本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江吉华集团股份有限公司拟收购股权涉及的杭州吉华江东化工有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2018〕81号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年三月三十一日

目　录

资产评估师声明 1

资产评估报告·摘要 2

资产评估报告·正文 5

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 5

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 9

五、评估基准日 9

六、评估依据 10

七、评估方法 12

八、评估过程实施过程和情况 21

九、评估假设 22

十、评估结论 24

十一、特别事项说明 26

十二、资产评估报告使用限制说明 28

十三、资产评估报告日 29

资产评估报告·附件

一、被评估单位基准日财务报表 30

二、委托人和被评估单位法人营业执照 31

三、评估对象涉及的主要权属证明资料 33

四、委托人和被评估单位的承诺函 69

五、签名资产评估师的承诺函 71

六、资产评估机构法人营业执照 72

七、资产评估机构备案公告及签名资产评估师职业资格证书登记卡 73

评估结果汇总表及明细表 77

资产评估师声明

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、负债清单由委托人、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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关注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。

浙江吉华集团股份有限公司拟收购股权涉及的杭州吉华江东化工有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2018〕81 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江吉华集团股份有限公司(以下简称吉华集团公司)，本次资产评估的被评估单位为杭州吉华江东化工有限公司(以下简称吉华江东公司)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

吉华集团公司拟收购吉华江东公司股权，为此需要对吉华江东公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供吉华江东公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的吉华江东公司的股东全部权益。

评估范围为吉华江东公司申报的并经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2017 年 9 月 30 日吉华江东公司全部资产及相关负债。按照吉华江东公司提

供的 2017 年 9 月 30 日经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 670,916,948.93 元、193,370,486.32 元和 477,546,462.61 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法测算结果作为吉华江东公司股东全部权益的评估值。吉华江东公司股东全部权益的评估价值为 1,303,142,200.00 元（大写为人民币壹拾叁亿零叁佰壹拾肆万贰仟贰佰元整），与账面值 477,546,462.61 元相比，评估增值 825,595,737.39 元，增值率为 172.88%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对吉华集团公司拟收购吉华江东公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1．根据吉华江东公司的规划，公司未来主要的投资项目系《年产 10 万吨染料及染料中间体产业转型提升技术改造项目》，包括对已有生产装置及辅助设施的改造工程费用和对新建生产线及辅助设施的工程费用，预计该项目建设期为 24 个月，总投资为 51,274 万元。由于该技改项目目前尚处于前期筹备设计阶段，且吉华江东公司现有的生产产能和环保标准能够满足日常经营所需，故本次收益法评估时，未考虑该投资项目的影响。

2．截至评估基准日，吉华江东公司评估对象和相关资产的权属资料存在以下瑕

疵情况：

(1) 高配房、厂区传达室、化验室等共计 36 项房屋建筑物（建筑面积合计 72,364.05 平方米），尚未办理相应权证。

(2) 位于农一场的使用面积 21,547.00 平方米的 1 宗出让工业用地使用权已到期，尚未办理续期手续。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江吉华集团股份有限公司拟收购股权涉及的杭州吉华江东化工有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2018〕81号

浙江吉华集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的杭州吉华江东化工有限公司在2017年9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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江吉华集团股份有限公司(以下简称吉华集团公司)
2. 住所：杭州市萧山区临江工业园新世纪大道1766号
3. 法定代表人：邵伯金
4. 注册资本：伍亿元整
5. 类型：股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：913300007530435745
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：实业投资；机电设备、金属材料、五金交电、日用百货、化工产品及原料（不含危险品）、化肥的销售。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州吉华江东化工有限公司(以下简称吉华江东公司)

2. 住所：萧山区临江工业园区新世纪大道1766号

3. 法定代表人：邵辉

4. 注册资本：5,876.40万元

5. 类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

6. 统一社会信用代码：91330100751716659H

7. 登记机关：杭州市市场监督管理局

8. 经营范围：生产：染料及配套中间体、硫酸铵（以上除化学危险品及易制毒化学品）；销售：本公司生产产品。

9. 历史沿革：吉华江东公司成立于2003年7月17日，初始注册资本3,000.00万元，成立时股东和出资情况如下：杭州吉华化工有限公司出资1,530.00万元(占注册资本的51%)，杭州锦辉机电设备有限公司出资780.00万元(占注册资本的26%)，浙江萧然工贸有限公司出资690.00万元(占注册资本的23%)。

历经多次增资及股权变更，截至评估基准日，吉华江东公司的注册资本为5,876.40万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
浙江吉华集团股份有限公司	42,264,000.00	71.92%
孙敏华	16,500,000.00	28.08%
合 计	58,764,000.00	100.00%

二）被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

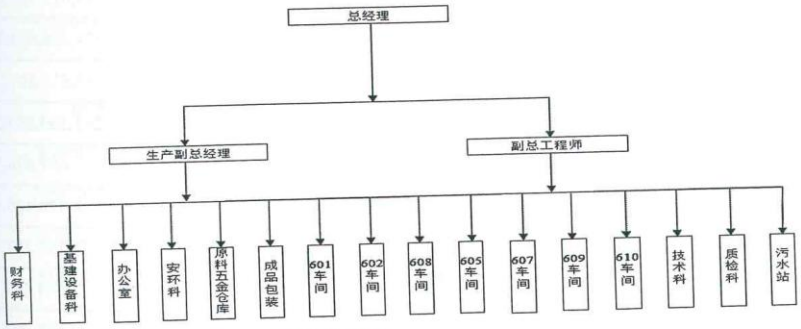
项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	基准日
资产	818,234,553.99	708,379,490.42	826,189,463.37	670,916,948.93
负债	389,794,565.64	340,579,630.08	370,186,367.22	193,370,486.32
股东权益	428,439,988.35	367,799,860.34	456,003,096.15	477,546,462.61
项目名称	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-9月
营业收入	1,300,628,477.43	1,363,050,626.41	1,073,373,090.39	871,907,670.21
营业成本	819,404,981.84	975,164,309.67	797,280,818.74	686,735,980.95
利润总额	366,228,650.85	281,501,397.91	188,032,100.60	120,046,958.88
净利润	314,687,445.55	243,592,871.99	163,204,424.29	101,543,366.46

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

三）被评估单位经营情况

吉华江东公司是上市公司吉华集团公司的控股子公司，主要从事染料、染料中间体的研发、生产和销售。染料主要包括分散染料、活性染料、硫化染料、酸性染料、直接染料等产品，主要用于纺织品的染色和印花。

公司组织结构图如下：



（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

吉华集团公司拟收购吉华江东公司股权，为此需要对该经济行为涉及的吉华江东公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供吉华江东公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的吉华江东公司的股东全部权益。

评估范围为吉华江东公司申报的并经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审

计的截至 2017 年 9 月 30 日吉华江东公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照吉华江东公司提供的业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 9 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 670,916,948.93 元、193,370,486.32 元和 477,546,462.61 元。具体内容如下：

金额单位：元

项　　目	账面原值	账面价值
一、流动资产		346,612,325.65
二、非流动资产		324,304,623.28
其中：投资性房地产		48,618,207.77
固定资产	472,933,031.28	241,169,850.31
在建工程		497,376.83
无形资产		24,110,466.43
其中：无形资产——土地使用权		18,192,157.73
递延所得税资产		2,044,928.85
其他非流动资产		7,863,793.09
资产总计		670,916,948.93
三、流动负债		178,320,436.78
四、非流动负债		15,050,049.54
负债合计		193,370,486.32
股东权益合计		477,546,462.61

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 26,600,403.98 元，包括库存现金 7,531.46 元、银行存款 26,592,872.52 元。

(2) 应收票据

应收票据账面价值 30,408,543.04 元，均系无息的银行承兑汇票。

(3) 存货

存货账面价值 272,121,685.54 元，其中账面余额 273,752,513.33 元，存货跌价准备 1,630,827.79 元，包括原材料、库存商品和在产品。

(4) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 149,633,286.81 元，账面净值 90,844,580.53 元，减值准备 0.00 元，包括 58 项房屋建筑物（建筑面积合计 130,854.54 平方米）、75 项构筑物，分别位于杭州市萧山红山农场老厂区、杭州市临江工业区新世纪大道新厂区。已取得杭房权证萧字第 0099421 号、浙（2017）萧山区不动产权第 0002832 号等共计 22 本《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

(5) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 3,213 台（套/辆），合计账面原值 323,299,744.47 元，账面净值 150,325,269.78 元，减值准备 0.00 元。设备主要包括钛材染料蒸发系统、活性炭吸附与再生系统装置、立式喷雾干燥塔等染料生产设备，除主要设备外，还包括天然气设备、锅炉等公用工程设备，以及电脑、空调等办公电子设备和奥迪 A6 等车辆，主要分布于萧山区临江工业园区新世纪大道 1766 号的公司厂区内。

(6) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面价值 18,192,157.73 元，系 14 宗分别位于杭州市萧山红山农场、杭州市萧山农一场、杭州市萧山农一农二总场的土地使用权，土地性质为出让工业用地，面积合计 400,002.43 平方米，已分别取得编号为浙（2017）萧山区不动产权第 0002754 号、浙（2017）萧山区不动产权第 0002832 号、杭萧国用（2010）第 3600012 号的《不动产权证书》或《国有土地使用证》。

3. 吉华江东公司未申报账面未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《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. 《公司法》《合同法》《证券法》等；

3. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；

4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——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〔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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

1. 吉华江东公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；

3. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、不动产权

证书、车辆行驶证、污染物排放许可证、发票等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；

2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表；

3. 《浙江造价信息》（2017 年 9 月、10 月）；

4. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价〔2015〕299 号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；

5. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》；

6. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

7. 杭州市房地产市场价格的调查资料；

8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；

9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；

10. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；

11. 财政部财税[2008]170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令第 538 号《增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令第 50 号《增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

12. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

13. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；

14. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

15. 行业统计资料、相关行业分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

16. 从“Wind 资讯”终端或“同花顺金融数据库”查询的相关数据；

17. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率和外币汇率；

18. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

19. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

20. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，故不适合采用市场法。

吉华江东公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估宜采用收益法。

由于吉华江东公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的吉华江东公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种测算结果依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定采用收益法的测算结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值＝Σ各分项资产的评估价值－相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1．货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2．应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3．应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

对于有充分证据表明无法收回的款项，将其评估为零；对于有充分证据表明可以全额收回的款项，评估人员进行了分析计算，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4．预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

5．存货

存货包括原材料、库存商品、在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

对于购入时间较短的原材料以核实后的账面值为评估值，对于积压时间在 1 年以上的原材料，以被评估单位近期处理价格为可变现价格确定评估值。

库存商品采用逆减法评估，对销售价格高于账面成本的库存商品，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值；对销售价格低于账面成本的库存商品，不再扣减相关的所得税及利润。

在产品根据企业资产的实际状况，以核实后的账面价值为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

二）非流动资产

1．投资性房地产

评估人员在对投资性房地产的房屋所有权证、国有土地使用证、土地出让合同、原始建造记录及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，对投资性房地产采用成本法进行评估，具体过程详见建筑物类固定资产、无形资产—土地使用权科目描述。

2．建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产均系工业厂房及附属建筑，由于该类资产类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估采用成本法对工业厂房及附属建筑进行评估，其评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

另外，对于在明细表中单列的、系整体房屋建筑物的一部分或改造、修理时发生的费用等，在相应的房屋建筑物评估时考虑。

(1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) ＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2)＝结构部分比重×结构部分完损系数＋装饰部分比重×装饰部分完损系数＋设备部分比重×设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

K = A1×K1+A2×K2

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

另外，对于在明细表中单列的、系整体设备的一部分或改造、修理时发生的费用等，在相应的设备评估时考虑。

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

重置价值＝现行购置价＋相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

1) 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

2) 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

3) 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程法和经济使用年限法分别计算理论成新

率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

4．在建工程

由于该项目建设不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

5．无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“七通”（即通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2017 年 9 月 30 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

评估方法的选择根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

对于列入评估范围的工业用地，评估师考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

另外，对于在核实过程中发现的有关土地使用权的特别事项，评估中处理如下：

A．列《无形资产-土地使用权评估明细表》第 12 项的土地使用权，经核查验证，上述土地使用权年限已到期，截至评估基准日，尚未办理续期手续，本次评估为零。

B．列《无形资产-土地使用权评估明细表》第 1-3 项的土地使用权，其中第 3 项已出租，本次评估不考虑租约对评估值的影响。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

V＝VB×A×B×C×D×E×F

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值＝不含契税的土地使用权价值×（1＋契税税率）

6．无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产系企业外购的排污权。

对于排污权，杭州市排污权市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

市场法的基本含义是：在求取待评估排污权的价格时，根据替代原则，参考待估排污权所属地区在较近时期内已经发生交易的同类排污权交易实例，得出待估排污权的评估基准日价格的方法。

根据《杭州市主要污染物排放权交易实施细则（试行）》（杭政办函〔2008〕433号）文件及相关成交公告等规定，排污权有偿使用金单价按拍卖成交单价乘以行业系数加计区域价差调整来确定。故本次排污权计算公式为：

排污权评估价值＝(重置单价×行业系数＋区域价差调整)×数量×时间调整系数

7．递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款、其他应收款的坏账准备、存货跌价准备及递延收益产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

8．其他非流动资产

其他非流动资包括土地出让金续期款及设备采购款。其中土地使用权续期所产生的续期款在“无形资产—土地使用权”中统一考虑，故将其评估为零。其余各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三）负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款等流动负债，及递延收益等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，除递延收益外，各项负债均为实际应承担的债务，故以核实后的账面值为评估值；递延收益期后均无需支付，故评估为零。

（二）收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的的应用前提

1．投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2．能够对企业未来收益进行合理预测。

3．能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务

企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值－非经营性负债价值

$$企业自由现金流评估值=\sum_{t=1}^{n}\frac{CFF_t}{(1+r_t)^t}+P_n\times(1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n——第 n 年以后的连续价值

三）收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取约 5 年（即至 2022 年末）作为分割点较为适宜。

四）收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流＝息前税后利润＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金增加额

息前税后利润＝营业收入－营业成本－税金及附加－销售费用－管理费用－财务费用（不含利息支出）－资产减值损失＋投资收益＋营业外收入－营业外支出－所得税费用

五）折现率的确定

1．折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

Ke——权益资本成本；

Kd——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用评估基准日一年期贷款基准利率，权数采用基准日被评估单位实际债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中：K_e—权益资本成本；

R_f—目前的无风险利率；

$B\ e$—权益的系统风险系数；

ERP—市场的风险溢价；

R_c—企业特定风险调整系数。

2．模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取2017年9月30日国债市场上到期日距评估基准日10年以上的交易品种的平均到期收益率作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

目标资本结构采用基准日公司的实际资本结构。

(3) 企业风险系数Beta：

通过“同花顺iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近2年含财务杠杆的Beta系数（相对于沪深300 指数）后，通过公式$\beta_u=\beta_l\div[1+(1-T)\times(D\div E)]$(公式中，T为税率，$\beta_l$为含财务杠杆的Beta系数，$\beta_u$为剔除财务杠杆因素的Beta系数，D÷E为资本结构)对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深300指数为股票市场投资收益的指标，借助Wind资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对2001年到2016年的年收益率进行了测算。经计算得到沪深300成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的ERP的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

3．加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本K_e的计算

$$K_e=R_f+Beta\times ERP+R_c$$

(2) 债务资本成本K_d计算

债务资本成本K_d采用评估基准日一年期贷款基准利率。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六）非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，吉华江东公司无溢余资产、存在 18 项非经营性资产和 2 项非经营性负债。对非经营性资产（负债），按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七）付息债务价值

截至评估基准日，吉华江东公司不存在付息债务。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于 2017 年 12 月 1 日开始，资产评估报告日为 2018 年 3 月 31 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1．项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2．接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；

3．制定资产评估工作计划；

4．组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1．评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2．了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3．审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4．根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5．查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6．收集纺织化学用品行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7．获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；

8．收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1．根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2．开展市场调研、询价工作；

3．对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4．在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1．分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

2．撰写资产评估报告；

3．征求有关各方意见；

4．内部复核，验证评估结果；

5．评估结果的分析调整和资产评估报告的完善。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1．基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其

他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设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。

3. 特殊假设

(1) 吉华江东公司为高新技术企业，高新技术企业证书编号为GR201433000296，有效期自2014年1月1日至2017年12月31日，企业所得税减按15%的税率计缴。根据2017年11月8日颁发的《关于申请浙江省2017年第一批拟认定高新技术企业备案的函》（浙高企认〔2017〕4号），吉华江东公司列入浙江省2017年第一批拟认定高新技术企业名单，但相关高新技术企业证书尚未获得。按照现行的高新技术企业认定条件，吉华江东公司符合相关要求，预计未来可通过复审，故假设未来吉华江东公司在每次高新技术企业资格到期后均能通过复审，获得高新技术企业资格。根据相关税收法律法规，高新技术企业的企业所得税率为15%。

(2) 假设未来吉华江东公司在每次土地使用权到期后，均能按照相关政策进行续期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1．资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，吉华江东公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 670,916,948.93 元，评估价值 906,234,611.08 元，评估增值 235,317,662.15 元，增值率为 35.07%；

负债账面价值 193,370,486.32 元，评估价值 178,320,436.78 元，评估减值 15,050,049.54 元，减值率为 7.78%；

股东全部权益账面价值 477,546,462.61 元，评估价值 727,914,174.30 元，评估增值 250,367,711.69 元，增值率为 52.43%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	346,612,325.65	373,899,367.45	27,287,041.80	7.87
二、非流动资产	324,304,623.28	532,335,243.63	208,030,620.35	64.15
其中：　投资性房地产	48,618,207.77	82,034,300.00	33,416,092.23	68.73
固定资产	241,169,850.31	343,389,610.00	102,219,759.69	42.38
在建工程	497,376.83	497,376.83		
无形资产	24,110,466.43	101,440,020.00	77,329,553.57	320.73
其中：无形资产——土地使用权	18,192,157.73	91,771,500.00	73,579,342.27	404.46
递延所得税资产	1,859,998.84	1,859,998.84		
其他非流动资产	7,863,793.09	2,929,007.95	-4,934,785.14	-62.75
资产总计	670,916,948.93	906,234,611.08	235,317,662.15	35.07
三、流动负债	178,070,349.35	178,070,349.35		
四、非流动负债	15,050,049.54	0.00	-15,050,049.54	-100.00

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
负债合计	193,370,486.32	178,320,436.78	-15,050,049.54	-7.78
股东权益合计	477,546,462.61	727,914,174.30	250,367,711.69	52.43

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2．收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，吉华江东公司股东全部权益价值采用收益法评估的测算结果为1,303,142,200.00元。

3．两种方法评估测算结果的比较分析和评估价值的确定

吉华江东公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的测算结果为727,914,174.30元，收益法评估的测算结果为1,303,142,200.00元，两者相差575,228,025.70元，差异率为44.14%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业未申报的客户资源、人力资源等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的测算结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业人力资源、客户资源等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产

生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法的测算结果 1,303,142,200.00 元（大写为人民币壹拾叁亿零叁佰壹拾肆万贰仟贰佰元整）作为吉华江东公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对吉华江东公司股东全部权益价值评估中，评估人员对吉华江东公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是吉华江东公司的责任，评估人员的责任是对吉华江东公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的测算结果和吉华江东公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 高配房、厂区传达室、化验室等共计 36 项房屋建筑物或投资性房地产（建筑面积合计 72,364.05 平方米），尚未办理相应权证。

(2) 位于农一场的使用面积 21,547.00 平方米的 1 宗出让工业用地使用权已到期，尚未办理续期手续。

2. 本次评估对尚未办理权证的房产以其按合法建设程序建成并可办理相关权属证书为假设前提。尚未办妥权证的房屋建筑物的建筑面积由吉华江东公司相关人员提供，若将来办理权证时的建筑面积发生变化，会对评估价值产生影响，且其评估价值未考虑相关办证费用的影响。

3. 截至评估基准日，吉华江东公司存在以下房屋建筑物和土地使用权出租事项，本次评估时不考虑租约对相应建筑物与及土地使用权评估价值的影响：

房屋/土地	出租面积（平方米）	租赁期限
办公楼	房屋建筑面积 8,806.21 平方米，其中 1,200.00 平方米出租	2017.1.1-2017.12.30
泡沫车间厂房	房屋建筑面积合计 16,698.60 平方米，	2017.1.1-2017.12.30

房屋/土地	出租面积（平方米）	租赁期限
枕头床垫车间	其中 6,800.00 平方米出租	
12#仓库	3,081.60	合同未签订，实际已出租
高分子车间	房屋建筑面积 14,134.81 平方米，其中 6,800.00 平方米出租	2017.1.1-2017.12.30
杭萧国用（2010）第 3600014 号	1,500.00	同地上建筑物租赁期限
杭萧国用（2012）第 3600004 号	19,490.00	同地上建筑物租赁期限
杭萧国用（2010)第 3600015 号	21,300.00	同地上建筑物租赁期限

吉华江东公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

4. 根据吉华江东公司现状和未来经营规划，公司目前主要的拟追加投资支出系《年产 10 万吨染料及染料中间体产业转型提升技术改造项目》，包括对已有生产装置及辅助设施的改造工程费用和对新建生产线及辅助设施的工程费用，预计该项目建设期为 24 个月，新增总投资为 51,274 万元。由于该项技改项目目前尚处于前期筹备设计阶段，且吉华江东公司目前的生产产能和环保标准能够满足日常经营所需，故对于该项目的资本性支出及未来收益情况，本次预测时未予考虑。

5. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

6. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

8．本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9．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。

10．本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1．本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5．本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6．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结果。

7．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、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 3 月 31 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟收购杭州吉华江东化工有限公司的股权，为此委托贵公司对杭州吉华江东化工有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

3．所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

5．接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：浙江吉华集团股份有限公司

法定代表人：

2018 年 3 月 31 日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江吉华集团股份有限公司拟收购本公司股权，为此委托贵公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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，并已经得到批准；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

3．所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；

5．所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；

6．截至评估基准日，本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项；

7．本公司已提供评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；

8．不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

9．接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：杭州吉华江东化工有限公司

法定代表人：

2018 年 3 月 31 日

资产评估师承诺函

浙江吉华集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购股权所涉及的杭州吉华江东化工有限公司股东全部权益价值，以2017年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

二〇一八年三月三十一日

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330000l429116867 (1/1)

名　　称	坤元资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	杭州市西溪路128号901室
法定代表人	俞华开
注册资本	壹仟万元整
成立日期	2000年03月01日
营业期限	2000年03月01日至长期
经营范围	资产评估及有关咨询服务。(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)

登记机关　浙江省工商行政管理局

2017年02月24日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.zjaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

资产评估
资格证书
（副本）

证书编号：33020001

批准机关：浙江省国有资产管理局

发证日期：二〇〇〇年二月二十八日

机构名称	坤元资产评估有限公司
办公地址	杭州市体育场路178号世贸丽晶城大厦东楼9楼
首席合伙人（法定代表人）	俞华开
批准文号	浙国资评[2000]123号

资产评估范围：

从事整体资产评估、各类单项资产评估（包括：房地产、机器设备、流动资产、无形资产等）、市场所需的其他资产评估、项目评估等。

序列号：00002789

中华人民共和国财政部统一印制

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

坤元资产评估有限公司　　从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号　　证书编号：0571013001

