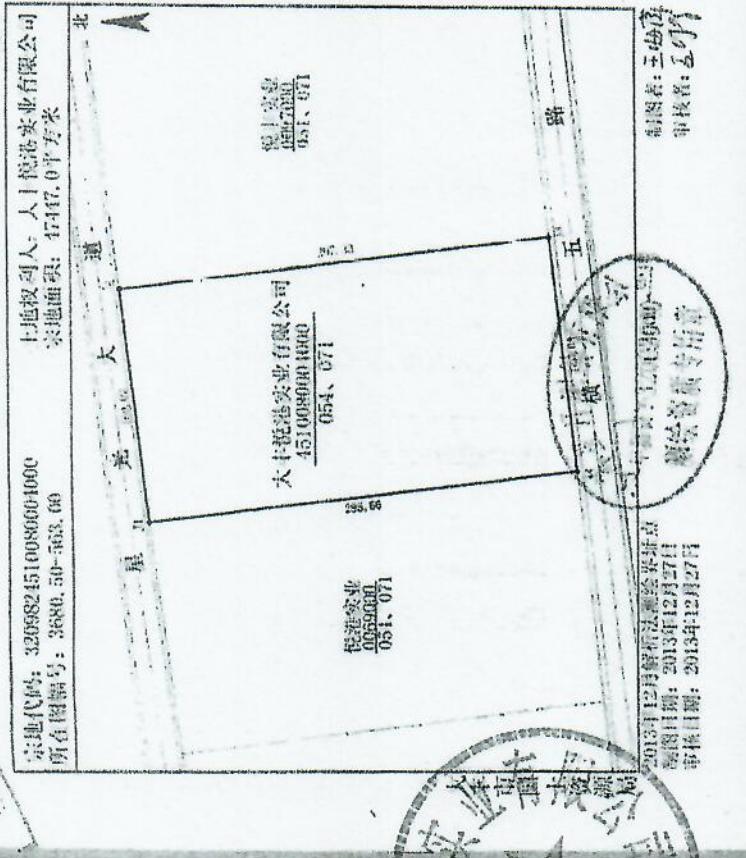
土地管理专用章 S
N° 025935568
2013年11月11日



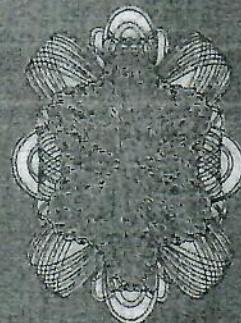
大土 国用(2014)第579号

土地使用权人	大丰悦港实业有限公司		
座 落	太平港经济区海洋科数据城星光大道南侧，楼五路北侧		
地 号	451008-0004000	图 号	3680.5-563.0
地类(用途)	商住(3:7)	取得价格	750 元/平方米
使 用 权 类 型	出让	终 止 期 限	2084年1月22日 商业
使 用 权 面 积	47447 M ²	其 中 独用面积	47447 M ²
		分摊面积	M ²