变更文号：财办企[2010]104号

序列号：000107

发证时间：二〇一〇年一月

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：应丽云

性别：男

登记编号：33040033

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2004-07-29

年检信息：通过（2017-05-04）

（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：

本人印鉴：

资产评估 应丽云 33040033

打印时间：2017年7月19日

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：章陈秋

性别：女

登记编号：33100007

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2010-03-03

年检信息：通过（2017-05-04）

（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：章陈秋

本人印鉴：资产评估师 章陈秋 33100007

打印时间：2017年7月18日

浙江吉华集团股份有限公司拟收购股权涉及的杭州吉华江东化工有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 说 明

坤元评报〔2018〕81号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年三月三十一日

目　录

第一部分、关于资产评估说明使用范围的声明 1

第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分、资产评估说明正文 21

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

坤元资产评估有限公司

二〇一八年三月三十一日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1. 名称：浙江吉华集团股份有限公司(以下简称吉华集团公司)
2. 住所：杭州市萧山区临江工业园新世纪大道 1766 号
3. 法定代表人：邵伯金
4. 注册资本：伍亿元整
5. 类型：股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：913300007530435745
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：实业投资；机电设备、金属材料、五金交电、日用百货、化工产品及原料（不含危险品）、化肥的销售。

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州吉华江东化工有限公司(以下简称吉华江东公司)
2. 住所：萧山区临江工业园区新世纪大道 1766 号
3. 法定代表人：邵辉
4. 注册资本：5,876.40 万元
5. 类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
6. 统一社会信用代码：91330100751716659H
7. 登记机关：杭州市市场监督管理局
8. 经营范围：生产：染料及配套中间体、硫酸铵（以上除化学危险品及易制毒化学品）；销售：本公司生产产品。

二) 企业历史沿革

吉华江东公司成立于 2003 年 7 月 17 日，初始注册资本 3,000.00 万元，成立时股东和出资情况如下：杭州吉华化工有限公司出资 1,530.00 万元(占注册资本的

51%)，杭州锦辉机电设备有限公司出资780.00万元(占注册资本的26%)，浙江萧然工贸有限公司出资690.00万元(占注册资本的23%)。

历经多次增资及股权变更，截至评估基准日，吉华江东公司的注册资本为5,876.40万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
浙江吉华集团股份有限公司	42,264,000.00	71.92%
孙敏华	16,500,000.00	28.08%
合　计	58,764,000.00	100.00%

三）被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

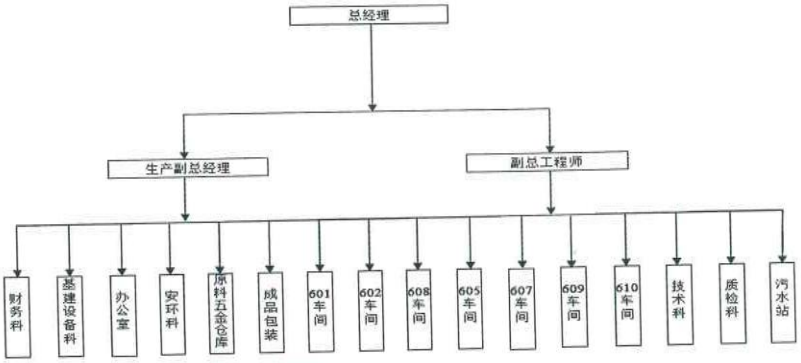
项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	基准日
资产	818,234,553.99	708,379,490.42	826,189,463.37	670,916,948.93
负债	389,794,565.64	340,579,630.08	370,186,367.22	193,370,486.32
股东权益	428,439,988.35	367,799,860.34	456,003,096.15	477,546,462.61
项目名称	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-9月
营业收入	1,300,628,477.43	1,363,050,626.41	1,073,373,090.39	871,907,670.21
营业成本	819,404,981.84	975,164,309.67	797,280,818.74	686,735,980.95
利润总额	366,228,650.85	281,501,397.91	188,032,100.60	120,046,958.88
净利润	314,687,445.55	243,592,871.99	163,204,424.29	101,543,366.46

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四）公司经营情况等

吉华江东公司是上市公司吉华集团公司的控股子公司，主要从事染料、染料中间体的研发、生产和销售。染料主要包括分散染料、活性染料、硫化染料、酸性染料、直接染料等产品，主要用于纺织品的染色和印花。

公司组织结构图如下：



五）目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税项及税率：主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税等，其中增值税税率为 17%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加费率为 3%、地方教育附加费率为 2%、企业所得税税率为 15%。

吉华江东公司为高新技术企业，高新技术企业证书编号为 GR201433000296，有效期自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，企业所得税减按 15%的税率计缴。

吉华江东公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

二、关于经济行为的说明

吉华集团公司拟收购吉华江东公司的股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的吉华江东公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供吉华江东公司股东全部权益价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为涉及上述经济行为的吉华江东公司的股东全部权益。

评估范围为吉华江东公司申报的并经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 9 月 30 日吉华江东公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照吉华江东公司提供的业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 9 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 670,916,948.93 元、193,370,486.32 元和 477,546,462.61 元。

四、关于评估基准日的说明

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截至评估基准日，吉华江东公司存在以下房屋建筑物和土地使用权出租事项，可能对相关资产产生影响：

房屋/土地	出租面积（平方米）	租赁期限
办公楼	房屋建筑面积 8,806.21 平方米，其中 1,200.00 平方米出租	2017.1.1-2017.12.30
泡沫车间厂房	房屋建筑面积合计 16,698.60 平方米，其中 6,800.00 平方米出租	2017.1.1-2017.12.30
枕头床垫车间		
12#仓库	3,081.60	合同未签订，实际已出租
高分子车间	房屋建筑面积 14,134.81 平方米，其中 6,800.00 平方米出租	2017.1.1-2017.12.30
杭萧国用（2010）第 3600014 号	1,500.00	同地上建筑物租赁期限
杭萧国用（2012）第 3600004 号	19,490.00	同地上建筑物租赁期限
杭萧国用（2010)第 3600015 号	21,300.00	同地上建筑物租赁期限

吉华江东公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

2. 吉华江东公司承诺，截至评估基准日，除下列情况外，不存在其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况：

（1）高配房、厂区传达室、化验室等共计 36 项房屋建筑物或投资性房地产（建

筑面积合计 72,364.05 平方米），尚未办理相应权证。

(2) 位于农一场的使用面积 21,547.00 平方米的 1 宗出让工业用地使用权已到期，尚未办理续期手续。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对吉华江东公司进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，吉华江东公司在 12 月初对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，吉华江东公司已委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，现将清查情况说明如下：

1．列入清查范围的资产总计 670,916,948.93 元，清查对象包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权、无形资产-其他无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产)；负债合计为 193,370,486.32 元，清查对象包括流动负债、非流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产和在建工程，主要位于萧山区临江工业园区新世纪大道 1766 号的厂区内。其中投资性房地产包括房屋建筑物及相应的土地使用权，合计建筑面积 32,033.41 平方米，土地使用权面积 42,290.00 平方米，位于杭州市临江工业区新世纪大道新厂区；存货包括原材料、库存商品和在产品，建筑物类固定资产包括高配房、厂区传达室、化验室等，其中房屋的建筑面积合计 162,887.95 平方米，位于杭州市萧山红山农场老厂区和杭州市临江工业区新世纪大道新厂区；设备类固定资产主要包括钛材染料蒸发系统、活性炭吸附与再生系统装置、立式喷雾干燥塔等染料生产设备，除主要设备外，还包括天然气设备、锅炉等公用工程设备，以及电脑、空调等办公电子设备和奥迪 A6 等车辆，在建工程包括新建仓库、19#仓库等项目，位于杭州市临江工业区新世纪大道新厂区。

2．为使本次清查工作能够顺利进行，2017 年 12 月 1 日至 3 日，吉华江东公司由主要领导负责，组织财务、基建、设备管理等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产，相关人员进行了抽查盘点。

在清查核实相符的基础上，财务和资产管理人员填写了有关资产评估申报表。

3．在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

（二）未来经营和收益状况预测说明

1．所在行业相关经济要素及发展前景、面临的竞争情况及优劣势分析

吉华江东公司主要从事染料及染料中间体精细化工产品的研发、生产和销售。

(1) 行业基本情况

吉华江东公司所处行业为化学原料及化学产品制造业中的染料制造业。

1) 行业主管部门及监管体制

染料制造业的行政主管部门是国家发展和改革委员会及其各地分支机构、工业和信息化部以及科学技术部等。

国家发展和改革委员会主要负责产业政策的制定，并监督、检查产业政策执行情况；研究拟订行业发展规划，指导行业结构调整，实施行业管理，参与行业体制改革、技术进步和技术改造、质量管理等工作。

工业和信息化部负责拟订化工产业的行业规划、政策和标准并组织实施，指导行业技术创新和技术进步，以先进适用技术改造提升传统产业，组织实施有关国家科技重大专项，推进相关科研成果产业化，推动新兴产业发展。

科学技术部负责研究提出科技发展的宏观战略和促进经济社会发展的方针、政策、法规；研究促进经济社会发展的重大问题；研究确定科技发展的重大布局和优先领域；推动国家科技创新体系建设，提高国家科技创新能力。

行业协会为中国染料工业协会。中国染料工业协会是经国家民政部核准、注册的全国性社团法人。由从事染料、有机颜料、印染助剂、中间体和色母粒的生产、科研及相关企事业单位，本着自愿原则组成。其主要工作和职能为：做好协会会员与政府间的桥梁和纽带；参与行业发展规划、政策、法规和技术标准的研究制订；协调行业内部关系，维护公平竞争秩序；分析行业生产经营动态；提供信息服务与技术培训；提高行业人员素质；组织国际交流与合作。

2) 行业主要法律法规及政策

染料产品所应遵循的质量标准主要包括全国染料标准化技术委员会组织制订的

染料行业的国家标准、《染料产品中 23 种有害芳香胺的限量及测定》、《染料产品中 10 种重金属的限量及测定》以及《国家纺织产品基本安全技术规范》、《生态纺织品技术要求》、《环境标志产品技术要求-生态纺织品》中涉及染料方面的质量要求等。

染料生产涉及安全生产及环境保护方面的法规如下：

序号	法规名称	文号
1	安全生产法	中华人民共和国主席令第 13 号
2	环境保护法	中华人民共和国主席令第 22 号
3	水污染防治法	中华人民共和国主席令第 87 号
4	大气污染防治法	中华人民共和国主席令第 31 号
5	固体废物污染环境防治法	中华人民共和国主席令第 31 号
6	安全生产许可证条例	中华人民共和国国务院令第 397 号
7	危险化学品安全管理条例	中华人民共和国国务院令第 591 号
8	危险化学品登记管理办法	国家安全生产监督管理总局令第 53 号
9	危险化学品生产企业安全生产许可证实施办法	国家安全生产监督管理总局令第 41 号
10	染料中间体产品生产许可证实施细则	-

(2) 行业发展状况和前景

1) 染料分类及用途

染料是指能使纤维织物或其他物质染成鲜艳而坚固的颜色的物质。按其来源，可分为天然和合成两大类。天然染料一般来源于植物、动物和矿物质，以植物染料为主，如靛蓝、茜草、紫草、红花、桑、茶等。合成染料又称人造染料，主要从煤焦油分馏或石化初级产品加工后经化学加工而成。

按照染料的不同化学结构，可将染料分为偶氮染料、蒽醌染料、芳甲烷染料、靛族染料、硫化染料、酞菁染料、硝基和亚硝基染料等。

根据染料性质及应用方法，还可将染料分为分散染料、活性染料、硫化染料、还原染料、酸性染料、直接染料等若干类别。

染料主要的应用领域是各种纺织纤维的着色，同时也广泛地应用于塑料、橡胶、油墨、皮革、食品、造纸等工业，对丰富人们的物质生活和文化生活起着重要的作用。近年来，染料在光学和电学等方面的特性正逐渐为人们所认识，并逐步向信息技术、生物技术、医疗技术等现代高科技领域中渗透。

2) 国内染料行业发展状况

A. 市场状况

改革开放以来，特别是二十世纪九十年代以后，随着世界服装、纺织、纤维、印染行业的转移，带动了我国染料工业的迅猛发展。根据中国染料工业协会提供的数据显示，染料制造业全行业的产量由 2000 年的 25.7 万吨上升至 2015 年的 92.20 万吨。“十一五”期间，我国染料行业产量保持在 67-76 万吨之间，约占世界总量的 70%左右；染料的出口量保持在 23-28 万吨左右。进入“十二五”期间，染料行业继续保持着稳步增长的态势。

中国目前生产的染料品种大约有 600 多种，涵盖各大染料类别，能满足国内绝大部分市场需求量。2015 年，我国染料生产量较大的依次是分散染料、活性染料、硫化染料、还原染料、酸性染料等。

分散染料是所有染料类别中最为重要的品种。据统计，2012 年，全球聚酯纤维（涤纶）的产量已达 4,140 万吨，在全球所有纤维的产量中占比最大，为 48.25%，而唯一能在聚酯纤维（涤纶）上染色和印花的则是分散染料。目前，分散染料在我国所有品种染料中产量最高、出口量最多。2015 年，我国分散染料产量为 44.71 万吨，占我国染料总产量的 48.49%。目前，我国生产的分散染料品种类型比较齐全，有偶氮类、蒽醌类和杂环类等。其中，偶氮类占比约 75%、蒽醌类占比约 20%、杂环类约 5%。

吉华江东公司生产的分散染料主要为偶氮类。偶氮结构的分散染料生产周期短、产量大、价格低、色谱全，在分散染料中占重要地位，约占分散染料总量的 75%；而蒽醌结构的分散染料具有生产周期较长、色泽鲜艳，匀染性好，耐日晒、耐洗、耐酸碱、耐汗渍等特点。

偶氮结构分散染料的国内主要生产企业有浙江龙盛、闰土股份、吉华集团等；蒽醌结构分散染料的国内主要生产企业有亚邦股份、吉华集团、杭州帝凯、罗森化工、德欧化工等。

活性染料是系分散染料之外的第二大染料品种。2015 年，我国活性染料产量为 26.30 万吨，占我国染料总产量的 28.52%。目前，我国活性染料市场处于由分散走向集中的过渡阶段，最主要的厂商有浙江龙盛、闰土股份和江苏锦鸡实业股份有限公司。

近几年，我国硫化染料产量在国内各类染料产量中处于第三位，2015 年全行业硫化染料产量为 7.47 万吨，占我国染料总产量的 8.10%左右。硫化染料主要生产商为山西临汾染化（集团）有限公司、天津染分化工有限公司及内蒙古雅布赖染料有限责任公司等。我国硫化染料的市场也处于成熟阶段，国内生产的硫化染料基本上能满足国内印染企业的需求。

B. 国内染料制造业发展特点

目前，国内染料制造业的特点主要包括：

a. 染料生产、出口、消费数量均居世界第一；

b. 优势企业规模不断扩大，行业集中度进一步提高；

c. 环保政策日趋严格，环保升级势在必行；

d. “走出去”战略已经启动，国际化经营初见成效；

e. 产品质量持续提升，品牌建设成绩显著；

f. 行业整体技术水平不高，创新能力较弱；

g. 高性能、高附加值产品依赖进口；

h. 产品结构不尽合理，技术创新仍需加强。

(3) 行业竞争分析

1) 竞争格局及市场化程度

我国共有染料生产企业约 500 家，行业内的主要企业包括浙江龙盛、闰土股份、吉华集团、亚邦股份等。

目前，我国染料制造业产量居前三位的企业分别是浙江龙盛、闰土股份和吉华集团，行业中前三名企业占据了我国整个染料市场将近一半的市场份额，其他中小规模企业则在争夺剩余一半的市场份额。

2) 进入本行业的主要障碍

进入本行业的主要障碍包括政策壁垒、技术和人才壁垒、资金壁垒、客户壁垒、环保壁垒、产品品质和品牌壁垒等。

(4) 市场供求状况及变动原因未来发展影响因素分析

我国是染料大国，在产品生产、出口、消费数量均居世界第一位。2015 年我国染料行业总产量 92.20 万吨，占世界总产量的 70%以上，其中有 72.56%的产品主要用于国内市场消费。从现阶段来看，我国染料行业生产总体达到供略大于求，基本

属于供需平衡状态。

1）纺织行业稳定发展为染料行业的增长提供了可靠保障

我国是世界上最大的纺织品生产国和出口国，纺织工业产值约占中国国民经济总产值的 15%。纺织产业是国民经济的传统支柱产业和重要的民生产业，也是国际竞争优势明显的产业。进入 21 世纪以来，我国纺织工业快速发展，形成了从上游纤维原料加工到服装、家用、产业用终端产品制造不断完善的产业体系，棉纱、棉布、呢绒、丝织品、化纤、服装等产量均居世界第一。2014 年，我国化纤产量达到 4,389.8 万吨，同比增长 75.6%，纱产量达到 3,379.2 万吨，同比增长 5.6%。2015 年，我国化纤产量达到 4,831.7 万吨，同比增长 10.07%，纱产量达到 3,538 万吨，同比增长 4.70%。因此纺织工业的稳定发展为染料工业的发展提供了可靠的保障。

2）印染行业的发展有效拉动染料产品需求

作为染料业的直接下游行业，我国印染行业在“十一五”时期获得长足发展。印染布产量年均增长 10.69%，工业总产值年均增长 15.05%，销售产值年均增长 15.10%，产销率保持较高水平。2011 年之后，受劳动力、原材料和能源成本上升、节能减排和环保压力日益加大以及行业整体进入转型升级时期等因素的影响，印染布产量从 2011 年的 593.03 亿米减至 2015 年的 509.53 亿米，但印染行业固定资产投资逐步得到恢复，行业投资总额、新开工项目数量保持了较高的增长率，印染企业的营业收入和利润明显好转。因此，我国印染行业的持续发展将有效保障染料产品的需求。

3）我国家纺、汽车内饰、产业用纺织品等新兴纺织品消费市场快速崛起，促进了相应染料产品的市场规模迅速扩大

随着近几年经济的快速发展，我国纺织工业的产业结构也明显优化，三大终端产品纤维消耗结构进一步趋向合理。2011 年，我国服装、家用、产业用三大终端产品纤维消耗比例调整至 49:30:21，继续向发达国家的先进水平靠拢。我国染料的应用范围得以快速扩展，在家纺、汽车内饰、产业用纺织品等领域的市场需求快速增加。对于这些领域的纺织品和面料，某些方面的染色指标要求特别高，如窗帘、汽车内饰对于染料日晒牢度的要求就十分严格。与此配套，一些针对细分市场的专业化染料产品的市场将得到快速发展，未来将随着家纺、汽车内饰等纺织品消费市场的崛起获得更广阔的市场空间。

4）绿色环保产品竞争力突出，市场空间广阔

环境保护问题已成为世界各国关注的焦点，各国对环境保护的要求越来越高，对有些致癌性染料品种和过敏性染料品种已明令禁止或限制生产和应用，并正在积极寻找代用品种。特别是欧美发达国家已通过制定严格的产品标准，设定产品准入制度。这种趋势一方面对于我国染料产品在国际市场参与竞争提出了更高的要求；另一方面，低端产品的禁入为绿色环保等具备竞争力的产品提供了更加广阔的市场空间。

5）行业利润水平的变动趋势及变动原因

目前我国共有染料生产企业约 500 家，各个企业的技术水平、产品品质、生产规模、盈利能力等差异较大。随着国家产业政策的引导、环保政策的趋严以及多年来充分的市场竞争，染料行业逐步从传统的粗放型、劳动密集型产业，逐步向集约化的资本密集型、技术密集型产业转变。行业内的大型企业，如浙江龙盛、闰土股份、吉华集团、亚邦股份、山西临汾染化（集团）有限责任公司、大连染料化工有限公司等，与中小企业相比，具有较为明显的规模、技术、资金、产业链和品牌等优势，盈利能力较强。行业利润向上述大企业集中的趋势日益明显，该等企业的收入及利润水平还有较大的上升空间。

(5) 影响行业发展的有利和不利因素

有利因素包括国家政策支持、下游纺织及印染行业的发展、产业集中和竞争方式的转变等。

不利因素包括国家环保政策日趋严格导致行业内企业生产成本增加、以欧盟 REACH 法规为代表的国际贸易技术和绿色壁垒以及产品和技术创新能力有待提高等

(6) 与上、下游行业之间的关联性

1）上游行业

染料制造业的上游行业为石油化工行业。石油化工行业是国民经济重要的支柱产业和基础产业，资源、资金、技术密集，产业关联度高，经济总量大，产品应用范围广，在国民经济中占有十分重要的地位。目前我国已成为世界石油化工生产和消费大国，成品油、乙烯、合成树脂、无机原料、化肥、农药等重要大宗产品产量位居世界前列，基本能满足国民经济和社会发展需要。

由于染料用原材料，诸如萘、苯胺等，处于整个石油化工产业链中比较下游的位置，且其消耗量占整个石油化工产业产品总产量的比例极小，因此与石油化工行

业的关联度相对不高，但整个石油化工行业的健康发展对我国染料工业的持续增长将起到促进作用。

2）下游行业

染料行业的下游行业主要为纺织行业中的印染子行业。我国的纺织行业是国民经济的传统支柱产业和重要的民生产业，也是国际竞争优势明显的产业。2014 年，我国化纤产量达到 4,389.8 万吨，同比增长 75.6%，纱产量达到 3,379.2 万吨，同比增长 5.6%。2015 年，我国化纤产量达到 4,831.7 万吨，同比增长 10.07%，纱产量达到 3,538 万吨，同比增长 4.70%。因此，与纺织行业相关的印染业市场前景看好，印染行业对染料的刚性需求将长期存在。

染料行业相对于其下游行业而言，有较强的定价能力，原因在于：

A. 印染行业生产能力较分散，相对染料行业，印染行业内缺乏一批具有绝对规模优势、市场影响力的大型企业，而染料行业生产能力集中度较高，因此，染料行业在面对印染行业时能够获取较强的定价权；

B. 由于印染企业在更换染料品牌时会增加其复配和操作难度，延长其生产周期，所需要支付复配调试成本较大，因此一旦印染企业选择确定了染料产品后，不会轻易更换，从而相应增强染料制造企业的定价权；

C. 染料成本占下游印染行业成本的比重较低，平均印染 1 公斤布仅需染料 20 克。而且，纺织行业对印染行业的刚性需求长期存在，印染行业亦具有一定的向下游纺织行业转嫁成本的能力，因此，印染企业对染料价格的变动敏感度不强。

(7) 主要竞争对手

在染料行业内，大部分企业规模较小，无自主品牌，无技术创新能力。因公司主要的染料产品为分散染料、活性染料，主要的中间体产品为 H 酸，因此，企业规模较大、与公司具有直接竞争关系的企业主要系分散染料、活性染料及 H 酸的生产企业。这些企业主要包括浙江龙盛、闰土股份、亚邦股份等。

(8) 竞争优势

对比同行业的竞争对手，吉华江东公司主要有以下优势：

1）技术研发优势

吉华江东公司即母公司吉华集团公司历来重视产品的研发与技术工艺的改进工作，拥有国家级博士后科研工作站、省级高新技术企业研究开发中心、省级工程技术研究中心、省级研究生工作站，建立了强大的研发团队。同时，公司已与浙江工

业大学等国内著名高等院校、科研机构及行业专家形成良好的合作关系；常年引进国外知名专家到公司进行技术、工程指导，充分汲取国内外最新的研发成果，保证公司的持续研发能力与技术改进能力。

2）产品质量及品牌优势

吉华江东公司严格按照我国全国染料标准化技术委员会制定的相关产品标准进行产品生产，并且已经通过了相关的质量体系认证。一方面，公司在原料入库、生产过程、成品入库等整个产品生产环节设置了严格的质量控制点；另一方面，公司通过定期质量例会的形式，将持续提高产品质量纳入公司的正常管理体系。此外，公司建立了完善的售后服务网络体系，并配备专业的技术人员，使得公司能够快速的客户提供售后服务。

凭借着长期的产品质量保证，公司品牌在行业内树立了非常大的市场影响力。

3）区位优势

吉华江东公司所在的浙江省，地处长江三角洲地区，经济发达，交通便捷，是我国主要的纺织品产区，也是我国印染布的生产基地。区域内，大小印染企业林立，浙江、江苏两省的印染布产量常年占据全国产量的三分之二以上。公司的区位，有利于公司更加准确把握市场环境，就近实现销售和提供后续服务，降低公司的运输成本，加快产品、原材料的周转速度。

同时，浙江、江苏两省作为我国最为重要的染料生产基地，染料及染料中间体生产已在浙江、江苏形成了强大的规模效应，区内企业既相互竞争又相互促进，并带动了与之相关的原辅料、物流等配套产业的发展，产业链完整，从而形成了区域产业聚集的效应。

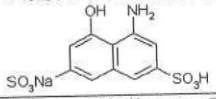
2. 吉华江东公司主营业务的具体情况

(1) 主要产品的功能与用途

吉华江东公司主要从事染料的研发、生产和销售。染料产品主要包括分散染料、活性染料等，染料中间体主要包括 H 酸等。

公司的主要染料、染料中间体产品的功能和用途如下：

产品	细分品类	用途
分散染料	通用系列、超细纤维系列、快速染色 HRD 系列、高湿处理牢度系列、NN 系列、醋纤染色系列、直接印花系列、新型高水洗牢度分散系列、耐碱型分散染料	要用于各种合成纤维的染色和印花，如涤纶、锦纶、醋酯纤维等

产品	细分品类	用途
活性染料	M 型活性系列、KN 型活性染料、ED 型活性系列、HE 型活性系列、E-XF 型活性系列、RGN 活性染料系列、印花 K 型系列	主要用于棉纤维及其纺织品的染色和印花，也可用于麻、羊毛、蚕丝和一部分合成纤维的染色。
硫化染料	 硫化黑 2BR	主要用于棉纤维染色，亦可用于棉/维混纺织物。
直接染料	直接耐晒黄 D-RL、直接耐晒黄 D-RNL、直接耐晒大红 F2G、直接耐晒玫瑰红 FR、直接耐晒蓝 4BL、直接深蓝 D-R、直接耐晒黑 GF、直接耐晒黑 VSF 等	主要用于针织、丝绸、棉纺、皮革、毛麻的染色，也用于粘胶纤维的染色
酸性染料	酸性红 F-A、酸性艳蓝 F-2AL、酸性艳蓝 F-3R、酸性深蓝 F-RN、酸性黄 2G、酸性橙II、酸性红 G、酸性红 BG、酸性蓝 B、酸性黑 8GB、酸性黑 NT 等	主要用于羊毛、蚕丝、聚酰胺纤维的染色、皮革染色等
H 酸	1-萘胺-8-羟基二磺酸单钠盐 	主要用于生产酸性、直接和活性染料
染料中间体	2-甲氧基-5-乙酰氨基-N,N 二丙烯基苯胺、2-甲氧基-5-乙酰氨基-N,N-二乙基苯胺、2-乙酰氨基-N,N-二乙基苯胺、1,5(1,8)-二羟基-4,8(4,5)-二硝基酰蒽等	合成染料

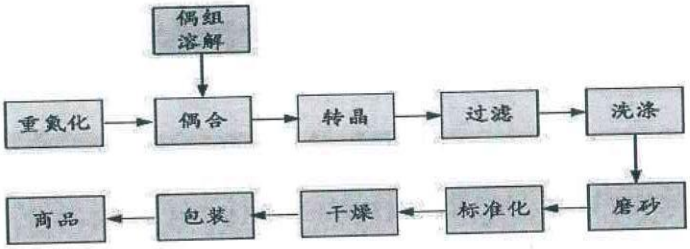
染料为通用性产品，因此同一染料类别的产品其用途基本一致。相比于行业内没有自主研发能力的中小企业，吉华江东公司的拥有较高的产品性能，体现在：良好的匀染性，良好的相容性，良好的牢度性能，优异的分散性，优良的兼容性，和优异的热泳移性等方面。但与行业内的顶尖企业相比，产品的性能总体上差异不大。单价上，相同的产品，公司的价格与主要竞争对手浙江龙盛、闰土股份等，基本处于同一价格水平。

(2) 主要产品的工艺流程

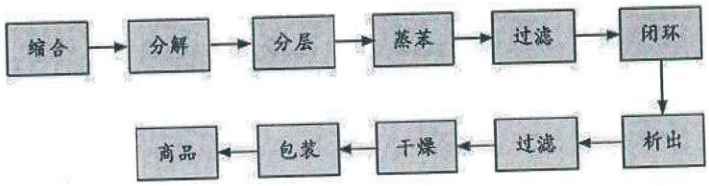
公司的主要染料及染料中间体产品为分散染料、活性染料、H 酸，上述产品的基本工艺流程分别列示如下：

1) 分散染料工艺流程图

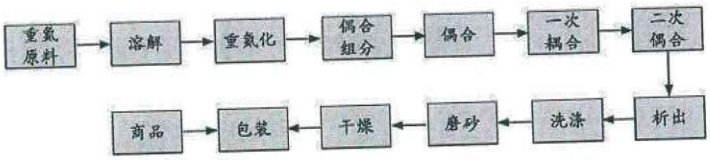
A. 偶氮型分散染料



B. 蒽醌型分散染料



2）活性染料工艺流程图



3. 未来主营收入、成本、费用等的预测过程和结果

委托坤元资产评估有限公司开展收益法评估时，在委托人的协调下，吉华江东公司与坤元资产评估有限公司一起对被评估单位的未来经营与收益状况进行了调查、分析、预测讨论、调整等工作，最终预测情况如下：

经测算，吉华江东公司未来收入、成本、费用直至息前税后利润如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目\年份	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
一、营业收入	25,197.62	134,194.90	150,085.59	167,430.34	184,084.33	200,981.30	200,981.30
减：营业成本	21,821.69	108,784.58	122,656.10	137,778.16	152,691.93	167,676.13	167,676.13
税金及附加	125.21	781.08	811.82	872.76	917.07	979.56	979.56
销售费用	25.13	133.86	149.71	167.01	183.63	200.48	200.48
管理费用	1,341.57	8,137.58	8,611.25	9,256.95	9,918.31	10,404.65	10,404.65

项目\年份	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
财务费用(不含利息支出)	0.64	3.43	3.84	4.28	4.71	5.14	5.14
资产减值损失	62.99	335.49	375.21	418.58	460.21	502.45	502.45
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	1,820.38	16,018.88	17,477.66	18,932.60	19,908.47	21,212.89	21,212.89
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、息税前利润	1,820.38	16,018.88	17,477.66	18,932.60	19,908.47	21,212.89	21,212.89
减：所得税费用	200.05	1,974.26	2,163.32	2,345.70	2,454.28	2,619.83	2,619.83
四、息前税后利润	1,620.33	14,044.62	15,314.34	16,586.90	17,454.19	18,593.06	18,593.06

4. 非经营性资产（负债）、溢余资产的分析确定

经分析，截至评估基准日，吉华江东公司无溢余资产，存在非经营性资产和非经营性负债如下：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	性质	账面价值
1	投资性房地产—办公楼	非经营性资产	263.15
2	投资性房地产—泡沫车间厂房+枕头车间	非经营性资产	848.53
3	投资性房地产—高分子车间	非经营性资产	941.98
4	投资性房地产—12#仓库	非经营性资产	99.25
5	房屋建筑物—办公楼（红山农场）	非经营性资产	0.00
6	房屋建筑物—办公楼（红山农场）	非经营性资产	0.00
7	房屋建筑物—宿舍楼	非经营性资产	0.00
8	房屋建筑物—仓库	非经营性资产	0.00
9	房屋建筑物—成品仓库	非经营性资产	0.00
10	构筑物—围墙	非经营性资产	0.00
11	构筑物—车棚	非经营性资产	0.00
12	在建工程—新建仓库项目	非经营性资产	28.89
13	在建工程—19#仓库项目	非经营性资产	11.27
14	在建工程—旧厂房改造项目	非经营性资产	9.58

序号	科目名称	性质	账面价值
15	投资性房地产—杭萧国用（2012）第 3600004 号	非经营性资产	241.71
16	投资性房地产—杭萧国用（2010）第 3600015 号	非经营性资产	215.22
17	投资性房地产—杭萧国用（2010）第 3600014 号	非经营性资产	0.73
18	非经营性资产合计		2,660.31
19	其他应付款-杭州传捷快递有限公司	非经营性负债	300.00
20	应付股利-孙敏华	非经营性负债	2,246.27
21	非经营性负债合计		2,546.27

5. 未来资本化支出的预测

资本性支出包括追加投资和更新支出。

根据吉华江东公司规划，公司未来主要的投资项目《年产 10 万吨染料及染料中间体产业转型提升技术改造项目》，包括对已有生产装置及辅助设施的改造工程费用和对新建生产线及辅助设施的工程费用，预计该项目建设期为 24 个月，总投资为 51,274 万元。由于此项技改项目目前尚处于前期筹备设计阶段，且吉华江东公司目前的生产产能和环保标准能够满足日常经营所需，故对于该项目的资本性支出和收益本次预测时不予考虑。

除以上项目外，预测期内吉华江东公司主要考虑对已到期土地续期时的追加投资支出。

未来更新支出按照公司基准日的情况，按照相关政策计算得出。

七、资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表；
2. 审计报告；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；
5. 生产经营统计资料；
6. 其他资料。

（本页无正文，为签字盖章页）

（此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效）

委托人：浙江吉华集团股份有限公司

法定代表人：

2018 年 3 月 31 日

（本页无正文，为签字盖章页）

（此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效）

被评估单位：杭州吉华江东化工有限公司

法定代表人：

2018 年 3 月 31 日

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围内容

1. 评估对象为浙江吉华集团股份有限公司（以下简称吉华集团公司）拟收购股权涉及的杭州吉华江东化工有限公司（以下简称吉华江东公司）的股东全部权益。评估范围为吉华江东公司的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产—土地使用权、无形资产—其他无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产）及流动负债、非流动负债。按照吉华江东公司提供的截至 2017 年 9 月 30 日业经审计的会计报表反映，资产的账面价值总计为 670,916,948.93 元，负债合计为 193,370,486.32 元，股东权益为 477,546,462.61 元。

吉华江东公司已聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对其截至 2017 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，该事务所于 2018 年 3 月 28 日出具了信会师报字[2018]第 ZA13792 号的《审计报告》，报告类型为无保留意见。

3. 根据吉华江东公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，截至评估基准日，除以下事项外，未发现评估对象和相关资产存在其他权属资料瑕疵情况。

(1) 高配房、厂区传达室、化验室等共计 36 项房屋建筑物或投资性房地产（建筑面积合计 72,364.05 平方米）尚未办理相应权证。

(2) 位于农一场的使用面积 21,547.00 平方米的 1 宗出让工业用地使用权已到期，尚未办理续期手续。

(二) 实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括投资性房地产、存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产和在建工程。其中：投资性房地产包括房屋建筑物及相应的土地使用权，合计建筑面积 32,033.41 平方米，土地使用权面积 42,290.00 平方米，位于杭州市临江工业区新世纪大道新厂区；存货包括原材料、库存商品和在产品，位于杭州市临

江工业区新世纪大道新厂区；建筑物类固定资产包括高配房、厂区传达室、化验室等，其中房屋的建筑面积合计 130,854.54 平方米，位于杭州市萧山红山农场老厂区、杭州市临江工业区新世纪大道新厂区；设备类固定资产包括钛材染料蒸发系统、活性炭吸附与再生系统装置、立式喷雾干燥塔等染料生产设备，除主要设备外，还包括天然气设备、锅炉等公用工程设备，以及电脑、空调等办公电子设备和奥迪 A6 等车辆，数量合计 3,213 台（套/辆），分别分布于分散合成车间、活性合成车间等车间，位于萧山区临江工业园区新世纪大道 1766 号的公司厂区内；在建工程包括新建仓库、19#仓库等项目，位于杭州市临江工业区新世纪大道新厂区。

(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1．无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面价值 18,192,157.73 元，共有 14 宗土地，土地面积合计 400,002.43 平方米，分别位于杭州市萧山红山农场老厂区、杭州市临江工业区新世纪大道新厂区。

2．无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面价值 5,918,308.70 元，系企业外购的排污权。

3．账面未记录的无形资产

吉华江东公司未申报账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产

吉华江东公司未申报表外资产。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，吉华江东公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务、基建、设备管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行现场核实，时间自 2017 年 12 月 4 日—2017 年 12 月 12 日，具体过程如下：

1.评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2．了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3．审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4．根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5．查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6．收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（二）资产核实结论

1．经核实，评估人员未发现列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记录存在差异，企业填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

2．根据吉华江东公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，评估人员发现，截至评估基准日：

(1) 高配房、厂区传达室、化验室等共计36项房屋建筑物或投资性房地产（建筑面积合计72,364.05平方米）尚未办理相应权证。

(2) 位于农一场的使用面积21,547.00平方米的1宗出让工业用地使用权已到期，相关续期手续正在办理之中。

对于以上事项，吉华江东公司已出具相关承诺函，承诺上述资产属于吉华江东公司所有。除此以外，评估人员没有发现其他评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象及和相关资产的法律权属的确认或保证。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

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，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。具体过程说明如下。

一）流动资产

1．货币资金

账面价值 26,600,403.98 元，包括库存现金 7,531.46 元和银行存款 26,592,872.52 元。

(1) 库存现金

库存现金账面价值 7,531.46 元，均为人民币现金，存放于公司财务部。评估人员对现金账户进行了实地盘点，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，账实相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

库存现金以核实后的账面值为评估值，评估值为 7,531.46 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值 26,592,872.52 元，由存放于中国银行萧山支行、中国农业银行杭州临江支行、中国工商银行杭州江东支行等 5 个人民币账户的余额组成。评估人员查阅了银行对账单及调节表，对全部银行存款余额进行函证，了解了未达款项的内容及性质，未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

人民币户存款以核实后的账面值为评估值，评估值为 26,592,872.52 元。

货币资金评估价值为 26,600,403.98 元，包括库存现金 7,531.46 元和银行存款 26,592,872.52 元。

2．应收票据

应收票据账面价值 30,408,543.04 元，均为无息的银行承兑汇票。

评估人员检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，结果账实相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票不计息，故以核实后的账面值为评估值。

应收票据评估价值为 30,408,543.04 元。

3．应收账款和坏账准备

应收账款账面价值 517,331.25 元，其中账面余额 545,875.00 元，坏账准备 28,543.75 元，内容包括货款及房租等。其中账龄在 1 年以内的有 520,875.00 元，占总金额的 95.42%；账龄在 1-2 年的有 25,000.00 元，占总金额的 4.58%。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。吉华江东公司的坏账准备政策为：对金额前 10 名的应收账款或虽不属于前 10 名，但占总额的 5%（含 5%）以上的应收账款，金额大于 100 万元的其他应收款，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于其他按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项采用账龄分析法，其中，对于政府押金按余额的 5%计提坏账准备，对于母公司合并单位销售货款、往来款项按余额的 0.5%计提坏账准备，对于外部单位销售货款和其他款项采用账龄分析法计提坏账准备，账龄在 1 年以内的坏账准备提 5%、1-2 年提 10%、2-3 年提 50%、3 年以上提 100%。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，应收账款均为可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，故应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备 28,543.75 元评估为零。

应收账款评估价值为 517,331.25 元，与其账面余额相比评估减值 28,543.75 元，减值率为 5.23%。

4．预付款项

预付款项账面价值 16,486,909.24 元，内容包括货款及油费等，账龄均在 1 年以内。

评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料，并择要进行函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

预付款项评估价值为 16,486,909.24 元。

5．其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 477,452.60 元，其中账面余额 676,581.68 元，坏账准备 199,129.08 元，内容包括土地开发保证金及员工备用金等。其中账龄在 1 年以内的有 502,581.68 元，占总金额的 74.28%；账龄在 3 年以上的有 174,000.00 元，占总金额的 25.72%。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，吉华江东公司的坏账准备政策见应收账款科目相关说明。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，应收杭州市国土资源局萧山分局结算分户的土地开发保证金因吉华江东公司未按约竣工，保证金期后无法退回，故将其评估为零。其余款项包括应收备用金等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备 199,129.08 元评估为零。

其他应收款评估价值为 502,581.68 元，与其账面余额相比评估减值 174,000.00 元，减值率为 25.72%；与其账面净额相比评估增值 25,129.08 元，增值率为 5.26%。

6．存货

存货账面价值 272,121,685.54 元，其中账面余额 273,752,513.33 元，存货跌价准备 1,630,827.79 元，包括原材料、库存商品和在产品。

(1) 原材料

原材料账面价值 50,813,218.72 元，其中账面余额 51,031,967.49 元，存货跌价准备 218,748.77 元，主要包括洗油、间苯二胺、H 酸等。

吉华江东公司的原材料采用实际成本法核算，发出时采用加权平均法核算，账面成本构成合理。

评估人员对洗油、间苯二胺、H 酸等主要原料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示原材料数量未见异常，另外发现部分原材料因其产成品滞销，不再进行生产，导致原材料积压时间较长，被评估单位对此计提了存货跌价准备。

评估时，对以下情况分别处理：

1) 1.2.4 酸氧体、猩红酸等原材料合计账面余额 218,748.77 元，因其产成品滞销，不再生产等原因，积压时间在 1 年以上，评估时以被评估单位近期处理价格为可变现价格确定评估值。

2) 其他原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备 218,748.77 元评估为零。

原材料评估价值为 50,813,218.72 元，与其账面余额相比评估减值 218,748.77 元，减值率为 0.43%。

(2) 库存商品

库存商品账面价值 155,553,477.91 元，其中账面余额 156,965,556.93 元，存货跌价准备 1,412,079.02 元，主要包括活性黑 B、分散红 GS、活性黑 WM 等染料。

吉华江东公司的库存商品采用实际成本法核算，发出时采用加权平均法核算，账面成本构成合理。

评估人员对活性黑 B、分散红 GS、活性黑 WM 等染料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示库存商品数量未见异常。另外发现：部分库存商品积压时间较长，存在失效、变质、残损、无用等情况，被评估单位根据库存商品库龄的长短计提了相应的跌价准备。

评估时，对以下情况分别处理：

1）对销售价格高于账面成本的库存商品，因其毛利率较高，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。计算公式为：

评估值＝库存商品数量×不含增值税售价×(1－销售费用、全部税金占营业收入的比率)－部分税后利润。

其中：销售费用率和销售税金率按被评估单位 2016 年和本期的销售费用和税金占营业收入的比率确定；税后利润根据各商品的销售情况分别确定。

2）对销售价格低于账面成本的库存商品，本次对其采用逆减法评估，不再扣减相关的所得税及利润。计算公式为：

评估值＝库存商品数量×不含增值税售价×(1－销售费用、销售税金占营业收入的比率)

3) 对于活性黑 GR、直接耐晒黑 G、分散蓝 DTS 等商品，因生产工艺改变等原因，已积压 1 年以上，评估时以被评估单位近期处理价格为可变现价格确定评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备 1,412,079.02 元评估为零。

库存商品评估价值为 182,815,390.63 元，与其账面余额相比评估增值 25,849,833.70 元，增值率为 16.47%；与其账面净额相比评估增值 27,261,912.72 元，增值率为 17.53%。

(3) 在产品

在产品账面价值 65,754,988.91 元，系正处于生产过程中的产品，主要包括

R-002DB(粉)、B 原粉等。

由于生产工艺原因，未能抽盘，故评估人员实地观察了生产现场的在产品数量、状态；另通过获取收发存报表、了解被评估单位料、工、费的核算方法和各月在产品价值变化情况，经核未见异常。

在产品账面价值包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面价值为评估值。

在产品评估价值为 65,754,988.91 元。

(4) 存货评估结果

账面价值 272,121,685.54 元（其中账面余额 273,752,513.33 元，存货跌价准备 1,630,827.79 元）

评估价值 299,383,598.26 元（其中余额 299,383,598.26 元，存货跌价准备 0.00 元）

评估增值 27,261,912.72 元

增值率 10.02%

7．流动资产评估结果

账面价值 346,612,325.65 元

评估价值 373,899,367.45 元

评估增值 27,287,041.80 元

增值率 7.87%

二）非流动资产

1．投资性房地产

(1) 概况

1)基本情况

投资性房地产账面原值 56,820,429.08 元，账面净值 48,618,207.77 元，减值准备 0.00 元，企业均采用成本模式计量。

列入评估范围的投资性房地产共 8 项，其中房屋 5 项，建筑面积 32,033.41 平方米；土地使用权 3 项，土地面积合计 42,290.00 平方米。

2)分布情况

投资性房地产均分布于杭州市临江工业区新世纪大道新厂区。

位于杭州市临江工业区新世纪大道新厂区的投资性房地产，共计 8 项，合计账面价值 48,618,207.77 元。其中包括房屋建筑物 5 幢，建筑面积 32,033.41 平方米，主要为泡沫车间厂房、枕头床垫车间、12#仓库等，已取得杭房权证萧字第 00177687 号《房屋所有权证》，建于 2008-2015 年，主要结构为钢混。上述建筑物对应的土地使用权 3 项，已取得杭萧国用（2012）第 3600004 号、杭萧国用（2010)第 3600015 号、杭萧国用（2010）第 3600014 号《国有土地使用证》，土地面积 42,290.00 平方米。

3)权属情况

评估人员采取核对原件与复印件的一致性等方式对上述建筑物的权属资料进行了核查验证，委估建筑物类固定资产的权属情况如下：

泡沫车间厂房、枕头床垫车间、12#仓库等房屋建筑物，合计建筑面积 30,833.41 平方米尚未办理权证。

对以上事项，被评估单位出具了的相关承诺函，承诺上述资产属于被评估单位所有。

(2) 具体评估方法

详见建筑物类固定资产、无形资产—土地使用权科目。

(3) 投资性房地产评估结果

账面价值	48,618,207.77 元
评估价值	82,034,300.00 元
评估增值额	33,416,092.23 元
增值率	68.73%

2. 建筑物类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 133 项，合计账面原值 149,633,286.81 元、账面净值 90,844,580.53 元，减值准备 0.00 元。

根据被评估单位提供的《固定资产—房屋建筑物评估明细表》、《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》，建筑物的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积（平方米）	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	58	130,854.54	118,888,276.14	69,844,007.03
2	构筑物及辅助设施	75		30,745,010.67	21,000,573.50
3	减值准备			0.00	0.00

被评估单位对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计折旧年限和预计净残值率确定折旧率。

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核实了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。经核实委估建筑物的账面原值主要由工程款、装修费用及各项费用构成。

2）分布情况

上述委估建筑物类固定资产主要分布于杭州市萧山红山农场老厂区、杭州市临江工业区新世纪大道新厂区。

位于杭州市萧山红山农场老厂区的建筑物类固定资产包括房屋建筑物 9 项，合计建筑面积 20,537.15 平方米，主要为办公楼、宿舍楼、活性车间房等，建于 1993-2006 年，主要结构为钢混；构筑物及其他辅助设施 2 项，为围墙及车棚，建于 1997 年。上述建筑物类固定资产对应土地使用权 5 项，已取得浙（2017）萧山区不动产权第 0002754 号、浙（2017）萧山区不动产权第 0002832 号等共计 5 本《不动产权证书》。