宗 地 图



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



大丰市人民政府 (章)
2014年1月23日



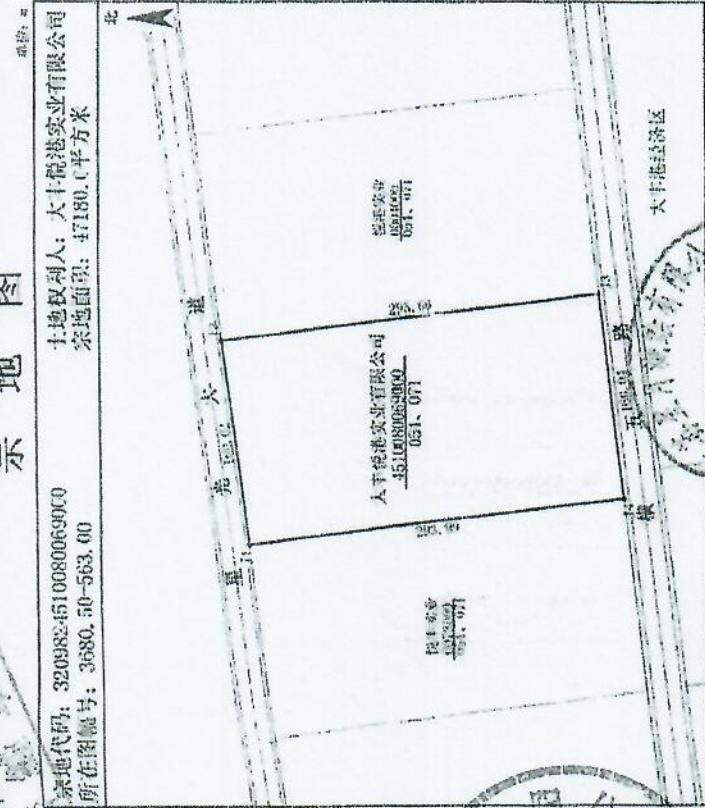
N° 523975032 S

大土用(2014)第575号

土地使用权人	天津悦港实业有限公司		
座落	天津经济区海洋科都城星光大道南侧，横五路北侧		
地号	451-008-006900	图号	1-5198-11/19
地类(用途)	商住(3.7)	取得价格	750 元/平方米
使用权类型	出让	终止日期	2084年1月22日
使用权面积	47180 M ²	其中 其 他 使 用 面 积	47180 M ²
分摊面积			

宗 地 图

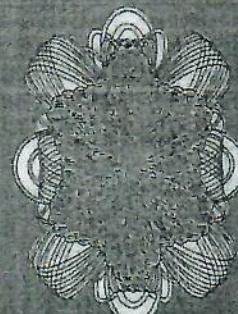
宗地代码：3203824510080063900 土地权利人：天津悦港实业有限公司
所在图幅号：3680.50-563.00 宗地面积：47180.00平方米



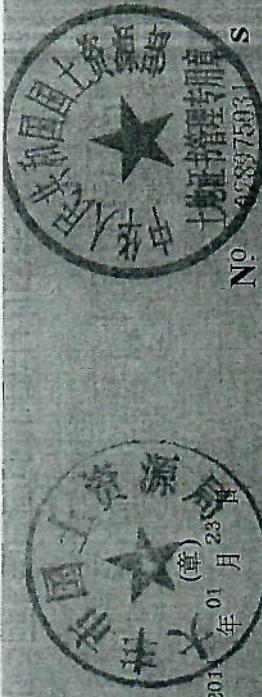
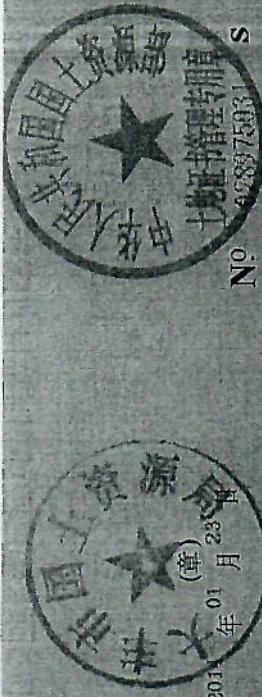
2013年12月27日测绘
制图日期：2013年12月27日
审核日期：2013年12月27日

制图者：王海峰
审核者：李海峰

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为使保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



天津人民政府 (章)
2014年01月23日



N° 4329375031 S



附件四

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因江苏悦达投资股份有限公司拟转让大丰悦港实业有限公司 100%股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位：江苏悦达投资股份有限公司



负责人：(签名)

年 月 日

被评估单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因江苏悦达投资股份有限公司拟转让大丰悦港实业有限公司 100%股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本项目评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

被评估单位：大丰悦港实业有限公司



负责人：(签名)

年 月 日

附件五

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

江苏省财政厅文件

苏财工〔2018〕86号

备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财监管理办法》的有关规定，予以备案。

- 一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。
- 二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。
- 三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

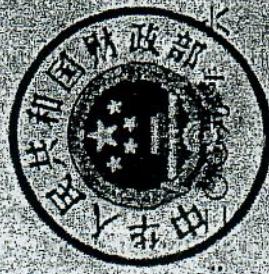


信息公开选项：主动公开
江苏省财政厅办公室
2018年3月12日印发

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏华信资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：