位于杭州市临江工业区新世纪大道新厂区的建筑物类固定资产包括房屋建筑物 49 项，合计建筑面积 110,317.39 平方米，主要为办公楼、宿舍楼、仓库、车间等，建于 2005-2016 年，主要结构为钢混；构筑物及其他辅助设施 73 项，为脱钙生化池、中和沉淀池、氧化镁堆放棚等，建于 2005-2017 年。上述建筑物类固定资产对应土地使用权 9 项，已取得杭萧国用（2010）第 3600012 号、杭萧国用（2010）第 3600013 号等共计 9 本《国有土地使用证》。

3）权属情况

评估人员通过对上述房屋所有权证、不动产权证书、原始建设记录及其他资料进行核对，除下述事项外，未发现其他委估建筑物类固定资产存在权属资料瑕疵情况：

高配房、厂区传达室、化验室等共计 33 项房屋建筑物（建筑面积合计 44,612.24 平方米），尚未办理相应权证。

对上述事项，吉华江东公司已提供了相关承诺函，承诺上述资产属于吉华江东公司所有，相应建筑面积由吉华江东公司实际测量所得。

4）核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

在建筑物类固定资产的账务核查和现场勘查过程中评估人员发现以下事项：

A. 618 车间、宿舍楼三、MVR 车间钢房等，系整体建筑物的一部分或改造、修理项目发生的支出。

B. 办公楼（红山农场）、宿舍楼等位于红山农场厂区的建筑物，系闲置资产。

C. 浙(2017)萧山区不动产权第 0071077 号《不动产权证书》证载面积 21,552.34 平方米，其中列入评估范围建筑面积为 10,454.50 平方米，其他房屋建筑物已拆除。

上述第 A、B、C 事项在评估时已处理。

(2) 评估特殊假设

对 301 房屋（五分场）、活性车间房（五分场）等房屋建筑物及构筑物，其占地的土地使用权的剩余使用年限较短，未来土地使用权存在续期的可能。本次评估假设上述房屋建筑物及构筑物的经济耐用年限不受占用的土地使用权的现剩余使用年限的影响。

(3) 具体评估方法

1）对于在核实过程中发现的有关建筑物类固定资产的特别事项，评估时按如下方法处理：

A. 前述在明细表中单列的整体建筑物的部分在整体建筑物评估时一并考虑；

B. 对于闲置资产，列入此次评估范围，采用成本法进行评估；

C．对于评估基准日尚存的房屋建筑物，采用成本法进行评估，本次评估未将已拆除的房屋建筑物列入评估范围。

2）对于高配房、厂区传达室等建筑物，均系工业厂房及附属建筑，由于工业厂房类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估采用成本法对工业厂房及附属建筑进行评估，其评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

A．重置价值的评估

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

a．建安工程费用

由于被评估单位不能提供工程预算书等房屋原始建设资料，本次评估采用类比法确定建筑工程造价。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

安装工程费用包括水、电、消防等工程，按建筑工程费用和安装工程费用占建筑工程费用的比例计算评估，即：

安装工程费用＝建筑工程费用×安装工程费用占建筑工程费用的比例

本次评估按同类建筑安装工程费用占建筑工程费用的比例计算评估。

b．前期及其它费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的7.77%计取。具体构成如下：

费用名称	费用标准
建设单位管理费	1.20%
可行性研究费	0.90%

费用名称	费用标准
勘查设计费	3.05%
劳动安全卫生评价费	0.02%
监理费	2.60%
合 计	7.77%

c. 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

费用名称	收费标准
市政基础设施配套费	35.00 元/平方米

对构筑物及未办证的房屋建筑物不考虑建筑规费。

d. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

成新率(K1) =（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

建筑物类别	非生产用	生产用
钢混结构	60 年	50 年
砖混结构	50 年	40 年
砖木结构	30 年	25 年
简易房	10 年	
构筑物	15~30 年	

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(K2)＝结构部分比重×结构部分完损系数＋装饰部分比重×装饰部分完损系数＋设备部分比重×设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

K ＝ A1×K1＋A2×K2

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(4) 评估举例

现以“618 车间”（列《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第 24 项）为例对建筑物的评估过程作具体说明。

1) 概况

“618 车间”位于杭州市临江工业区新世纪大道新厂区，建筑面积 1,144.79 平方米，钢混结构，建于 2008 年。该房屋建筑物系防水、防火涂料内外墙，涂料地面，铝合金窗，涂料顶棚。房屋建筑物施工质量、日常使用及维护情况较好。其账面原值 1,341,502.00 元，账面净值 824,306.96 元。

2) 重置价值的确定

A. 建安工程

由于被评估单位不能提供该建筑物的工程预结算等资料，采用类比法确定建筑工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。安装工程费用按同类建筑安装工程费用占建筑工程费用的比例计算评估。选用的类比建筑物情况：钢混结构，地上 2 层，建筑面积 27,591.18 平方米，一般涂料外墙，抹灰内墙，水泥砂浆地面，铝合金门窗，

顶棚无装饰，建安造价约为1,120.00元/平方米。类比修正因素详见下表：

序号	修正因素	委估对象-618车间	类比案例-厂房	修正系数
1	单价（元/平方米）	-	1,120.00	-
2	面积（平方米）	1,144.79	27,591.18	1.00
3	基础	桩基	桩基	1.00
4	层数	3	2	1.01
5	工程复杂程度	一般	一般	1.00
6	外部装修	防火、防水涂料	一般涂料	1.02
7	内部装修	涂料内墙，涂料地面，铝合金窗，涂料顶棚	抹灰内墙，水泥砂浆地面，铝合金门窗，顶棚无装饰	1.03
8	设备	消防、生产管道	水卫、电照	1.05
9	地区、期日	浙江杭州、2017	浙江金华、2013	1.10
10	修正单价（平方米）	1,372.65	-	-

经测算，现行建安工程单价取为1,373.00元/平方米（已取整）。

B. 前期及其它费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的7.77%计取。

前期及其它费用＝建安工程费用×费用比例

＝1,373.00×7.77%

＝107.00元/平方米（已取整）

C. 建筑规费

建筑规费结合基本建设的有关规定，按35.00元/平方米计取。

D. 应计利息

“618车间”建设期取6个月，利率取评估基准日同期银行贷款利率（1年以内银行贷款利率为4.35%），资金视为在建设期内均匀投入，计息基数为前三项费用之和。则：

应计利息＝（建安工程费用＋前期及其它费用＋建筑规费）×利率×建设期×1/2

＝（1,373.00＋107.00＋35.00）×4.35%×6/12×1/2

＝16.00元/平方米（已取整）

E. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定，本次评估开发利润率取 5.00%。

开发利润＝（建安工程费用＋前期及其它费用＋建筑规费）×开发利润率

＝（1,373.00＋107.00＋35.00）×5.00%

＝ 76.00 元/平方米（已取整）

则重置单价＝建安工程费用＋前期及其它费用＋建筑规费＋应计利息＋开发利润

＝1,373.00＋107.00＋35.00＋16.00＋76.00

＝1,607.00 元/平方米

重置价值＝重置单价×建筑面积

＝1,607.00×1,144.79

＝1,839,680.00 元（已圆整）

3）成新率的确定

A. 年限法：根据“618 车间”结构、用途等特点，确定该房屋的经济耐用年限为 50.00 年，已使用 9.00 年，尚可使用 41.00 年。

K1＝尚可使用年限 /经济耐用年限×100%

＝41.00/50.00×100%

＝82.00%

B. 完损等级打分法：根据“618 车间”结构、装饰、设备部分的完损程度及所占的比重综合确定。根据各部分构成情况分析测算，确定其结构、装饰及设备部分各占权重 60%、20%、20%。经现场勘查后各部分得分分别为 80 分、70 分、75 分，详见下表：

序号	项目	现状描述	标准分	现场鉴定分
结构部分	基础	有足够承载能力，无不均匀下降	25	22
	承重结构	完好牢固	25	21
	非承重构件(墙体)	墙体无腐蚀、损坏	15	12
	屋面	无渗漏，防水、隔热、保温层完好，排水设施通畅	20	14

序号	项目	现状描述	标准分	现场鉴定分
	楼地面	整体面层牢固，无空鼓、起砂、下沉、裂缝	15	11
	小计		100	80
装修部分	门窗	完好无损，开关灵活，玻璃五金齐全、油漆完好	25	17
	外墙	完整、粘结牢固	20	17
	内墙	完整牢固，无空鼓，裂缝、剥落	20	18
	顶棚	完好、无损、无变形	20	9
	地面	较完好	15	9
	小计		100	70
设备部分	给排水、卫生洁具	上下水通畅、无锈蚀、各种器具完好、零件齐备无损	35	29
	照明	线路、装置完好、牢固绝缘良好	35	26
	暖通	管道、设备完好无堵漏，使用正常	30	20
	小计		100	75

K2＝(60%×80＋20%×70＋20%×75)/100

＝77.00%

C. 综合成新率：该工业厂房为一般工业建筑，权数取为完损等级打分法 0.5，年限法 0.5，故：

K＝A1×K1＋A2×K2

＝0.5×82.00%＋0.5×77.00%

＝80.00%（已取整）

综合成新率取为 80.00%。

4) 评估价值

评估价值＝重置价值×综合成新率

＝1,839,680.00×80.00%

＝1,471,740.00 元（已圆整）

(5) 建筑物类固定资产评估结果

账面原值 149,633,286.81 元

账面净值 90,844,580.53 元

重置价值	202,403,700.00 元
评估价值	156,064,100.00 元
评估增值	65,219,519.47 元
增值率	71.79%

2．设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的设备类固定资产共计 3,213 台（套/辆），合计账面原值 323,299,744.47 元，账面净值 150,325,269.78 元，减值准备 0.00 元。

根据被评估单位提供的《机器设备评估明细表》、《电子设备评估明细表》和《车辆评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产--机器设备	台（套）	3,143	317,251,944.69	149,224,852.25
2	固定资产--电子设备	台（套）	56	1,269,576.21	254,141.43
3	固定资产--车辆	辆	14	4,778,223.57	846,276.10
4	减值准备				0.00

被评估单位对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类机器设备的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	10	5	9.50
电子及其他设备	5	5	19.00
运输工具	5	5	19.00

被评估单位对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，未对设备类固定资产计提固定资产减值准备。

2) 主要设备与设备特点

评估人员对被评估单位的经营情况、主要设备及装置的购建过程、机器设备权属等情况进行了解，掌握主要设备的配置情况、技术性能要求等资料数据。

吉华江东公司主要从事染料、染料中间体的研发、生产和销售。列入本次评估范围的设备主要包括钛材染料蒸发系统、活性炭吸附与再生系统装置、立式喷雾干燥塔等染料生产设备，除主要设备外，还包括天然气设备、锅炉等公用工程设备，以及电脑、空调等办公电子设备和奥迪 A6 等车辆，主要分布于萧山区临江工业园区新世纪大道 1766 号的公司厂区内。

3) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

委评设备主要系国产设备，其原始制造质量较好。主要设备购置时间范围为 2003-2017 年，整体使用年份中等，但部分生产设备使用年份较长。被评估单位有较为完整健全的设备维修、保养、管理制度，有专人负责，并已经建立机器设备台账，主要生产设备均实行定期检修制度。

4) 机器设备现场调查的方法、过程和结果

评估人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，并听取被评估单位有关部门对设备管理及分布的情况介绍，查看设备档案和设备大修记录，向设备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等，然后与被评估单位的设备管理人员一起，按照设备的配置情况，制订机器设备勘察计划和勘查路线，落实勘查人员、明确核查重点。

对照《机器设备评估明细表》、《电子设备评估明细表》、《车辆评估明细表》，评估人员对列入评估范围的设备进行了抽样勘查，对设备名称、数量、规格型号、生产厂家、购建时间等内容进行了核对，对设备的新旧程度、使用状态、使用环境、防腐措施等情况进行了观察，了解了设备的使用、保养、修理、改造和技术状况等情况，对机器设备所在的整个工作系统、工作环境和工作强度进行了必要的勘查评价，并将勘查情况作了相应记录。

评估人员通过现场观察，利用机器设备使用单位提供的技术档案、检测报告、运行记录等历史资料，对机器设备的技术状态进行了判断。

经核实，发现：

列《机器设备评估明细表》的除臭设备钢平台、锅炉安装费等 46 台（套/项），合计账面原值 22,647,940.83 元，账面净值 20,668,938.70 元，系整体设备的一部分或改造、修理时发生的费用，拟在整体设备评估时统一考虑。

除上述事项外，其他委估设备的账面原值主要由购买成本、安装费用等构成，

其整体状况良好，能满足生产需要。

5）权属情况

评估人员查阅了设备购置合同、发票、付款凭证、车辆行驶证等资料，对设备的权属资料进行了一般的核查验证。经核实，没有发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(2) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法为主的评估方法。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与被评估资产相同的资产所需的成本即重置价值，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

另外，对于在明细表中单列的、系整体设备的一部分或改造、修理时发生的费用等，在相应的设备评估时考虑。

1）重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息等若干项组成。

A．现行购置价

a．专用设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价。

b．通用机器设备：主要通过查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行购置价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

c．电脑、打印机和空调及其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

d．车辆：通过上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料确定现行购置价。

B．相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标（见下表），结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
1	轻型通用设备	0.5-1.0	14	电梯	10.0-16.0
2	一般机加工设备	0.5-2.0	15	变、配电设备	8.0-15.0
3	大型机加工设备	1.0-4.0	16	电气设备	6.0-12.0
4	数控机床和精密加工机床	2.0-4.0	17	气体压缩机	8.0-14.0
5	铸造设备	3.0-6.0	18	电话总机	10.0-15.0
6	锻造、冲压设备	4.0-8.0	19	检测、试验设备	1.0-4.0
7	起重设备	4.0-10.0	20	快装锅炉（以锅炉主机价计算）	15.0-20.0
8	焊接、切割设备	0.5-2.0	21	蒸汽锅炉（10 吨/时及以下）	35.0-45.0
9	泵站设备	8.0-15.0	22	蒸汽锅炉（20 吨/时及以上）	30.0-40.0
10	制冷、通风设备	8.0-12.0	23	热水锅炉	25.0-30.0
11	集中空调设备	5.0-8.0	24	电镀、镀装设备	5.0-12.0
12	冷却塔	8.0-12.0	25	热处理设备	2.0-5.0
13	工业炉窑及冶炼设备	10.0-20.0	26	化工工业专用设备	6.0-15.0

c. 建设期管理费

建设期管理费包括工程管理费、设计费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模的同类建设项目的管理费用水平，确

定被评设备的建设期管理费率。

d. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。本次评估未考虑《杭州市小客车总量调控管理规定》可能产生的影响。

C. 重置价值

重置价值＝现行购置价＋相关费用

2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.80-1.00)

则：综合成新率 K=n/N ×B1×B2×B3×B4×B5×100%

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

年限法成新率(K1) ＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

C. 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程法和经济使用年限法分别计算理论成新

率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

a. 年限法成新率 K1=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

b. 行驶里程法成新率 K2=尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

c. 理论成新率=min{K1,K2}

(3) 评估举例

例一、链条炉排卧式燃煤有机热载体炉(列《机器设备评估明细表》第 1,823 项)

1）设备概况

该项设备为 1 台链条炉排卧式燃煤有机热载体炉，用于为反应系统提供一定热能的蒸汽和高温水，设备型号为 YLW-9300MAII。该设备于 2016 年 7 月投入使用，其账面原值 1,137,375.82 元，账面净值 1,011,316.66 元。

其主要技术参数如下表：

项目	参数
供热量	800×10^4cal/h
额定热功率	9,300KW
设计压力	1.1Mpa
介质最高温度	320℃
循环油量	$400m^2/h$
配置连接口径	250DN
全系统装机容量	250KW
尺寸（长×款×高）	9,320MM×3,550MM×6,700MM

2）重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

A. 设备购置价

经上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料，该型设备的现行购置价取为 1,250,000.00 元/套（含增值税）。

B. 其他费用

a．运杂费

该设备的现行购置价内已包含运费，故运杂费取为0。

b．安装调试费

以设备现行购置价为基数，根据设备安装基础费、附件及辅材消耗等情况评定费率，设备安装调试费取为30%。

c．建设期管理费

根据《浙江省工程建设其他费用定额》和企业具体情况，该费率取为2%。

d．资金成本

从设备订货至投入使用，建设期评定为6个月，资金视为均匀投入，利率为同期银行贷款利率(4.35%)，因此资金成本率为1.0875%（4.35%×6/12×1/2)。

C．重置价值

重置价值＝现行购置价×(1＋运费费率＋安装调试费率)×(1＋管理费率)
×(1＋资金成本率)
＝1,250,000.00÷1.17×(1＋0%＋30%)×(1＋2%)×(1＋1.0875%)
＝1,432,100.00元（已圆整）

3）成新率的确定

该设备的成新率采用综合分析系数调整法评定，即以使用年限法为基础，初定成新率，再通过对设备的使用强度、使用时间、制造质量、故障和维护保养等情况的分析，确定综合成新率。

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该设备经济耐用年限为18年，该设备已使用1.25年，尚可使用年限初定为16.75年。

成新率K1＝尚可使用年限/耐用年限×100%
＝16.75/18×100%
＝93.06%

设备成新率调整系数如下：

设备利用系数B1(范围为0.85-1.15)	生产利用情况正常，取为1.00
设备负荷系数B2(范围为0.85-1.15)	负荷正常，取为1.00
设备状况系数B3(范围为0.85-1.15)	设备状况正常，取为1.00
环境系数B4(范围为0.80-1.00)	环境状况正常，取为1.00

维修保养系数 B5（范围为 0.80-1.00） 维修保养正常，取为 1.00

则：综合成新率 K=n/N ×B1×B2×B3×B4×B5×100%

=93.06%×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×100%

=93.00%（已圆整）

4） 评估结果

评估价值=重置价值×综合成新率

=1,432,100.00×93.00%

=1,331,850.00 元（已圆整）

例二、奥迪 A6 汽车（列《车辆评估明细表》第 11 项）

1）车辆概况

车辆名称：奥迪 A6 汽车

规格型号：FV7241FCVTG

生产厂家：一汽-大众汽车有限公司

启用日期：2011 年 5 月

账面原值：478,692.00 元

账面净值：23,934.60 元

牌照号： 浙 AZ711R

该轿车的主要性能指标为：

外形尺寸：	5,035×1,855×1,485 (mm)
总质量：	2,225 (Kg)
整备质量：	1,755 (Kg)
排量：	2,393 (ml)
马力：	177 (ps)
额定载客人数：	5 (人)

2）重置价值的确定

参考相关新车报价网站中近期报价并经相关信息分析，该车现行购置价取为 440,000.00 元（含税）。

相关费用依照有关现行规定取为：

车辆购置税按不含税购置价的 10%计算；

证照杂费：500 元。

则：重置价值＝440,000.00÷1.17×（1＋10%）＋500

＝414,000.00 元(已圆整到千位)

3) 成新率的确定

A. 理论成新率的计算

车辆的理论成新率根据车辆经济使用年限和经济行驶公里数，采用孰低原则来确定其理论成新率，此类车辆经济使用年限为 10 年，经济行驶公里数为 50 万公里，该车已使用 6.42 年、已行驶 8.3 万公里，故

年限法成新率 K1＝(10－6.42)/10×100%＝36%

行驶里程成新率 K2＝(50－8.3)/50×100%＝83%

取理论成新率＝36%

B. 现场勘察情况

评估人员对该车进行现场勘察，车辆外表整齐，基本没有划伤或磕碰，各种灯光齐全。发动机启动、运转、停车灵活准确、有一定杂音。车辆加速性能、制动性能、操纵性能一般。车内仪表齐全、灵活、准确、座位基本无变形、整齐、空调、音响、工作基本正常。根据理论成新率和现场勘察情况，评定综合成新率为 36%。

4) 评估值的确定

评估值＝重置价值×成新率

＝414,000.00×36%

＝149,040.00 元

(4) 设备类固定资产评估结果

账面原值	323,299,744.47 元
账面净值	150,325,269.78 元
重置价值	315,233,900.00 元
评估价值	187,325,510.00 元
评估增值	37,000,240.22 元
增值率	24.61%

3. 在建工程

在建工程账面价值497,376.83元（其中账面余额497,376.83元，减值准备0.00

元），均系土建工程，主要为新建仓库项目、19#仓库项目等。

上述项目主要系年产10万吨染料及染料中间体产业转型升级提升技术改造项目，截至评估基准日，上述项目未实际动工，目前处于项目前期筹备、方案设计阶段。

评估人员核查了该项目的财务记录，核对相关领用记录及付款凭证等，对上述项目账面记录的明细构成进行了整理，经核实委估土建工程账面价值主要由前期筹备阶段的设计费等成本支出。

截至评估基准日，上述项目开始不久，各项成本、费用变化幅度不大，故以核实后的账面值为评估价值。

在建工程评估价值为 497,376.83 元。

4. 无形资产—土地使用权

(1) 概况

1) 基本情况

无形资产—土地使用权账面价值 18,192,157.73 元，其中账面余额 18,192,157.73 元，减值准备 0.00 元。

列入评估范围的土地使用权共 14 宗，合计土地面积 400,002.43 平方米，分别分布于杭州市萧山红山农场、杭州市萧山农一场、杭州市萧山农一农二总场。

2) 核实情况

被评估单位对土地使用权的初始计量、摊销及减值准备的计量采用如下会计政策：

土地使用权按成本进行初始计量，根据合同约定的使用年限，采用直线法摊销。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。

评估人员采取核对原件与复印件的一致性等方式对上述土地的权属资料进行了核查验证，委估土地使用权的权属情况如下：

A. 列《无形资产-土地使用权评估明细表》第 1-10、12-14 项的土地使用权，经核查验证，不存在权属瑕疵的情况；

B. 列《无形资产-土地使用权评估明细表》第 11 项的位于农一场的使用面积 21,547.00 平方米的 1 宗出让工业用地使用权，经核查验证，上述土地使用权年限

已到期，截至评估报告日，尚未办理续期手续。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

上述事项拟在评估中处理。

3）核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围的各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

土地证号	土地位置	土地使用权取得方式	权利终止日期	面积（平方米）	备注
浙（2017）萧山区不动产权第 0002754 号	红山农场五分场	出让	2022 年 12 月 12 日	13,131.30	续期土地
浙（2016）萧山区不动产权第 0009051 号	红山农场	出让	2056 年 5 月 15 日	5,200.00	
浙（2017）萧山区不动产权第 0002832 号	红山农场五分场	出让	2021 年 12 月 30 日	64,640.00	
浙（2017）萧山区不动产权第 0071077 号	红山农场二分场	出让	2021 年 12 月 21 日	38,273.33	续期土地
浙（2016）萧山区不动产权第 0009332 号	红山农场二分场	出让	2019 年 11 月 10 日	13,054.80	将到期
杭萧国用（2010）第 3600012 号	农一场	出让	2055 年 11 月 10 日	53,810.00	
杭萧国用（2010）第 3600013 号	农一场	出让	2025 年 3 月 4 日	54,840.00	将到期
杭萧国用（2010）第 3600014 号	农一场	出让	2025 年 8 月 5 日	47,340.00	将到期
杭萧国用（2010）第 3600015 号	农一场	出让	2055 年 12 月 23 日	31,013.00	
杭萧国用（2010）第 3600016 号	农一场	出让	2024 年 9 月 10 日	47,827.00	将到期
杭萧国用（2007）第 3600004 号	农一场	出让	2017 年 8 月 25 日	21,547.00	已到期
杭萧国用（2012）第 3600018 号	农一场	出让	2058 年 11 月 26 日	4,652.00	
杭萧国用（2012）第 3600011 号	农一场	出让	2061 年 7 月 31 日	690.00	
杭萧国用（2014）第 3600024 号	萧山区农一农二总场	出让	2064 年 8 月 20 日	3,984.00	

地面附着物概况表

宗地名称	建筑物项数	建筑物面积（平方米）	构筑物项数	土地实际开发程度
浙（2017）萧山区不动产权第 0002754 号等共计 14 项	58	130,854.54	75	七通一平

（2）地价影响因素分析

1）一般因素

A. 地理位置

杭州市位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化和金融中心，中国七大古都之一，中国重要的电子商务中心之一。

B. 自然条件

杭州市地处长江三角洲南沿和钱塘江流域，地形复杂多样。杭州市西部属浙西丘陵区，主干山脉有天目山等。东部属浙北平原，地势低平，河网密布，湖泊密布，物产丰富，具有典型的“江南水乡”特征。

C. 交通条件

杭州市对外交通便利，现有铁路线路包括沪昆线（浙赣段、沪杭段）、萧甬线、宣杭线；高速铁路现有沪杭客运专线、宁杭客运专线、杭甬客运专线；萧山国际机场位于杭州市中部，距市中心 27 公里，是中国重要的干线机场、国际定期航班机场、对外开放的一类航空口岸和国际航班备降机场，是浙江省第一空中门户。

D. 行政区划

杭州市总面积 16,596 平方千米，其中市辖区 4,876 平方千米，辖 9 个市辖区、2 个县，代管 2 个县级市，共 84 个街道、86 个镇、23 个乡；946 个社区、2,069 个行政村；其中市辖区共有 73 个街道、42 个镇，882 个社区、942 个行政村。

E. 社会经济状况

据初步核算，2016 年，杭州市全市实现生产总值 11,050.49 亿元，比上年增长 9.5%。其中第一产业增加值 304.84 亿元，第二产业增加值 3,977.39 亿元，第三产业增加值 6,768.26 亿元，分别增长 1.9%、4.7%和 13.0%。常住人口人均生产总值 121,394 元，增长 7.7%。按国家公布的 2016 年平均汇率折算，为 18282 美元。三次产业结构由上年的 2.9∶38.9∶58.2 调整为 2.8∶36.0∶61.2。

2）区域因素

A. 区域概况

委估宗地分别位于杭州市萧山红山农场、杭州市萧山农一场、杭州市萧山农一农二总场。受土地宏观调控政策和基础设施的不断完善影响，土地价格有较大幅度上升。

B. 基础设施条件

a. 供水

区域内供水方式主要为杭州市萧山区自来水厂与各单位自备供水设备相结合，统一配送到户，已形成供水网络，满足生活、生产用水。

b. 排水

区域内排水方式主要采用雨污合流方式，排水有保障。

c. 供电

区域内实行统一供电，能满足辖区内居民生活、生产用电需求。

d. 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，已开通移动通讯、中国联通、中国电信等通讯业务。

C. 环境条件

委估宗地所在区域环境优劣程度为一般，主要为工业污染。

3）个别因素

委估宗地 14 宗，位于杭州市萧山红山农场、杭州市萧山农一场、杭州市萧山农一农二总场，土地面积合计 400,002.43 平方米，批准土地用途为工业用地，形状规则，宗地地势平坦，地基承载力较好，宗地内通电、供水等基础设施状况良好。

(3) 评估方法

1）土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“七通”（即通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2017 年 9 月 30 日工业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

2）评估方法的选择

评估方法的选择根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

对于列入评估范围的工业用地，评估师考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

3）对于在核实过程中发现的有关土地使用权的特别事项，评估中处理如下：

列《无形资产-土地使用权评估明细表》第 11 项的土地使用权，经核查验证，上述土地使用权年限已到期，截至评估基准日，尚未办理续期手续，本次评估为零。

4）选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

V＝VB×A×B×C×D×E×F

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

A. 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

D. 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

E. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中契约约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

F. 容积率修正

容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。不同的城市地区，城市规划对该地区的容积率都有一定的规定限制。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。容积率修正和年期修正方法相同，采用修正系数来修正。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值＝不含契税的土地使用权价值×（1＋契税税率）

(4) 评估举例

以杭萧国用（2014）第 3600024 号《国有土地使用证》记载的宗地（列《无形资产-土地使用权评估明细表》第 15 项）为例对土地使用权的评估过程作具体说明。

1) 概况

委估宗地位于萧山区农一农二总场，已取得杭萧国用（2014）第 3600024 号《国有土地使用证》，土地面积 3,984.00 平方米，工业用地，性质为出让，使用终止日期为 2064 年 8 月 20 日。

2) 评估过程

A. 比较样本的选取

待估宗地位于萧山区农一农二总场，土地证载用途为工业用地，实际利用方式为工业用地，因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个类似用地

交易样本为比较样本，以市场比较法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经调查，本次评估选取以下 3 个样本为宗地的比较样本：

宗地比较样本一览表

代号	样本位置	土地性质	交易方式	修正单价(元/M2)	交易时间	使用年限	面积(平方米)
样本 A	萧山经济技术开发区红垦区块地块 萧政工出(2017)10 号	工业	出让	750.24	2017-11-17	50.00	80,161.00
样本 B	萧山经济技术开发区桥南区块地块 萧政工出(2017)3 号	工业	出让	825.73	2017-04-18	50.00	20,067.00
样本 C	萧山区临江片区地块 杭大江东工出(2016)17 号	工业	出让	750.10	2017-01-10	50.00	171,497.00

B．比较因素选择

市场比较法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、使用年限、区域及个别因素四大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域及个别因素中具体因子有：宗地用途、对外交通便捷度、道路等级、环境因素状况、工业集聚状况、规划限制状况、生活设施配套、地形地势水文条件、宗地形状、临路状况、宗地面积、区域位置、土地使用限制、容积率和土地开发成熟度等。

C．编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较样本的各因素条件，列表如下：

委估宗地及其样本因素条件说明表

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/M^2)	——	750.24	825.73	750.10
交易时间	2017.9	2017.11	2017.4	2017.1
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
土地剩余使用年限	46.89	50.00	50.00	50.00
宗地用途	工业	工业	工业	工业
位置优劣度	临江区片，一般	红垦区片，较好	桥南区片，较好	临江区片，一般
产业集聚规模	一般	相似	相似	相似
交通状况	优秀	相似	相似	相似
公共设施完善程度	相对较差	一般	较好	相似
基础设施完善度	较好	相似	相似	相似

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
环境质量优劣度	一般	相似	相似	相似
宗地临路条件	临路	临路	临路	临路
宗地地基承压力	较好	相似	相似	相似
土地开发程度	七通一平	五通一平	五通一平	五通一平
地形坡度	平坦	平坦	平坦	平坦
宗地形状	规则	规则	规则	规则
其他	无	无	无	无

D. 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明，以待估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为100，将比较样本相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较样本相应指数，列表如下。

委估宗地比较因素条件指数表

比较因素指数	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
土地剩余使用年限	0.9918	0.9920	0.9920	0.9920
宗地用途	100	100	100	100
位置优劣度	100	101	103	100
产业集聚规模	100	100	100	100
交通状况	100	100	100	100
公共设施完善程度	100	102	103	100
基础设施完善度	100	100	100	100
环境质量优劣度	100	100	100	100
宗地临路条件	100	100	100	100
宗地地基承压力	100	100	100	100
土地开发程度	100	98	98	98
地形坡度	100	100	100	100
宗地形状	100	100	100	100

比较因素指数	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
其他	100	100	100	100

其中，土地剩余使用年限指数，土地还原率取7.0%，按下列公式计算得出：

剩余使用年限指数＝1-1/(1＋土地还原率)^{剩余使用年限}

E．因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较样本的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

委估宗地比较因素修正系数表

修正系数	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/平方米)	750.24	825.73	750.10
交易时间	1.000	1.000	1.000
交易情况	1.000	1.000	1.000
土地剩余使用年限	0.992	0.954	0.936
宗地用途	1.000	1.000	1.000
位置优劣度	0.990	0.971	1.000
产业集聚规模	1.000	1.000	1.000
交通状况	1.000	1.000	1.000
公共设施完善程度	0.980	0.971	1.000
基础设施完善度	1.000	1.000	1.000
环境质量优劣度	1.000	1.000	1.000
宗地临路条件	1.000	1.000	1.000
宗地地基承压力	1.000	1.000	1.000
土地开发程度	1.020	1.020	1.020
地形坡度	1.000	1.000	1.000
宗地形状	1.000	1.000	1.000
其他	1.000	1.000	1.000
比准价格（元/平方米）	736.74	787.75	759.10

F．比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个样本修正得到的比准地价分别为736.74

元/平方米、787.75元/平方米和759.10元/平方米。则根据样本修正情况，确定以样本得到的比准地价的算术平均价确定评估单价，则待估宗地评估单价为761.00元/平方米。

该宗地总价＝评估单价×宗地面积×（1＋契税税率）

＝761.00元/平方米×3,984.00平方米×1.03

＝3,122,780.00元（已圆整）

(5) 无形资产—土地使用权评估结果

账面价值	18,192,157.73 元
评估价值	91,771,500.00 元
评估增值	73,579,342.27 元
增值率	404.46%

5．无形资产—其他无形资产

(1) 概况

无形资产—其他无形资产账面价值 5,918,308.70 元，其中账面余额 5,918,308.70 元，减值准备 0.00 元。

列入评估范围的无形资产—其他无形资产为排污权，评估人员通过对上述排污权的《排污许可证》及其他资料进行核对，没有发现委估排污权存在权属资料瑕疵情况。列入本次评估范围的排污权基本情况如下表所示：

排污权基本情况表

污染物排放许可证号	排污权登记证编号	污染物种类	数量（吨）	登记日期	其他权利限制
330109260091-405	杭排污权登330101410104号	化学需氧量	99.28	2015-4-30	无
		氨氮	4.14	2015-4-30	无
		二氧化硫	14.88	2015-4-30	无
		氮氧化物	44.65	2015-4-30	无

(2) 评估特殊假设

1) 假设被评估单位未因建设项目目的性质、排污地点发生变化或因建设项目的规模和生产工艺改变等原因致使污染物排放种类、浓度、数量发生重大变化而导致排污权权利性质内容发生变化；

2) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对被评估单位重大不利

影响。

当这些前提及假设条件因素因未来环保政策发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

(3) 具体评估方法

对于排污权，杭州市排污权市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

市场法的基本含义是：在求取待评估排污权的价格时，根据替代原则，参考待估排污权所属地区在较近时期内已经发生交易的同类排污权交易实例，得出待估排污权的评估基准日价格的方法。

根据《杭州市主要污染物排放权交易实施细则（试行）》（杭政办函〔2008〕433号）文件及相关成交公告等规定，排污权有偿使用金单价按拍卖成交单价乘以行业系数加计区域价差调整来确定。故本次排污权计算公式为：

排污权评估价值＝(重置单价×行业系数＋区域价差调整)×数量×时间调整系数

(4) 评估过程

1) 重置单价的确定

评估人员通过调查评估基准日近期的排污权成交信息，确定各排污权指标重置单价如下：

排污权指标	平均成交价格（前 12 个月成交单价）（元/吨）
化学需氧量	29,533.81
氨氮	32,313.89
二氧化硫	29,558.33
氮氧化物	36,521.67

2) 行业系数的确定

依照杭州市人民政府公文处理简复单府办简复第 B20090435 号和府办简复第 B20140481 号等相关文件的规定，排污权出让的行业系数设置如下：

种类	行业	行业系数
化学需氧量	造纸、酿造、发酵	2
	纺织印染	3
	化工、制药	4

	其他	1
氨氮		1
二氧化硫		1
氮氧化物		1

吉华江东公司主要生产染料及染料中间体，属于纺织印染行业，确定各排污指标行业系数如下：

排污权指标	行业系数
化学需氧量	3
氨氮	1
二氧化硫	1
氮氧化物	1

3）区域价差调整

吉华江东公司位于杭州市萧山区，根据相关文件规定，该萧山区区域价差不作调整。

4）时间调整系数

根据杭州市污染物减排工作领导小组办公室《关于印发<杭州市主要污染物排放权登记办法（试行）>的通知》（杭减排办〔2014〕35号）的规定，排污权有效期限为20年，以排污权登记证记载的登记时间为起算日。具体情况如下：

登记证取得时间	评估基准日
2015年4月30日	2017年9月30日

时间调整系数＝1－剩余使用年限/排污权有限期限

＝(1－2.42/20)×100%

＝87.89%

5）评估价值

具体测算方式如下：

排污权指标	重置单价A	行业系数B	区域价差C	数量D	重置全价 E＝(A×B+C)×D	时间调整系数 F	评估价值 G＝F×E
化学需氧量	29,533.81	3	0.00	99.28	8,796,349.97	87.89%	7,731,110.00
氨氮	32,313.89	1	0.00	4.14	133,779.50	87.89%	117,580.00
二氧化硫	29,558.33	1	0.00	14.88	439,827.98	87.89%	386,560.00

排污权指标	重置单价 A	行业系数 B	区域价差 C	数量 D	重置全价 E=（A×B+C）×D	时间调整系数 F	评估价值 G=F×E
氮氧化物	36,521.67	1	0.00	44.65	1,630,692.39	87.89%	1,433,220.00
合 计						9,668,470.00	

(5) 无形资产—其他无形资产评估结果

账面价值 5,918,308.70 元

评估价值 9,668,520.00 元

评估增值 3,750,211.30 元

增值率 63.37%

6．递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 2,044,928.85 元，包括被评估单位计提应收账款和其他应收款的坏账准备、存货跌价准备及递延收益产生的可抵扣暂时性差异等形成的所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

递延所得税资产评估值为 2,044,928.85 元。

7．其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 7,863,793.09 元，系土地出让金续期款及设备采购款等。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

其中土地使用权续期所产生的出让金续期款在“无形资产-土地使用权”中统一考虑，故此处将其评估为零。

其余各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

其他非流动资产评估值为 2,929,007.95 元，评估减值 4,934,785.14 元，减值率为 62.75%。

8．非流动资产评估结果

账面价值 324,304,623.28 元

评估价值 532,335,243.63 元

评估增值 208,030,620.35 元

增值率 64.15%

三）流动负债

1．应付账款

应付账款账面价值 106,059,166.66 元，包括应付的货款、设备款等，其中关联方往来包括应付江苏吉华化工有限公司 8,276,635.04 元和应付杭州临江环保热电有限公司 1,377,320.45 元。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 106,059,166.66 元。

2．预收款项

预收款项账面价值 20,386,595.41 元，主要为预收的购货款，其中关联方往来包括浙江吉华集团有限公司 19,982,713.98 元、杭州吉华进出口有限公司 175,310.00 元和杭州吉华高分子材料股份有限公司 228,571.43 元。

评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项，并择项进行函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

预收款项评估值为 20,386,595.41 元。

3．应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 8,753,410.83 元，包括应付的工资、奖金、津贴和补贴 7,784,206.85 元、社会保险费 829,605.98 元、住房公积金 139,598.00 元。

评估人员检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核各项目应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为价值 8,753,410.83 元。

4．应交税费

应交税费账面价值 17,441,631.68 元，包括应交的增值税 1,435,410.81 元、企业所得税 15,100,407.54 元、城市维护建设税 101,158.58 元、教育费附加及地方教育附加 72,256.13 元、代扣代缴的个人所得税 205,615.92 元、印花税 21,207.92 元、房产税 183,704.00 元和土地使用税 321,870.78 元。

被评估单位各项税负政策如下：

增值税按应税收入的 17%计缴，企业所得税按应税收入的 15%计缴，城市维护建设税按应税收入的 7%计缴，教育费和地方教育费附加按应税收入的 5%计缴。

吉华江东公司于 2014 年 9 月被浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局、浙江省地方税务局认定为高新技术企业（有效期 3 年），享受自认定年度起三年内减按 15%的税率征收企业所得税的优惠政策，高新技术企业资格证书编号为 GR201433000296，因此 2017 年度按 15%税率计缴企业所得税。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员按被评估单位提供的有关资料核实无误，各项税费应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 17,441,631.68 元。

5．应付股利

应付股利账面价值 22,462,720.00 元，为应付孙敏华的 2016 年度股利。

根据公司章程及 2017 年 9 月的董事会决议，公司应按现金向股东分配股利。评估人员查阅章程、董事会决议等相关股利分配文件，复核相关账务处理。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项股利应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付股利评估值为 22,462,720.00 元。

6．其他应付款

其他应付款账面价值 3,216,912.20 元，包括应付的社保赔偿款、质保金、押金等。通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，审核了债务的相关文件资料，核实了交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 3,216,912.20 元。

7．流动负债评估结果

账面价值 178,320,436.78 元

评估价值 178,320,436.78 元

四）非流动负债

非流动负债均系递延收益，账面价值 15,050,049.54 元，系循环化改造项目专项资金等政府补助。

评估人员通过查阅有关原始资料、会计记录进行核实，并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核，各项目均无需支付，故将其评估为零。

递延收益评估值为 0.00 元，评估减值 15,050,049.54 元，减值率 100.00%。

（二）收益法

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的的应用前提

1．投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2．能够对企业未来收益进行合理预测。

3．能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务

企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值－非经营性负债价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流＝息前税后利润＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金增加额

$$企业自由现金流评估值=\sum_{t=1}^{n}\frac{CFF_t}{(1+r_t)^t}+P_n\times(1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n——第 n 年以后的连续价值

三）收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取约 5 年（即至 2022 年末）作为分割点较为适宜。

四）收益预测的假设条件

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设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。

3. 特殊假设

(1) 吉华江东公司为高新技术企业，高新技术企业证书编号为GR201433000296，有效期自2014年1月1日至2017年12月31日，企业所得税减按15%的税率计缴。根据2017年11月8日颁发的《关于申请浙江省2017年第一批拟认定高新技术企业备案的函》（浙高企认〔2017〕4号），吉华江东公司列入浙江省2017年第一批拟认定高新技术企业名单，但相关高新技术企业证书尚未获得。按照现行的高新技术企业认定条件，吉华江东公司符合相关要求，预计未来可通过复审，故假设未来吉华江东公司在每次高新技术企业资格到期后均能通过复审，获得高新技术企业资格。根据相关税收法律法规，高新技术企业的企业所得税率为15%。

(2) 假设未来吉华江东公司在每次土地使用权到期后，均能按照相关政策进行续期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

五）收益法相关因素分析

1. 影响企业经营的宏观、区域经济因素分析

(1) 全国国民经济形势

2017年以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国各地区各部门深入贯彻落实新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，深化改革创新，振兴实体经济，防范化解风险，强化预期引导，前三季度国民经济运行总体平稳，结构不断优化，新兴动能加快成长，质量效益明

显提高，稳中向好态势持续发展。

初步核算，前三季度国内生产总值 593,288 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%，增速与上半年持平，比上年同期加快 0.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 41,229 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 238,109 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 313,951 亿元，增长 7.8%。三季度，国内生产总值同比增长 6.8%，经济连续 9 个季度运行在 6.7-6.9%的区间，保持中高速增长。

1）粮食生产形势较好，畜牧业稳定增长

全国夏粮总产量 14,052 万吨，比上年增加 131 万吨，增长 0.9%；早稻总产量 3,174 万吨，比上年减少 104 万吨，下降 3.2%；秋粮有望获得好收成。前三季度，猪牛羊禽肉产量 5,877 万吨，同比增长 0.8%，其中猪肉产量 3717 万吨，增长 0.7%。生猪存栏 42,797 万头，同比下降 0.8%；生猪出栏 48224 万头，增长 0.6%。

2）工业生产加快发展，结构优化效益提升

前三季度，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.7%，增速比上年同期加快 0.7 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.8%，集体企业增长 0.3%，股份制企业增长 6.8%，外商及港澳台商投资企业增长 7.1%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 1.6%，制造业增长 7.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.4%。工业向中高端迈进，前三季度高技术制造业和装备制造业增加值同比分别增长 13.4%和 11.6%，分别快于规模以上工业 6.7 和 4.9 个百分点。前三季度，规模以上工业企业产销率达到 97.8%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.6%，比上月加快 0.6 个百分点，环比增长 0.56%。9 月份，制造业采购经理指数为 52.4%，比上月提高 0.7 个百分点，达到 2012 年 5 月份以来的最高点。

1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 49,214 亿元，同比增长 21.6%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.13%，比上年同期提高 0.45 个百分点。8 月份，规模以上工业企业实现利润总额同比增长 24%，比上月加快 7.5 个百分点。

3）服务业保持较快发展，商务活动指数继续提高

前三季度，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，增速比上年同期加快 0.2 个百分点。其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业增长较快。9 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，增速与上月持平，比上年同月加快 0.2 个百分点。1-8 月份，规模以上服务业企业营业收入同

比增长 13.5%，比上年同期加快 3.4 个百分点；规模以上服务业企业营业利润同比增长 22.8%，同比加快 22.4 个百分点。

9 月份，服务业商务活动指数为 54.4%，比上月提高 1.8 个百分点，比上年同月提高 2.1 个百分点。批发业、电信广播电视和卫星传输服务业、互联网及软件信息技术服务业、货币金融服务、资本市场服务、保险业等行业商务活动指数均位于 60.0%以上的高位景气区间。服务业新订单指数为 51.5%，业务活动预期指数为 60.8%，分别比上月提高 1.2 和 0.7 个百分点。

4）固定资产投资稳中略缓，投资结构调整优化

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）458,478 亿元，同比增长 7.5%，增速比上年同期回落 0.7 个百分点。其中，国有控股投资 168,164 亿元，增长 11.0%；民间投资 277,520 亿元，增长 6.0%，占全部投资的比重为 60.5%。分产业看，第一产业投资 149,73 亿元，增长 11.8%；第二产业投资 171,787 亿元，增长 2.6%，其中制造业投资 140,819 亿元，增长 4.2%；第三产业投资 271,718 亿元，增长 10.5%。基础设施投资 99,652 亿元，增长 19.8%，比上年同期加快 0.4 个百分点。高端制造业和企业技术改造投资较快增长，高耗能行业投资增长放缓。前三季度，高技术制造业、装备制造业和制造业技术改造投资同比分别增长 18.4%、8.3%和 12.1%，高耗能制造业投资同比下降 1.9%。固定资产投资到位资金 457,007 亿元，同比增长 3.3%，增速比上半年加快 1.9 个百分点。新开工项目计划总投资 376,347 亿元，同比增长 2.4%。从环比看，9 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 0.56%。

5）房地产开发投资平稳增长，商品房待售面积继续减少

前三季度，全国房地产开发投资 80,644 亿元，同比增长 8.1%，增速比上年同期加快 2.3 个百分点。其中，住宅投资增长 10.4%。房屋新开工面积 131,033 万平方米，同比增长 6.8%，其中住宅新开工面积增长 11.1%。全国商品房销售面积 116,006 万平方米，增长 10.3%，其中住宅销售面积增长 7.6%。全国商品房销售额 91,904 亿元，增长 14.6%，其中住宅销售额增长 11.4%。房地产开发企业土地购置面积 16,733 万平方米，同比增长 12.2%。9 月末，全国商品房待售面积 61,140 万平方米，比上月末减少 1,212 万平方米。前三季度，房地产开发企业到位资金 113,095 亿元，同比增长 8.0%。