此证文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

145 06 0037

附件六

资产评估机构法人营业执照副本复印件

编号 32010000201712280140



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320000134775637H (1/1)

名 称 江苏华信资产评估有限公司
类 型 有限责任公司
住 所 南京市鼓楼区云南路31-1号22层
法定代表人 胡兵
注 册 资 本 256万元整
成 立 日 期 1994年02月07日
营 业 期 限 1994年02月07日至*****
经 营 范 围 资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培训，工程造价咨询（乙级），工程招标代理（按资格证书经营）。土地评估（按资格证书经营），证券、期货相关评估业务。企业管理咨询，绩效评价，项目可行性分析，财务咨询，税务策划，企业重组、清算、重整咨询。（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）



00065982

登记机关



2017年12月28日

附件七

资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或 者资格证明文件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡泽荣



性别：男

登记编号：32070055

单位名称：江苏华信资产评估有限公司



初次执业登记日期：2007-06-20

(扫描二维码，查询评估师信息)

年检信息：通过 (2020-07-14)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：胡泽荣

本人印鉴：



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周逢源



性别：男

登记编号：32190186

单位名称：江苏华信资产评估有限公司



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过 (2020-07-14)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

周逢源

本人印鉴：



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件八

资产评估汇总表或者明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

表1

项 目	账面价值		评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 (%) D=C/A×100%
	A				
1 流动资产		33.25	33.25		
2 非流动资产		21,134.35	22,050.07	915.72	4.33
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					
10 工程物资					
11 固定资产清理					
12 生产性生物资产					
13 油气资产					
14 无形资产		21,134.35	22,050.07	915.72	4.33
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 资产总计	21,167.60	22,083.32	915.72		4.33
21 流动负债	20,792.37	20,792.37			
22 非流动负债					
23 负债合计	20,792.37	20,792.37			
24 净资产（所有者权益）	375.23	1,290.95	915.72		244.04

评估机构：江苏华信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年08月31日

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)	金额单位：人民币元
1	一、流动资产合计	332,487.55	332,487.55	0.00	0.00	
2	货币资金	332,487.55	332,487.55	0.00	0.00	
3	交易性金融资产					
4	应收票据					
5	应收账款					
6	预付款项					
7	应收利息					
8	应收股利					
9	其他应收款					
10	存货					
11	一年内到期的非流动资产					
12	其他流动资产					
13	二、非流动资产合计	211,343,492.53	220,500,700.00	9157207.47	4.33	
14	可供出售金融资产					
15	持有至到期投资					
16	长期应收款					
17	长期股权投资					
18	投资性房地产					
19	固定资产					
20	在建工程					
21	工程物资					
22	固定资产清理					
23	生产性生物资产					
24	油气资产					
25	无形资产	211,343,492.53	220,500,700.00	9157207.47	4.33	
26	开发支出					
27	商誉					
28	长期待摊费用					
29	递延所得税资产					
30	其他非流动资产					
31	三、资产总计	211,675,980.08	220,833,187.55	9157207.47	4.33	

评估机构：江苏华信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年08月31日

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	金额单位：人民币元	
				增减值	增值率（%）
32	四、流动负债合计	207,923,656.80	207,923,656.80	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	122,370.33	122,370.33	0.00	0.00
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	207,801,286.47	207,801,286.47	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	207,923,656.80	207,923,656.80	0.00	0.00
54	七、净资产(所有者权益)	3,752,323.28	12,909,530.75	9157207.47	244.04

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年08月31日

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

卷3

评估人员：

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年08月31日

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

表3-1

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 (%)	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	332,487.55	332,487.55	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
	合 计	332,487.55	332,487.55	0.00	0.00	

评估人员：

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年08月31日

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

被许可人单位填表人：易戶文
填表日期：2020年9月11日

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2020年08月31日

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

表4-12-1
共15页 第13页
金额单位：人民币元

被评估单位填表人：易芦艾
填表日期：2020年9月11日

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年08月31日

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

申报单位填表人：
填表日期：

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年08月31日

表5-10 第15页
共15页 人民币元
金额单位：

被评估单位：大丰悦港实业有限公司

被评估单位填表人：易芦艾
填表日期：2020年9月11日

评估人员：周逢源