6）市场销售继续较快增长，网上零售增势强劲

前三季度，社会消费品零售总额 263,178 亿元，同比增长 10.4%，增速与上年同期持平。其中，限额以上单位消费品零售额 117,751 亿元，增长 8.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 225,592 亿元，增长 10.1%；乡村消费品零售额 37,586 亿元，增长 12.1%。按消费类型分，餐饮收入 28427 亿元，增长 11.0%；商品零售 234,751 亿元，增长 10.3%，其中限额以上单位商品零售 110,717 亿元，增长 8.5%。消费升级类商品销售增长较快，体育娱乐用品类增长 17.4%，化妆品类增长 12.1%，建筑及装潢材料类增长 12.6%。9 月份，社会消费品零售总额同比增长 10.3%，比上月加快 0.2 个百分点，环比增长 0.90%。

前三季度，全国网上零售额 48,787 亿元，同比增长 34.2%，比上年同期加快 8.1 个百分点。其中，实物商品网上零售额 36,826 亿元，增长 29.1%，占社会消费品零售总额的比重为 14.0%，同比提高 2.3 个百分点；非实物商品网上零售额 11961 亿元，增长 52.8%。

7）进出口快速增长，外贸结构继续改善

前三季度，进出口总额 202,930 亿元，同比增长 16.6%。其中，出口 111,630 亿元，增长 12.4%；进口 91,299 亿元，增长 22.3%。进出口相抵，顺差 20,331 亿元。一般贸易进出口比重提升，前三季度一般贸易进出口增长 18.1%，占进出口总额的 56.6%，比上年同期提高 0.7 个百分点。机电产品仍为出口主力，前三季度机电产品出口增长 13.0%，占出口总额的 57.5%。与部分“一带一路”沿线国家进出口快速增长，前三季度我国对俄罗斯、波兰和哈萨克斯坦等国进出口分别增长 27.7%、24.8%和 41.1%。9 月份，进出口总额 24,589 亿元，同比增长 13.6%。其中，出口 13,260 亿元，增长 9.0%；进口 11,330 亿元，增长 19.5%。

前三季度，规模以上工业企业实现出口交货值 94270 亿元，同比增长 10.7%。9 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 11906 亿元，增长 9.8%。

8）居民消费价格温和上涨，工业品价格波动上升

前三季度，全国居民消费价格同比上涨 1.5%。其中，城市上涨 1.6%，农村上涨 1.1%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 0.6%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 2.5%，生活用品及服务上涨 0.9%，交通和通信上涨 1.1%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 5.7%，其他用品和服务上涨 2.6%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.5%，猪肉价格下降 8.7%，鲜菜价格下降 8.8%。9 月份，全国居民消费价格同比上

涨 1.6%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点，环比上涨 0.5%。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.5%。9 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.9%，涨幅比上月扩大 0.6 个百分点，环比上涨 1.0%。前三季度，全国工业生产者购进价格同比上涨 8.4%；9 月份同比上涨 8.5%，环比上涨 1.2%。

9）居民收入增幅加快，城乡收入差距继续缩小

前三季度，全国居民人均可支配收入 19,342 元，同比名义增长 9.1%；扣除价格因素实际增长 7.5%，增速比上年同期加快 1.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 27,430 元，扣除价格因素实际增长 6.6%；农村居民人均可支配收入 9,778 元，扣除价格因素实际增长 7.5%。城乡居民人均收入倍差 2.81，比上年同期缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 16,780 元，同比名义增长 7.4%。全国居民人均消费支出 13,162 元，同比名义增长 7.5%，扣除价格因素实际增长 5.9%。三季度末，外出务工农村劳动力总量 17,969 万人，比上年同期增加 320 万人，增长 1.8%。三季度，外出务工农村劳动力月均收入 3,459 元，增长 7.0%。

10）供给侧结构性改革取得新进展，转型升级迈出新步伐

“三去一降一补”进展顺利。去产能加快推进，前三季度全国工业产能利用率为 76.6%，比上年同期提高 3.5 个百分点。去库存成效突出，9 月末商品房待售面积同比下降 12.2%。去杠杆和降成本效果继续显现，8 月末规模以上工业企业资产负债率为 55.7%，比上年同期下降 0.7 个百分点；1-8 月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.68 元，比上年同期减少 0.12 元。短板领域投资快速增长，前三季度生态保护和环境治理业、公共设施管理业、农业投资同比分别增长 25.0%、23.7%和 16.2%，分别快于全部投资 17.5、16.2 和 8.7 个百分点。

服务业主导作用增强，前三季度第三产业增加值占国内生产总值的比重为 52.9%，比第二产业高 12.8 个百分点。消费成为经济增长主要驱动力，前三季度最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 64.5%，比上年同期提高 2.8 个百分点。新动能加快成长，前三季度工业战略性新兴产业增加值同比增长 11.3%，比规模以上工业快 4.6 个百分点。绿色发展稳步推进，前三季度单位国内生产总值能耗同比下降 3.8%。

总的来看，前三季度我国国民经济以稳中有进、稳中向好的态势持续发展，支撑经济保持中高速增长和迈向中高端水平的有利条件不断积累增多，发展的包容性

和获得感明显增强，为更好地实现全年经济发展预期目标奠定了扎实基础。但也要看到，国际环境依然复杂多变，国内经济仍处在结构调整的过关期，持续向好基础尚需进一步巩固。下阶段，要以党的十九大精神为统领，深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，狠抓政策落实改革落地，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，促进经济持续健康发展和社会和谐稳定。

(2) 浙江省经济形势

2017 年以来,浙江坚持稳中求进工作总基调，贯彻落实新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，深化“最多跑一次”改革，2017 年前三季度经济运行延续上半年稳走向好态势，稳的基础更加巩固，好的因素不断积累，主要经济指标走势好于全国，实体经济活力增强，转型升级步伐加快，经济结构调整优化，新动能不断发展壮大，传统产业加快改造提升，生态环境和人民生活持续改善，预计全年主要预期目标将顺利实现。

1) 2017 年前三季度经济运行基本情况及特点

A. 主要经济指标增速快于全国，增长基础不断巩固

前三季度，全省生产总值(GDP)36,958 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.1%，增速比上半年快 0.1 个百分点，比去年同期快 0.6 个百分点，高于全国（6.9%）1.2 个百分点。分产业看,第一产业增加值 1,248 亿元,增长 1.9%;第二产业增加值 16,663 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 19,047 亿元，增长 9.3%。三次产业占生产总值的比重分别为 3.4%、45.1%和 51.5%。从其他主要经济指标看，工业、投资、消费等增速继续上行，进出口、财政收支增速较快，用电量、货运量、贷款、PMI 等先行指标继续向好。

(A) 生产和需求增速在全国有所放缓的背景下继续上行。工业生产加速。前三季度，规模以上工业增加值 11,681 亿元，同比增长 8.3%，增速比一季度的 7.5%、上半年的 7.7%明显加快，自 2014 年以来首次高于 GDP 增速，9 月增速为 12.6%。全国增速由一季度的 6.8%、上半年 6.9%回落至前三季度的 6.7%。销售产值增长 14.2%，增速比上半年提高 0.4 个百分点，其中，内销产值和出口交货值分别增长 15.0%和 10.4%。服务业增长较快。服务业增加值增速快于 GDP1.2 个百分点，高于全国 1.5 个百分点，对 GDP 增长贡献率为 57.4%，其中,批发和零售、交通、住宿和餐饮、房地产、金融、营利性服务业、非营利性服务业增加值分别增长 8.3%、8.1%、6.2%、

5.4%、5.3%、20.1%和6.0%。规模以上服务业企业营业收入增速（1-8月为26.1%）居全国首位。农业生产加快。春粮总产量75.4万吨，比上年增长28.4%，早稻总产量70.43万吨，比上年下降4.6%，秋粮有望获得丰收。前三季度，农林牧渔业增加值增速比上半年回升0.4个百分点。预计蔬菜、中药材、花卉苗木、果用瓜播种面积分别增长1.6%、14.7%、3.3%和0.3%。肉类总产量80.2万吨，下降13.4%，其中猪肉产量58.9万吨，下降16.7%。水产品产量329万吨，增长3.1%。投资增速稳中有升。固定资产投资23,206亿元，增速由上半年的9.3%回升至9.6%，全国由上半年的8.6%回落至7.5%。项目投资和房地产投资分别增长9.1%和11.0%，基础设施投资增长15.2%。消费增速继续回升。社会消费品零售总额17,266亿元，增速由一季度的8.9%、上半年的9.9%回升至10.6%，由上半年的低于全国0.5个百分点转为前三季度的高于全国0.2个百分点。从限额以上消费品零售额看，汽车类增速（6.9%）比上半年回升3.6个百分点，石油及制品类增长12.2%，文化办公用品、体育娱乐用品、家具、五金电料、通讯器材类增速在20%以上。出口增速回落。进出口18756亿元，增长15.9%，增速比上半年回落3.6个百分点。其中，进口4473亿元，增长38.1%，增速比上半年回落3.2个百分点；出口14284亿元，增长10.3%，增速比上半年回落3.6个百分点，高于福建（5.6%）和广东 （9.3%），与山东持平，低于全国（12.4%）、江苏（17.4%）、上海（10.6%），占全国的份额为 12.8%。利用外资较快增长。实际利用外商直接投资919亿元（135亿美元），增长13.7%（10.2%），增速明显高于全国同期的1.6%（-3.2%）。

(B) 匹配性和预期性指标继续向好。一是用电量和货运量增速加快。前三季度，全社会用电量3,123亿千瓦时，同比增长9.2%，增速比上半年提高2.7个百分点。工业用电量2,189亿千瓦时，增长10.1%，增速比上半年提高2.4个百分点，同比提高5.4个百分点。全社会货运量17.8亿吨，增长16.2%，增速比上半年提高1.3个百分点，同比提高10.8个百分点。二是金融机构存贷款增速回升，不良贷款双下降。9月末，金融机构本外币存款余额10.6万亿元，贷款余额8.8万亿元，分别增长9.3%和9.7%，增速比6月末回升0.1和1.4个百分点。前三季度新增贷款6,558亿元，同比多增2,467亿元。9月末，金融机构不良贷款余额1,594亿元，比年初下降183亿元，不良贷款率1.81%，比年初下降0.37个百分点。三是市场预期继续向好。9月份，制造业采购经理指数（PMI）创今年以来的新高，连续16个月处于

扩张区间，新订单指数为 56.2%，比上月回升 1.2 个百分点，其中新出口订单指数为 54.1%，创近 8 个月来新高。非制造业商务活动指数连续 19 个月处于扩张区间。企业景气指数和信心指数持续向好。企业生产经营景气状况专项调查显示，企业景气指数连续 6 个季度上扬，企业家信心指数连续 5 个季度上扬，三季度分别为 129.3 和 129.0，比二季度上升 1.5 和 1.8 点，同比上升 14.9 和 14.1 点。消费者信心指数调查显示，三季度消费者信心指数为 122.3，比二季度上升 2.6 点，连续 6 个季度保持升势。

(C) 市场价格总体上涨。CPI 涨幅略有扩大。前三季度，居民消费价格(CPI)同比上涨 2.1%，涨幅同比扩大 0.3 个百分点，比上半年扩大 0.1 个百分点，比全国高 0.6 个百分点。八大类消费品和服务项目价格同比均上涨，居住类涨幅 4.5%，教育文化娱乐、医疗保健、衣着类涨幅在 2.2%-2.7%之间，交通通信、其他用品和服务类涨幅均为 1.4%，生活用品及服务、食品烟酒类分别上涨 0.6%和 0.4%。9 月份，CPI 同比上涨 2.0%，环比上涨 0.3%。PPI 涨幅又有扩大，与购进价格涨幅差距缩小。工业生产者价格涨幅在 4、5 月份有所回落的基础上，下半年重拾升势。前三季度，工业生产者出厂价格同比上涨 4.5%，涨幅比上半年扩大 0.1 个百分点，小于全国 2.0 个百分点；购进价格同比上涨 9.7%，涨幅比上半年缩小 0.4 个百分点，大于全国 1.3 个百分点。购进价格和出厂价格涨幅差为 5.2 个百分点，比上半年缩小 0.5 个百分点。房价环比首次下降，同比涨幅继续回落。9 月份，全省新建商品住宅销售价格环比下降 0.1%，为 2015 年 4 月以来首次下降；同比上涨 5.1%，涨幅连续 11 个月回落。调控城市房价过快上涨的势头得到一定控制。在全国 70 个大中城市中，杭、甬、温、金 4 城市新建商品住宅销售价格同比涨幅分别为 2.2%、6.3%、6.4%和 10.9%，居全国第 61、39、36 和 11 位。

B. 经济增长质量持续向好，三大收入增长的协调性继续提高

财政收支持续较快增长。前三季度，财政总收入 8,454 亿元，一般公共预算收入 4,739 亿元，同比分别增长 14.2%和 13.2%，增速同比分别提高 4.1 和 1.6 个百分点。税收收入 4,022 亿元，增长 13.4%，占一般公共预算收入的 84.9%，其中，增值税增长 8.2%，企业所得税和个人所得税分别增长 22.4%和 28.0%。一般公共预算支出 5,506 亿元，增长 15.0%，增速同比提高 6.7 个百分点。

企业效益持续向好。前三季度，规模以上工业企业实现利润总额 3,483 亿元，

同比增长 17.2%，增速比上半年提高 2.8 个百分点。38 个行业大类中，34 个行业利润实现增长或扭亏为盈。主营业务收入 53,434 亿元，增长 15.2%，主营业务收入利润率为 6.52%，比上半年提高 0.18 个百分点，同比提高 0.11 个百分点。劳动生产率 22.7 万元/人（折年），按可比价计算增长 6.8%。1-8 月，规模以上服务业企业营业利润 1,201 亿元，同比增长 28.9%。

居民收入稳步提高。前三季度，全省居民人均可支配收入 32,414 元，同比增长 8.9%，增速比上半年提高 0.2 个百分点，扣除价格因素实际增长 6.7%，增速比上半年提高 0.1 个百分点。城镇常住居民人均可支配收入 39,108 元，农村常住居民人均可支配收入 20,108 元，分别增长 8.4%和 9.0%，扣除价格因素增长 6.2%和 7.0%。城乡居民人均收入倍差为 1.94，同比缩小 0.02，低于全国的 2.81。

民生保障进一步加强。一是民生支出扩大。前三季度，一般公共服务、教育、社保就业等八项民生支出合计 4,088 亿元，占财政支出的 74.2%，比重同比提高 2.9 个百分点。其中，社保就业、节能环保、城乡社区、科技、公共服务等支出分别增长 39.8%、36.4%、23.1%、23.1%和 21.0%。二是就业形势向好。规模以上工业企业平均用工人数扭转了连年下降的态势，今年以来均保持同比增长。前三季度，城镇新增就业 89.7 万人，超额完成年度目标任务。在毕业季大学生集中进入劳动力市场的背景下，失业率仍然处于较低水平。三季度末城镇登记失业率为 2.81%，连续 6 个季度下降。三是社会保障进一步加强。9 月末，基本养老保险参保 3,844.5 万人，基本医疗保险参保 5,206.7 万人。

生态环境整治持续加力。深入实施“三改一拆”“五水共治”，前三季度，河湖库塘清污（淤）量 10904 万方，新增城镇污水配套管网 2993.5 公里，完成年度目标的 136%和 99.8%。城中村、旧住宅区、旧厂区改造建筑面积 2.93 亿平方米，拆违 2.03 亿平方米，均超额完成年度目标任务。221 个省控断面中，劣Ⅴ类水体全面消除。11 个设区市日空气质量优良天数比例平均为 82.2%，同比上升 0.4 个百分点；PM2.5 年均浓度为 36μg/m3，，同比下降 10.0%。

C. 传统产业改造升级、新兴动能持续发力共同助推经济增长

传统产业优化提升焕发生机。前三季度，纺织、服装、皮革、化工、化纤、造纸、橡胶塑料制品、非金属矿物制品、有色金属加工和农副食品加工等十大重点传统制造业投资力度加大，共投资 2335 亿元，增长 7.3%，增速比上半年提高 3.5 个

百分点。十大重点传统制造业利润总额1352亿元，同比增长26.8%，增速比规模以上工业高9.6个百分点,对工业利润增长的贡献率为55.9%，同比提高28.4个百分点。其中，非金属矿物制品、化工、化纤、造纸和有色金属加工等行业利润增速均超过20%，分别为27.7%、35.1%、58.5%、73.5%和77.4%。十大重点传统制造业主营业务收入利润率为5.72%，同比提高0.48个百分点。

新产业发展引领经济转型升级。前三季度,信息经济核心产业增加值3454亿元，现价同比增长19.1%，占GDP的9.3%。旅游产业增加值2609亿元，现价增长15.5%，占GDP的7.1%。规模以上工业增加值中，健康和节能环保产业增速在9%以上；高技术、高新技术、装备制造、战略性新兴产业增速在11%以上，均快于规模以上工业。装备制造业中，计算机通信电子（21.4%）、专用设备（17.0%）、汽车制造（16.0%）和仪器仪表(15.5%)等较快增长;战略性新兴产业中,新一代信息技术产业(21.0%)、高端装备制造（16.2%）、新能源汽车（14.7%）、节能环保（11.5%）等较快增长。

创新驱动助推产品更新换代。前三季度，规模以上工业新产品产值同比增长21.6%，新产品产值率为34.0%，同比提高2.2个百分点，对规模以上工业总产值的增长贡献率为49.4%。列入国家“三新”统计的10种新产品中,新能源汽车(112.0%)、光纤（44.3%）、城市轨道车辆（36.4%）、碳纤维增强复合材料（23.5%）、工业机器人（20.0%）、智能手机（18.5%）、太阳能电池（14.9%）等产品产量快速增长。高新技术和机电产品进出口较快增长。高新技术和机电产品出口分别增长11.7%和12.7%，进口分别增长35.4%和28.1%，进口结构不断优化。

新业态迅猛发展释放消费潜能。以网络销售和快递业为代表的互联网经济快速增长。前三季度，限额以上批发零售业通过公共网络实现的商品销售额同比增长30.2%。据省商务厅资料，前三季度，网络零售额8,613亿元，同比增长35.9%，省内居民网络消费4,430亿元,增长34.6%。跨境网络零售出口307.8亿元,增长39.0%。快递业务量52.5亿件，增长34.7%。全域旅游和多元旅游快速发展，共享经济、网络约车、在线医疗、远程教育、网上银证保交易等新型服务模式拓展了消费领域，集休闲、购物、餐饮、娱乐为一体的城市综合体和农家乐民宿等蓬勃发展。据省旅游局抽样调查结果，前三季度接待游客48,216万人次，同比增长9.0%；旅游总收入6,459亿元，增长14.4%。

新市场主体竞相成长。深入推进“放管服”改革，省委改革办、省编办、省社

科院、省统计局等单位开展的上半年“最多跑一次”改革抽样调查评估显示，全省“最多跑一次”实现率、满意率分别为77.7%和 86.9%，90.6%的受访者认为“最多跑一次”改革实施后“到政府办事比以前方便”。前三季度，新设企业28.4万家，同比增长25.4%；新设个体工商户55.7万户，增长15.2%。平均每天新设企业1,040家、个体工商户2,040户。至9月底，在册市场主体575.3万户，增长12.5%，其中，企业188.8万家，增长16.7%。

民营经济持续绽放活力。前三季度，民间投资13,490亿元，增长15.2%，增速同比提高12.6个百分点，占投资总额的58.1%，比重同比提高2.8个百分点，对投资增长的贡献率比上半年提高11.2个百分点，拉动投资增长8.4个百分点。私营企业出口增长较快，前三季度增速（12.4%）快于国有企业（10.0%）、集体企业（3.5%）和外商投资企业（3.8%），占全省出口额的比重（73.6%）同比提高1.3个百分点。

D. 供给侧结构性改革持续显效，“三去一降一补”取得新进展

去产能稳步推进。三季度，工业企业平均产能利用率为 83.0%，为近年来相对较高水平。前三季度，累计淘汰1,509家企业落后产能，整治“低小散”“脏乱差”企业（作坊）14,500家，处置“僵尸企业”327家，均超额完成年度目标任务。去库存成效明显。前三季度，商品房销售面积6,923万平方米，销售额8,757亿元，分别增长11.8%和27.5%，增速比上半年回落9.1和6.8个百分点。9月末，商品房待售面积下降15.2%。规模以上工业产成品存货增速（6.6%）低于主营业务收入8.7个百分点。去杠杆稳步推进。9月末，规模以上工业企业资产负债率为54.8%，同比下降1.5个百分点，低于全国（55.7%）。31个制造业大类行业中，26个行业资产负债率同比有不同程度的下降。1-8月，规模以上服务业企业资产负债率为52.0%。降成本积极有为。前三季度，规模以上工业每百元主营业务收入中的成本为84.3元，低于全国（85.6元）；每百元主营业务收入中的三项费用为8.8元，同比减少0.4元。补短板力度加大。创新投入加大。前三季度，规模以上工业科技活动经费支出增长23.9%。财政科技支出同比增长23.1%。研究与试验发展、农业、水利环境和公共设施管理业、交通运输仓储和邮政业、教育投资分别增长110.9%、15.6%、14.1%、20.1%和10.1%。重大基础设施、重大产业项目、生态环保投资分别增长18.1%、18.5%和24.0%。

2）经济运行存在的困难和问题

A. 部分企业转型升级步伐不快。

一是原材料价格上涨较快等使企业成本不降反升。原材料价格大幅上涨未完全同步传导到企业出厂产品价格，加大了企业的成本压力，下半年工业品购进价格和出厂价格的差距虽有所缩小，但今年9月（4.4个百分点）与去年9月（0.5个百分点）相比，仍扩大3.9个百分点，对以中下游产业为主的企业效益造成较大压力。规模以上工业每百元主营业务收入中的成本从去年上半年同比降低0.7元到今年前三季度同比上升0.3元，挤占了利润空间，也冲抵了部分降成本政策带来的红利。二是部分企业经营困难。前三季度，规模以上制造业31个行业中，化纤、皮革、食品制造、纺织服装、非金属矿物制品等11个行业增加值增速低于5%甚至负增长。转型升级力度不大的企业困难较大。9月末，规模以上工业有亏损企业6,062家，亏损面为15.0%。虽然亏损企业亏损总额下降0.7%，但有12个行业亏损额增长，6个行业亏损额增长20%以上。

B. 实体经济投资意愿仍有待提升。

前三季度，工业和制造业投资均增长7.8%，增速分别比上半年回升1.9和3.1个百分点，但仍低于全部投资增速，工业技术改造投资仅增长3.8%。31个制造业中，降幅较大的有铁路船舶航空航天（-21.5%）、医药制造（-11.9%）、食品制造（-7.3%）等行业，通用设备制造业投资仅增长0.6%。缺乏好的投资项目、投资回报预期不稳、制造业和小微企业“融资难、融资贵”等问题仍在一定程度上制约企业扩大投资。

C. 部分地区和领域风险防范压力仍较大。

地区发展不平衡，部分地区尚处于转型升级的阵痛期。虽然全省不良贷款“双下降”，但部分地区风险防控形势依然严峻。部分企业资金链和担保链风险仍存。“僵尸企业”出清的资产处置难度大，恶意逃废债现象也有发生，互联网金融领域等风险隐患犹存。

2. 企业所在行业现状与发展前景分析

吉华江东公司主要从事染料及染料中间体精细化工产品的研发、生产和销售。

(1) 行业基本情况

吉华江东公司所处行业为化学原料及化学产品制造业中的染料制造业。

1) 行业主管部门及监管体制

染料制造业的行政主管部门是国家发展和改革委员会及其各地分支机构、工业

和信息化部以及科学技术部等。

国家发展和改革委员会主要负责产业政策的制定，并监督、检查产业政策执行情况；研究拟订行业发展规划，指导行业结构调整，实施行业管理，参与行业体制改革、技术进步和技术改造、质量管理等工作。

工业和信息化部负责拟订化工产业的行业规划、政策和标准并组织实施，指导行业技术创新和技术进步，以先进适用技术改造提升传统产业，组织实施有关国家科技重大专项，推进相关科研成果产业化，推动新兴产业发展。

科学技术部负责研究提出科技发展的宏观战略和促进经济社会发展的方针、政策、法规；研究促进经济社会发展的重大问题；研究确定科技发展的重大布局和优先领域；推动国家科技创新体系建设，提高国家科技创新能力。

染料制造业的行业协会为中国染料工业协会。中国染料工业协会是经国家民政部核准、注册的全国性社团法人。由从事染料、有机颜料、印染助剂、中间体和色母粒的生产、科研及相关企事业单位，本着自愿原则组成。其主要工作和职能为：做好协会会员与政府间的桥梁和纽带；参与行业发展规划、政策、法规和技术标准的研究制订；协调行业内部关系，维护公平竞争秩序；分析行业生产经营动态；提供信息服务与技术培训；提高行业人员素质；组织国际交流与合作。

2）行业主要法律法规及政策

染料产品所应遵循的质量标准主要包括全国染料标准化技术委员会组织制订的染料行业的国家标准、《染料产品中 23 种有害芳香胺的限量及测定》、《染料产品中 10 种重金属的限量及测定》以及《国家纺织产品基本安全技术规范》、《生态纺织品技术要求》、《环境标志产品技术要求-生态纺织品》中涉及染料方面的质量要求等。

染料生产涉及安全生产及环境保护方面的法规如下：

序号	法规名称	文号
1	安全生产法	中华人民共和国主席令第 13 号
2	环境保护法	中华人民共和国主席令第 22 号
3	水污染防治法	中华人民共和国主席令第 87 号
4	大气污染防治法	中华人民共和国主席令第 31 号
5	固体废物污染环境防治法	中华人民共和国主席令第 31 号
6	安全生产许可证条例	中华人民共和国国务院令第 397 号

序号	法规名称	文号
7	危险化学品安全管理条例	中华人民共和国国务院令第 591 号
8	危险化学品登记管理办法	国家安全生产监督管理总局令第 53 号
9	危险化学品生产企业安全生产许可证实施办法	国家安全生产监督管理总局令第 41 号
10	染料中间体产品生产许可证实施细则	-

国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2011 年本，2013 年修订）》将“高固着率、高色牢度、高提升性、高匀染性、高重现性、低沾污性以及低盐、低温、小浴比染色用和湿短蒸轧染用的活性染料，高超细旦聚酯纤维染色性、高洗涤牢度、高染着率、高光牢度和低沾污性（尼龙、氨纶）、小浴比染色用的分散染料，用于聚酰胺纤维、羊毛和皮革染色的不含金属的弱酸性染料”以及“染料及染料中间体清洁生产”列入鼓励类投资项目。

国家发展改革委、科学技术部、工业和信息化部、商务部、知识产权局联合发布的《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南（2011 年度）》将“新型纺织材料及印染后整理技术”中的“高附着力、高牢度的高档染料，高效短流程染色技术及配套的活性染料和助剂”列为当前优先发展的高技术产业化重点领域。

中国石油和化工工业协会制订的《“十二五”化学工业科技发展规划纲要》提出了推进精细化工产业结构优化，重点突破和发展产品精细化、专用化、高附加值化技术的目标。该纲要要求开发低污染纺织染料，进入染料生产制造工艺的规模化、清洁化和产品的高品质化阶段，形成具有自主知识产权的核心技术，推动产业结构优化、调整产品结构、淘汰落后产能。

中国染料工业协会制定的《染颜料行业“十三五”发展规划》明确了染料工业的重点发展方向，即推进行业转型升级、布局优化、打造整体产业升级；加强技术创新、自主创新，提升产业的国际竞争力和可持续发展能力；加快染颜料生产方式的集成化与自动化，装备的现代化升级改造；加快染颜料的生产过程废物的有效综合利用和三废治理技术的研究与推广、提升品牌核心价值、建立和完善染颜料标准体系；进一步提高产品的应用技术开发及服务水，提升品牌影响力；加快网络平台建设等。

(2) 行业发展状况和前景

1) 染料分类及用途

染料是指能使纤维织物或其他物质染成鲜艳而坚固的颜色的物质。按其来源，可分为天然和合成两大类。天然染料一般来源于植物、动物和矿物质，以植物染料为主，如靛蓝、茜草、紫草、红花、桑、茶等。合成染料又称人造染料，主要从煤焦油分馏或石化初级产品加工后经化学加工而成。

按照染料的不同化学结构，可将染料分为偶氮染料、蒽醌染料、芳甲烷染料、靛族染料、硫化染料、酞菁染料、硝基和亚硝基染料等。

根据染料性质及应用方法，还可将染料分为分散染料、活性染料、硫化染料、还原染料、酸性染料、直接染料等若干类别。其简介如下：

染料类别	简介
分散染料	分散染料分子中不含水溶性基团，染色时染料以微小颗粒的稳定分散体对纤维进行染色，故称为分散染料。分散染料主要用于各种合成纤维的染色和印花，如涤纶、锦纶、醋酯纤维等，具有较好的疏水性、一定的分散性及耐升华的特点。
活性染料	活性染料又称为反应性染料。这类染料分子结构中含有活性基团，染色时能够与纤维分子中的羟基、氨基以共价键方式结合而牢固地染着在纤维上。活性染料主要用于棉纤维及其纺织品的染色和印花，也可用于麻、羊毛、蚕丝和一部分合成纤维的染色。其色谱广、色泽鲜艳、性能优异、适用性强。
硫化染料	硫化染料不溶于水。染色时，硫化染料在硫化碱溶液中被还原为可溶状态，上染纤维后，经过氧化又成不溶状态固着在纤维上。硫化染料主要用于棉纤维染色，亦可用于棉/维混纺织物。其成本低廉，但色泽不够鲜艳。
还原染料	还原染料不溶于水。染色时，还原染料在含有还原剂如二亚硫酸钠的碱性溶液中被还原成水溶性的隐色体钠盐后上染纤维，再经氧化后重新成为不溶性染料而固着在纤维上。还原染料主要用于棉、涤棉混纺织物染色，以及人丝、人丝·人棉交织，真丝绸拔染印花等。色谱较全，色泽鲜艳，皂洗、日晒牢度都比较高，但价格较高。
酸性染料	酸性染料是一类水溶性阴离子染料。染料分子中含硫磺酸、羟基等酸性基团，在酸性染浴中可与蛋白质纤维分子中的氨基以离子键结合，故称为酸性染料。酸性染料主要用于羊毛、蚕丝、聚酰胺纤维的染色和印花。
直接染料	直接染料是一类水溶性阴离子染料。染料分子中大多含有硫酸基，有的则含有羟基，染料分子与纤维素分子之间以范德华力和氢键相结合。直接染料主要用于针织、丝绸、棉纺、皮革、毛麻的染色，也用于粘胶纤维的染色。色谱齐全、价格低廉、操作方便。缺点是水洗、日晒牢度不够理想。
阳离子染料	阳离子染料可溶于水，呈阳离子状态，故称为阳离子染料。因早期的染料分子中具有氨基等碱性基团，常以酸式盐形式存在，染色时能与蚕丝等蛋白质纤维分子中的羟基负离子以盐键形式相结合，故又称为碱性染料或盐基染料。是腈纶纤维染色的专用染料，具有强度高、色光鲜艳、耐光牢度好等优点。
其他染料	冰染染料、中性染料、缩聚染料、荧光增白剂等。

染料主要的应用领域是各种纺织纤维的着色，同时也广泛地应用于塑料、橡胶、油墨、皮革、食品、造纸等工业，对丰富人们的物质生活和文化生活起着重要的作用。近年来，染料在光学和电学等方面的特性正逐渐为人们所认识，并逐步向信息技术、生物技术、医疗技术等现代高科技领域中渗透。

2）国内染料行业发展状况

A. 市场状况

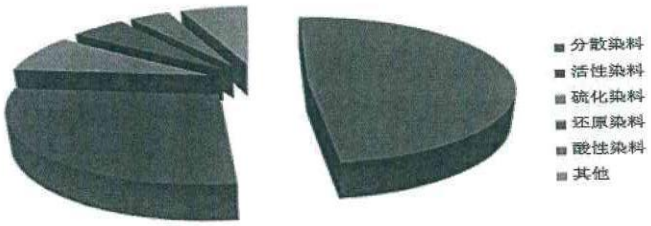
改革开放以来，特别是二十世纪九十年代以后，随着世界服装、纺织、纤维、印染行业的转移，带动了我国染料工业的迅猛发展。根据中国染料工业协会提供的数据显示，染料制造业全行业的产量由2000年的25.7万吨上升至2015年的92.20万吨。“十一五”期间，我国染料行业产量保持在67-76万吨之间，约占世界总量的70%左右；染料的出口量保持在23-28万吨左右。进入“十二五”期间，染料行业继续保持着稳步增长的态势。近年来我国染料行业产量数据如下图所示：

单位：万吨



数据来源：中国染料工业协会

中国目前生产的染料品种大约有600多种，涵盖各大染料类别，能满足国内绝大部分市场需求量。2015年，我国染料生产量较大的依次是分散染料、活性染料、硫化染料、还原染料、酸性染料等，具体产量构成如：



数据来源：中国染料工业协会

分散染料是所有染料类别中最为重要的品种。据统计，2012年，全球聚酯纤维

（涤纶）的产量已达 4,140 万吨，在全球所有纤维的产量中占比最大，为 48.25%，而唯一能在聚酯纤维（涤纶）上染色和印花的则是分散染料。目前，分散染料在我国所有品种染料中产量最高、出口量最多。2015 年，我国分散染料产量为 44.71 万吨，占我国染料总产量的 48.49%。目前，我国生产的分散染料品种类型比较齐全，有偶氮类、蒽醌类和杂环类等。其中，偶氮类占比约 75%、蒽醌类占比约 20%、杂环类约 5%。

吉华江东公司生产的分散染料主要为偶氮类。偶氮结构的分散染料生产周期短、产量大、价格低、色谱全，在分散染料中占重要地位，约占分散染料总量的 75%；而蒽醌结构的分散染料具有生产周期较长、色泽鲜艳，匀染性好，耐日晒、耐洗、耐酸碱、耐汗渍等特点。

偶氮结构分散染料的国内主要生产企业有浙江龙盛、闰土股份、吉华集团等；蒽醌结构分散染料的国内主要生产企业有亚邦股份、吉华集团、杭州帝凯、罗森化工、德欧化工等。活性染料是系分散染料之外的第二大染料品种。2015 年，我国活性染料产量为 26.30 万吨，占我国染料总产量的 28.52%。目前，我国活性染料市场处于由分散走向集中的过渡阶段，最主要的厂商有浙江龙盛、闰土股份和江苏锦鸡实业股份有限公司。

近几年，我国硫化染料产量在国内各类染料产量中处于第三位，2015 年全行业硫化染料产量为 7.47 万吨，占我国染料总产量的 8.10%左右。硫化染料主要生产商为山西临汾染化（集团）有限公司、天津染分化工有限公司及内蒙古雅布赖染料有限责任公司等。我国硫化染料的市场也处于成熟阶段，国内生产的硫化染料基本上能满足国内印染企业的需求。

B. 国内染料制造业发展特点

目前，国内染料制造业的特点主要包括：

a. 染料生产、出口、消费数量均居世界第一

随着纺织工业的快速发展、染料行业生产和技术的转移、环境保护、技术更新等多种因素的影响，全球染料工业分布在进入 21 世纪后发生了一次重大的变革，我国已经成为了世界染料生产和供应中心，中国的染料生产、出口、消费数量均居世界第一。2015 年我国染料总产量达到 92.20 万吨，出口量 25.30 万吨，内销量 66.90 万吨。2010 年至 2015 年，我国染料产量年均增长 4.05%，出口量维持在 24.35 万吨

至 29.02 万吨之间。

b. 优势企业规模不断扩大，行业集中度进一步提高

经过多年市场竞争的不断淘汰和整合，我国染料生产的集中度在不断提高，行业内具有规模、技术、资金和先发优势的企业，如浙江龙盛、闰土股份、吉华集团等均已经发展成年销售额达数十亿元的企业集团，浙江龙盛、闰土股份、吉华集团的染料总产量，多来年，一直位列全国染料产量的前三强，已成为世界级的染料企业。除此之外，亚邦股份、山西临汾染化（集团）有限公司、天津染分化工有限公司等，这些企业集团亦具有较雄厚的资本金和较强的市场运作能力。

目前分散染料的生产集中度非常高，占分散染料大部分的偶氮类分散染料主要集中在浙江龙盛、闰土股份、吉华集团 3 家企业中，而蒽醌类分散染料主要集中在亚邦股份、吉华集团、杭州帝凯化工有限公司、吴江罗森化工有限公司等企业；硫化染料主要集中在山西临汾染化（集团）有限公司、天津染分化工有限公司及内蒙古雅布赖染料有限责任公司等企业中；活性染料、酸性染料的生产也呈现出由分散走向集中的趋势。从染料产区看，我国染料生产企业主要集中在浙江、江苏、山东、天津等地，2015 年上述四个染料主要出口省市的出口量占全国总出口量的 80.73%。其中，浙江省是目前我国乃至世界上最大的染料生产基地。

c. 环保政策日趋严格，环保升级势在必行

“十二五”期间，国家在环保方面对染料行业提出了更加严格的要求。随着被称为“史上最严厉”的环保法的颁布实施，染料行业的环保压力日益加大。近年来，环保政策的日趋严格，直接影响了部分企业的产能发挥，大量缺乏环保投入的中、小型企业纷纷关停产能或停产整顿。因此，染料行业内的企业的环保升级势在必行。染料行业绿色环保化发展不仅要着眼于自身生产过程的绿色环保化，加大“三废”治理力度，不断地推广清洁工艺的应用；同时，还要注重染料产品的绿色环保化，通过技术进步加快绿色环保型新产品的开发与研制，调整产品结构，以强化企业发展的可持续性。

d. “走出去”战略已经启动，国际化经营初见成效

随着全球贸易自由化的发展，国内染料企业加快实施“走出去”战略已成为我国染料工业发展的必然要求。一方面，近几年我国的染料出口量一直维持在 24.35 万吨至 29.02 万吨之间，占我国染料总产量的比例维持在 27.43%至 36.09%之间，因

此，海外市场的开拓与维护对国内染料行业的发展极为重要。跨国经营可以进一步了解国际市场的行情，亦可以解决海外客户售后服务的及时性和成本问题。另一方面，目前国内的部分大型染料企业也具备了走出去的条件，如资本的积累、环保技术的掌握等。目前，行业内的龙头企业浙江龙盛已设立专门的海外运作平台，通过海外并购，已取得对昔日世界染料巨头德司达的控股权，并在印度等地营造新的染料生产基地。吉华集团作为染料产量前三强的企业，染料出口量一直在国内同行业企业中保持前列，并准备在适当的时机加快实施“走出去”战略，扩大企业在国际市场的影响力，实现企业经营的国际化。

e. 产品质量持续提升，品牌建设成绩显著

近几年，我国染料产品质量得到了很大提高，特别是在合成工艺技术、商品化技术方面有所突破，部分产品质量达到国际先进水平。在品质提高的同时，品牌建设受到染料行业大型企业的高度关注，相关企业通过国际展览会、国际会议、广告、媒体宣传等多种形式，加大品牌宣传。目前，吉华集团、浙江龙盛、闰土股份等行业内大型企业的品牌知名度已牢固树立，具有非常大的市场影响力。

f. 行业整体技术水平不高，创新能力较弱

目前我国染料产品中低端和通用型产品占比较高，而高档、专用产品比例较低。一方面，高端产品不能满足市场需求，不得不高价进口或外资企业占据高端市场；另一方面，同质现象普遍存在，各生产企业的特色不明显。技术创新是一项耗费资金的工作，产业化进程缓慢，尤其是染料原始创新更是一项高投入、高风险、高回报、长周期的系统工程。虽然近年来，国内染料企业对技术创新给予了高度重视，加大资金投入和发明专利的申请，并取得了一定的进展，但是绝大多数的中小型染料企业技术创新能力仍然较为薄弱。

g. 高性能、高附加值产品依赖进口

尽管我国染料的产量、出口量、消费量居世界第一，但是产品结构比例中仍以中、低端产品为主。随着人民收入水平的提高，市场需求发生了变化，高档染料的需求不断增加。“十一五”期间，我国每年进口的高性能、高附加值染料约 4-6 万吨。

h. 产品结构不尽合理，技术创新仍需加强

近年来，我国染料行业在产品质量、稳定性、商品化技术等方面有了明显提高，但产品结构仍不尽合理，产品大多为附加值较低的常规品种，常规品种生产厂家之

间产品的同质化现象较为严重，缺乏特色，有些产品品种产能增加过快，出现了产能过剩的情况。因此，行业内企业必须将技术创新作为企业发展的基石，以实现扩大市场、实现利润最大化的发展目标。一方面，应从提升产品品质、扩大产品种类着手，避免同类产品的恶性竞争，实现产品的个性化、差异化、高性能化、绿色环保化。另一方面，积极推进以企业为主体、科研院所为支撑、市场为导向、产品为核心、产学研相结合的技术创新体系建设，提升整个行业的研发技术人员储备和技术工艺储备，逐步实现整个行业的技术开发创新体制由模仿型开发、跟随性创新向创制性开发、原始性创新转变。

(3) 行业竞争分析

1) 竞争格局及市场化程度

我国共有染料生产企业约 500 家，行业内的主要企业包括浙江龙盛、闰土股份、吉华集团公司、亚邦股份等。

目前，我国染料制造业产量居前三位的企业分别是浙江龙盛、闰土股份和吉华集团公司，行业中前三名企业占据了我国整个染料市场将近一半的市场份额，其他中小规模企业则在争夺剩余一半的市场份额。

2) 进入本行业的主要障碍

A. 政策壁垒

染料及染料中间体行业属于精细化工领域，国家颁布的《安全生产法》、《环境保护法》、《水污染防治法》、《大气污染防治法》、《固体废物污染环境防治法》《安全生产许可证条例》、《危险化学品安全管理条例》、《危险化学品登记管理办法》、《危险化学品生产企业安全生产许可证实施办法》、《染料中间体产品生产许可证实施细则》等法律法规对从事染料及染料中间体生产经营的企业的相关环保、安全资质批准和管理作出了严格的规定和具体的要求，达不到上述法律法规要求的企业，无法开展染料及染料中间体行业的生产经营，上述法律法规是限制其他企业进入本行业的主要政策壁垒。

B. 技术和人才壁垒

技术和人才资源的占有程度是染料及染料中间体行业市场竞争的主导要素之一。行业内企业是否掌握了从事相关产品生产的专利或专有技术，是否具有将相关技术、装备进行产业化结合的成熟工艺，是其参与市场竞争并获取成功的重要因素。

同时，技术和人才密不可分，企业是否拥有掌握上述相关技术以及持续研发能力的人才，也是企业成功参与行业竞争的主要因素之一。

一方面，染料及染料中间体的生产涉及复杂的工艺，尤其是染料的合成、分离和后处理工艺复杂，工序长，对技术水平要求高。另一方面，染料及染料中间体产品的个性化、差异化、高性能化、绿色环保化发展趋势又对行业内企业的技术能力和人才储备提出了更高的要求。因此，专有技术、成熟工艺和相关人才资源的占有程度也是限制其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

C. 资金壁垒

随着技术进步、行业集中度的日益提升以及环保政策的日趋严格，整个染料及染料中间体行业正由劳动密集型向资金与技术密集型转变，整个行业的起点被逐步提高，在设备配置、环保整治、新产品的研发与新技术的应用、销售网络的建立和品牌推广等各个环节均需要大量的资金投入。因此，从事染料及染料中间体行业的企业必须具备一定的企业规模、资金实力及融资能力。

D. 客户壁垒

强大的产品销售网络和丰富的客户资源是进入染料即染料中间体行业的关键因素之一。一方面，销售网络特别是国际销售网络的建立和完善、丰富的客户资源的积累需要较长的时间和较高的成本，先进入企业一旦和大客户建立起稳定的合作关系，后进入企业将较难争夺其既有的市场份额；另一方面，不同的染料制造企业所生产染料产品的色光、强度存在一定的控制范围，有一定的差异。印染企业如果更换染料供应商，会增加其复配和操作难度，延长其生产周期，影响印染效果的稳定性，印染行业的这种行业属性决定了印染企业一般不会轻易更换染料供应商。先进入企业的上述先发优势构成了对其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

E. 环保壁垒

染料及染料中间体产品在生产过程中不可避免会产生“三废”。随着国际上“绿色壁垒”机制的建立和国内环保政策的趋严，行业内相关企业所具备的环保设施投入和运行能力、环保技术和产品的研发能力将决定其是否能够在行业内得以生存和持续发展。我国目前所制定的环境保护方面的政策法规一方面限制了新的企业进入本行业，同时对行业内现有的企业产生了不同的影响。行业内的中小企业由于技术和资金实力薄弱，难以在环保处理上投入更多资金，在环保产品的研发中亦不占优，

企业的生存和发展受到国家环保政策的限制更甚。而规模化的大型企业由于具备了较强的研发优势和资金实力，在贯彻国家相关环保法律法规，研发绿色环保型产品，实现节能减排、清洁生产、循环利用上都具有明显优势，并可以凭借上述优势逐步实现行业整合、进一步提升其市场占有率。

F. 产品品质和品牌壁垒

染料行业下游的印染行业内的企业如果更换染料供应商，会增加其复配和操作难度，延长其生产周期，影响印染效果的稳定性，印染行业的这种行业属性决定了印染企业一般不会轻易更换染料供应商。因此，印染企业对染料企业的产品质量和品牌尤为看重，而只有产品品质过硬、品牌知名度高的染料企业才能在目前激烈的行业竞争中站稳脚跟，才能谋求与印染企业的长期、稳定的合作关系。目前，产品品质和品牌已成为行业内大型优势企业的核心竞争力之一。而对于新进入企业来说，要在短期内生产出高品质的产品并树立起品牌优势，无疑困难重重。

出于环保、安全等方面的考虑，国际上很多国家和地区制定了严格的产品品质认证标准，设定了产品准入制度。国内企业产品要进入国际市场销售，需取得进口国的产品品质认证。为此，企业需投入大量的资金并配备专门人员，向各进口国申请认证并维持认证。由于各国产品质量标准更新频繁，新的认证项目不断推出，通过产品品质优势取得目标市场的品质认证也成为进入本行业的壁垒之一。

(4) 市场供求状况及变动原因未来发展影响因素分析

我国是染料大国，在产品生产、出口、消费数量均居世界第一位。2015 年我国染料行业总产量 92.20 万吨，占世界总产量的 70%以上，其中有 72.56%的产品主要用于国内市场消费。从现阶段来看，我国染料行业生产总体达到供略大于求，基本属于供需平衡状态。

1) 纺织行业稳定发展为染料行业的增长提供了可靠保障

我国是世界上最大的纺织品生产国和出口国，纺织工业产值约占中国国民经济总产值的 15%。纺织产业是国民经济的传统支柱产业和重要的民生产业，也是国际竞争优势明显的产业。进入 21 世纪以来，我国纺织工业快速发展，形成了从上游纤维原料加工到服装、家用、产业用终端产品制造不断完善的产业体系，棉纱、棉布、呢绒、丝织品、化纤、服装等产量均居世界第一。2014 年，我国化纤产量达到 4,389.8 万吨，同比增长 75.6%，纱产量达到 3,379.2 万吨，同比增长 5.6%。2015 年，我国

化纤产量达到4,831.7万吨，同比增长10.07%，纱产量达到3,538万吨，同比增长4.70%。因此纺织工业的稳定发展为染料工业的发展提供了可靠的保障。

2）印染行业的发展有效拉动染料产品需求

作为染料业的直接下游行业，我国印染行业在“十一五”时期获得长足发展。印染布产量年均增长 10.69%，工业总产值年均增长 15.05%，销售产值年均增长15.10%，产销率保持较高水平。2011年之后，受劳动力、原材料和能源成本上升、节能减排和环保压力日益加大以及行业整体进入转型升级时期等因素的影响，印染布产量从2011年的593.03亿米减至2015年的509.53亿米，但印染行业固定资产投资逐步得到恢复，行业投资总额、新开工项目数量保持了较高的增长率，印染企业的营业收入和利润明显好转。因此，我国印染行业的持续发展将有效保障染料产品的需求。

3）我国家纺、汽车内饰、产业用纺织品等新兴纺织品消费市场快速崛起，促进了相应染料产品的市场规模迅速扩大

随着近几年经济的快速发展，我国纺织工业的产业结构也明显优化，三大终端产品纤维消耗结构进一步趋向合理。2011年，我国服装、家用、产业用三大终端产品纤维消耗比例调整至49:30:21，继续向发达国家的先进水平靠拢。我国染料的应用范围得以快速扩展，在家纺、汽车内饰、产业用纺织品等领域的市场需求快速增加。对于这些领域的纺织品和面料，某些方面的染色指标要求特别高，如窗帘、汽车内饰对于染料日晒牢度的要求就十分严格。与此配套，一些针对细分市场的专业化染料产品的市场将得到快速发展，未来将随着家纺、汽车内饰等纺织品消费市场的崛起获得更广阔的市场空间。

4）绿色环保产品竞争力突出，市场空间广阔

环境保护问题已成为世界各国关注的焦点，各国对环境保护的要求越来越高，对有些致癌性染料品种和过敏性染料品种已明令禁止或限制生产和应用，并正在积极寻找代用品种。特别是欧美发达国家已通过制定严格的产品标准，设定产品准入制度。这种趋势一方面对于我国染料产品在国际市场参与竞争提出了更高的要求；另一方面，低端产品的禁入为绿色环保等具备竞争力的产品提供了更加广阔的市场空间。

5）行业利润水平的变动趋势及变动原因

目前我国共有染料生产企业约 500 家，各个企业的技术水平、产品品质、生产规模、盈利能力等差异较大。随着国家产业政策的引导、环保政策的趋严以及多年来充分的市场竞争，染料行业逐步从传统的粗放型、劳动密集型产业，逐步向集约化的资本密集型、技术密集型产业转变。行业内的大型企业，如浙江龙盛、闰土股份、吉华集团、亚邦股份、山西临汾染化（集团）有限责任公司、大连染料化工有限公司等，与中小企业相比，具有较为明显的规模、技术、资金、产业链和品牌等优势，盈利能力较强。行业利润向上述大企业集中的趋势日益明显，该等企业的收入及利润水平还有较大的上升空间。

(5) 影响行业发展的有利和不利因素

1) 有利因素

A. 国家政策支持

染料行业是国民经济的传统产业，国家产业政策大力引导染料行业加大技术投入，支持染料行业从传统的粗放型的劳动密集型产业，逐步向集约化的资本密集型、技术密集型产业转变。国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2011 年本，2013 年修订）》将“高固着率、高色牢度、高提升性、高匀染性、高重现性、低沾污性以及低盐、低温、小浴比染色用和湿短蒸轧染用的活性染料，高超细旦聚酯纤维染色性、高洗涤牢度、高染着率、高光牢度和低沾污性（尼龙、氨纶）、小浴比染色用的分散染料，用于聚酰胺纤维、羊毛和皮革染色的不含金属的弱酸性染料”以及“染料及染料中间体清洁生产”列入鼓励类投资项目。

国家发展改革委、科学技术部、工业和信息化部、商务部、知识产权局联合发布的《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南（2011 年度）》将“新型纺织材料及印染后整理技术”中的“高附着力、高牢度的高档染料，高效短流程染色技术及配套的活性染料和助剂”列为当前优先发展的高技术产业化重点领域。

中国石油和化学工业协会制订的《石油和化学工业“十二五”科技发展规划纲要》提出了我国化工行业在“十二五”期间推进行业结构调整和技术进步的目标。该纲要对染料行业提出的要求是围绕提升产品档次和资源综合利用，开发低污染纺织染料，大力发展高性能染料以及在染料中间体的清洁生产技术方面取得突破。

中国染料工业协会制定的《染颜料行业“十三五”发展规划》明确了染料工业的重点发展方向，即推进行业转型升级、布局优化、打造整体产业升级；加强技术

创新、自主创新，提升产业的国际竞争力和可持续发展能力；加快染颜料生产方式的集成化与自动化，装备的现代化升级改造；加快染颜料的生产过程废物的有效综合利用和三废治理技术的研究与推广、提升品牌核心价值、建立和完善染颜料标准体系；进一步提高产品的应用技术开发及服务水，提升品牌影响力；加快网络平台建设等。

可见，国家产业政策的支持将会极大促进行业内产品更新及整个行业的升级转型。

B. 下游纺织及印染行业的发展将为染料行业的持续发展提供强有力的保障

我国纺织业在加入世界贸易组织并取消纺织品限额后获得了长足发展，目前，我国化纤、纱、布、呢绒、丝织品、服装等产量均居世界第 1 位，纤维加工量占全球比重接近 50%，一直保持世界最大的纺织品服装生产国的地位。2014 年，我国化纤产量达到 4,389.8 万吨，同比增长 75.6%，纱产量达到 3,379.2 万吨，同比增长 5.6%。2015 年，我国化纤产量达到 4,831.7 万吨，同比增长 10.07%，纱产量达到 3,538 万吨，同比增长 4.70%。随着世界经济的逐步复苏，欧、美、日等纺织品进口国的纺织品需求量仍有较大的增长空间，占世界经济 40%以上的新兴市场，未来几年需求潜力将进一步释放，有利于我国纺织工业开拓多元化市场。从国内看，我国纺织品市场需求空间广阔，人均纤维消费约 18kg/年，较发达国家 30~40kg/年仍有较大差距，潜在需求空间较大。因此，与纺织行业相关的印染业市场前景看好，而印染行业对染料的刚性需求将长期存在。

C. 产业集中和竞争方式的转变明显提升了行业盈利水平

近几年，随着国家产业政策的引导、环保政策的趋严以及多年来充分的市场竞争，我国染料行业的产业集中度越来越高，行业内的大型企业凭借其规模、资金、技术等优势获取的市场份额越来越大，而一批原材料和能源消耗高、环保投入不足、污染严重的中小企业和落后产能被逐步淘汰，整个染料行业的产业结构得到了明显的改善和优化。行业内企业的竞争也从低水平的价格竞争转向品牌、技术、环保、服务水平和染料新品种等要素上的综合竞争。上述市场状况的变化，直接增强了整个染料行业的市场竞争力，2012-2015 年，全国染料产量在保持低速增长的同时，却迎来了染料各主要品种盈利水平的显著提升。

2) 不利因素

A. 国家环保政策日趋严格导致行业内企业生产成本增加

染料行业是化学工业中污染较为严重的一个分支，生产中排放的“三废”一直困扰着染料业。随着社会环保意识的增强和国家环保政策的日趋严格，染料行业面临着环保投入的持续增加的压力，出于环保目的而进行的产品和技术的开发工作也日益紧迫，而这些因素无疑增加了染料制造企业的生产成本，压缩了现有染料制造企业的利润空间。

B. 以欧盟 REACH 法规为代表的国际贸易技术、绿色壁垒

欧盟 REACH 法规即“化学品注册、评估、许可和限制”，是欧盟对进入其市场的所有化学品进行预防性管理的法规。该法规将欧盟 40 个现有化学品管理法规集中起来建立统一的化学品监控管理体系。该法规涵盖产品范围广、涉及产品数量多，染料及染料中间体产品是重点受控对象之一。该法规提出了严格的检测指标和要求，而目前我国染料产品普遍缺少这些指标；该法规对染料产品注册要求注明通用名称和索引号，但中国无索引号的染料占了相当的比例。欧盟是中国染料的主要出口地之一，REACH 法规对中国染料产品向欧盟出口形成技术及绿色壁垒。随着世界范围内环保意识的增强和产品质量要求的不断提高，不排除欧盟之外的其他国家或地区亦对染料及染料中间体产品提高准入门槛、设置技术、绿色等壁垒，这些也将对中国染料行业的发展造成一定程度的不利影响。

C. 产品和技术创新能力有待提高

目前，国际纺织、印染市场对染料的环保、性能、质量的要求不断提高，新纤维不断涌现，客观上，要求染料企业加大新产品和新技术的研发。虽然，我国染料行业内企业众多，但产品同质化现象较为严重，大多数企业缺乏持续开发新技术和新产品的创新能力。技术和产品创新能力的缺乏，将大大影响我国染料行业的技术升级和产品在国际市场特别是国家高端染料市场的竞争力。

(6) 与上、下游行业之间的关联性

1) 上游行业

染料制造业的上游行业为石油化工行业。石油化工行业是国民经济重要的支柱产业和基础产业，资源、资金、技术密集，产业关联度高，经济总量大，产品应用范围广，在国民经济中占有十分重要的地位。目前我国已成为世界石油化工生产和消费大国，成品油、乙烯、合成树脂、无机原料、化肥、农药等重要大宗产品产量

位居世界前列，基本能满足国民经济和社会发展需要。

由于染料用原材料，诸如萘、苯胺等，处于整个石油化工产业链中比较下游的位置，且其消耗量占整个石油化工产业产品总产量的比例极小，因此与石油化工行业的关联度相对不高，但整个石油化工行业的健康发展对我国染料工业的持续增长将起到促进作用。

2) 下游行业

染料行业的下游行业主要为纺织行业中的印染子行业。我国的纺织行业是国民经济的传统支柱产业和重要的民生产业，也是国际竞争优势明显的产业。2014 年，我国化纤产量达到 4,389.8 万吨，同比增长 75.6%，纱产量达到 3,379.2 万吨，同比增长 5.6%。2015 年，我国化纤产量达到 4,831.7 万吨，同比增长 10.07%，纱产量达到 3,538 万吨，同比增长 4.70%。因此，与纺织行业相关的印染业市场前景看好，印染行业对染料的刚性需求将长期存在。

染料行业相对于其下游行业而言，有较强的定价能力，原因在于：

A. 印染行业生产能力较分散，相对染料行业，印染行业内缺乏一批具有绝对规模优势、市场影响力的大型企业，而染料行业生产能力集中度较高，因此，染料行业在面对印染行业时能够获取较强的定价权；

B. 由于印染企业在更换染料品牌时会增加其复配和操作难度，延长其生产周期，所需要支付复配调试成本较大，因此一旦印染企业选择确定了染料产品后，不会轻易更换，从而相应增强染料制造企业的定价权；

C. 染料成本占下游印染行业成本的比重较低，平均印染 1 公斤布仅需染料 20 克。而且，纺织行业对印染行业的刚性需求长期存在，印染行业亦具有一定的向下游纺织行业转嫁成本的能力，因此，印染企业对染料价格的变动敏感度不强。

(7) 未来行业发展前景分析

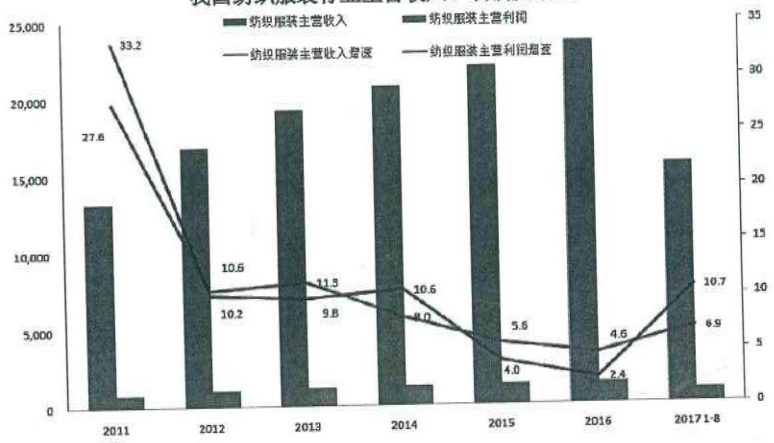
未来染料行业景气度将大幅提升。下游纺服行业显著回暖提升染料需求，而受制于环保、政策等约束因素，染料产能增速将低于需求增速，供需趋紧使得染料价格维持强势。

1) 新增需求来自纺服行业出现拐点

2017 年纺织服装市场一扫近年连续下行的颓势，触底回升，显著回暖。2017 年前 8 个月纺服行业主营利润增速达 10.7%，而 2016 年仅为 2.4%，下行态势出现反转。

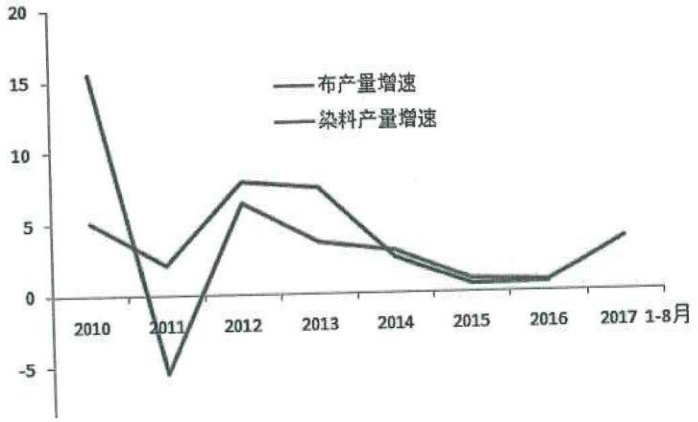
印染布 2016 年也实现了 5 年来的首次产量正增长，并且 2017 年进一步向好。

我国纺织服装行业主营收入、利润及增速



资料来源：Wind、国家统计局、东兴证券研究所

我国布产量增速和染料产量增速



资料来源：国家统计局、染料工业协会、Wind、东兴证券研究所

此次纺织服装市场的好转以内需增长为主要动力，同时伴随有出口形势的好转。无论提振内需的二胎、消费升级因素还是外需回升的产业升级因素都具有较好持续性。

2）染料产能增速低于需求增速使得供需趋紧

染料企业需要投入大量资金用于环保改造以及技术升级以满足日益提高的环保标准，且政府严格控制新增产能，2017 年和 2018 年染料新增产能预计只有 2 万吨、5 万吨，产能增速预计仅为 2%和 4%，而 2017 年和 2018 年新增需求预计均为 6 万吨/年，供需将趋紧。

3）染料企业相对下游企业地位强势

染料行业前三大企业集中度超过 40%，而印染行业则不足 10%，且对于染料品牌黏着度高，使得染料企业议价能力极强。此外，染料在纺服产品终端成本占比不足 2%，具有较强的成本转移能力。

4）产业一体化将进一步提高龙头企业的盈利水平

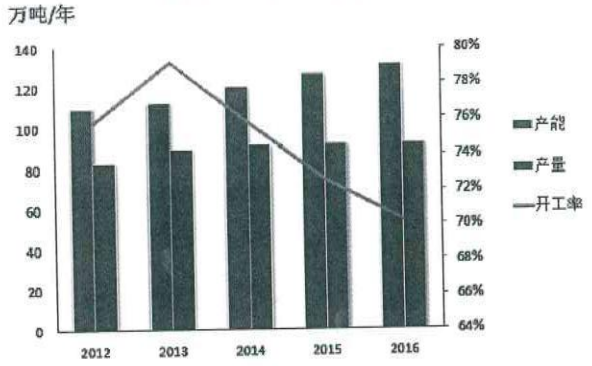
原材料在染料生产成本中的比重超过七成，而中间体占据了其中的绝大部分。控制了染料中间体，退可抵御原材料波动，进则可影响市场整体生产成本。大力布局中间体生产的染料龙头企业，既可以降低中间体价格剧烈波动对生产成本带来的重大影响，更可以对同行形成制约，增加市场控制力，进一步提高盈利水平。

5）预计 2017 年和 2018 年染料价格继续维持强势水平

预计 17、18 年纺织行业增速为 7%，直接带动染料需求增加 7%，此外由于印染企业供需两旺带来的库存消减还将额外贡献 1%的增速。所以 17、18 年染料增速将为 8%，即年新增需求为 6 万吨。

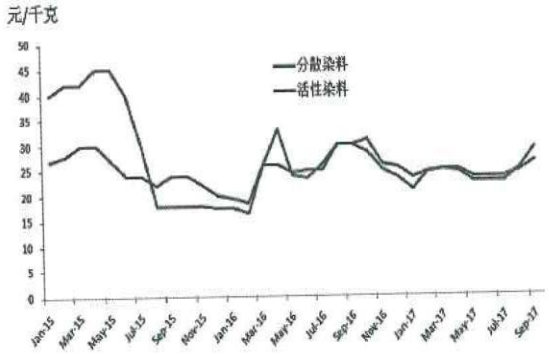
2016 年至 2018 年染料需求的增速分别为 0.6%、6%和 8%，供给的增速分别为 4%、2%、4%。17 年、18 年需求增速高于产能增速使得染料行业的供需平衡进一步趋紧，助推染料价格维持强势。

我国染料产能、产量以及开工率



资料来源：Wind、卓创资讯、东兴证券研究所

分散染料和活性染料近年价格变动情况



资料来源：卓创资讯、东兴证券研究所

(8) 主要竞争对手的简要情况

在染料行业内，大部分企业规模较小，无自主品牌，无技术创新能力。因吉华江东公司主要的染料产品为分散染料、活性染料，主要的中间体产品为H酸，因此，企业规模较大、与吉华江东公司具有直接竞争关系的企业主要系分散染料、活性染料及H酸的生产企业。这些企业主要包括浙江龙盛、闰土股份、亚邦股份等。

1) 浙江龙盛集团股份有限公司

浙江龙盛主要从事染料的生产、销售。经过上市后十多年的发展，目前已由原来单一染料业务发展成为集染料、中间体、减水剂等特殊化学品为主，无机化工等

基础化学品、房产、汽配为辅的多元化跨国集团。2016 年染料总产量 201,641 吨，染料总销量 196,077 吨，2016 年染料实现销售收入 741,993.28 万元，染料助剂实现收入 93,467.45 万元。

2）浙江闰土股份有限公司

闰土股份是一家专业生产和经营分散、活性、直接、混纺、阳离子、还原等系列染料及化工中间体、纺织印染助剂、保险粉、硫酸、氯碱的大型企业。2016 年染料总产量 149,820 吨，染料总销量 147,422 吨，2016 年染料实现销售收入 350,643.25 万元，染料助剂实现销售收入 27,016.33 万元。

3）江苏亚邦染料股份有限公司

亚邦股份的主要产品为蒽醌结构分散染料、还原染料及染料中间体，拥有二百多个品种的染料产品，其蒽醌结构纺织染料的生产规模、技术水平和产品质量均处于国内领先水平。2016 年，亚邦股份染料产量 35,767 吨，染料销量 26,180 吨，2016 年染料实现销售收入 199,339.84 万元。

(9) 竞争优势

对比同行业的竞争对手，吉华江东公司主要有以下优势：

1）技术研发优势

吉华江东公司和吉华集团公司历来重视产品的研发与技术工艺的改进工作，拥有国家级博士后科研工作站、省级高新技术企业研究开发中心、省级工程技术研究中心、省级研究生工作站，建立了强大的研发团队。同时，公司已与浙江工业大学等国内著名高等院校、科研机构及行业专家形成良好的合作关系；常年引进国外知名专家到公司进行技术、工程指导，充分汲取国内外最新的研发成果，保证公司的持续研发能力与技术改进能力。

2）产品质量及品牌优势

吉华江东公司严格按照我国全国染料标准化技术委员会制定的相关产品标准进行产品生产，并且已经通过了相关的质量体系认证。一方面，公司在原料入库、生产过程、成品入库等整个产品生产环节设置了严格的质量控制点；另一方面，公司通过定期质量例会的形式，将持续提高产品质量纳入公司的正常管理体系。此外，公司建立了完善的售后服务网络体系，并配备专业的技术人员，使得公司能够快速的客户提供售后服务。

凭借着长期的产品质量保证，公司品牌在行业内树立了非常大的市场影响力。

3）区位优势

吉华江东公司所在的浙江省，地处长江三角洲地区，经济发达，交通便捷，是我国主要的纺织品产区，也是我国印染布的生产基地。区域内，大小印染企业林立，浙江、江苏两省的印染布产量常年占据全国产量的三分之二以上。公司的区位，有利于公司更加准确把握市场环境，就近实现销售和提供后续服务，降低公司的运输成本，加快产品、原材料的周转速度。

同时，浙江、江苏两省作为我国最为重要的染料生产基地，染料及染料中间体生产已在浙江、江苏形成了强大的规模效应，区内企业既相互竞争又相互促进，并带动了与之相关的原辅料、物流等配套产业的发展，产业链完整，从而形成了区域产业聚集的效应。

3. 吉华江东公司主营业务的具体情况

(1) 主要产品的功能与用途

吉华江东公司主要从事染料、染料中间体及其他化工产品的研发、生产和销售。染料产品主要包括分散染料、活性染料等。

公司主要染料的功能和用途如下：

产品	细分品类	用途
分散染料	通用系列、超细纤维系列、快速染色 HRD 系列、高湿处理牢度系列、NN 系列、醋纤染色系列、直接印花系列、新型高水洗牢度分散系列、耐碱型分散染料	要用于各种合成纤维的染色和印花，如涤纶、锦纶、醋酯纤维等
活性染料	M 型活性系列、KN 型活性染料、ED 型活性系列、HE 型活性系列、E-XF 型活性系列、RGN 活性染料系列、印花 K 型系列	主要用于棉纤维及其纺织品的染色和印花，也可用于麻、羊毛、蚕丝和一部分合成纤维的染色。

染料为通用性产品，因此同一染料类别的产品其用途基本一致。相比于行业内没有自主研发能力的中小企业，吉华江东公司的拥有较高的产品性能，体现在：良好的匀染性，良好的相容性，良好的牢度性能，优异的分散性，优良的兼容性，和优异的热泳移性等方面。但与行业内的顶尖企业相比，产品的性能总体上差异不大。单价上，相同的产品，公司的价格与主要竞争对手浙江龙盛、闰土股份等，基本处于同一价格水平。

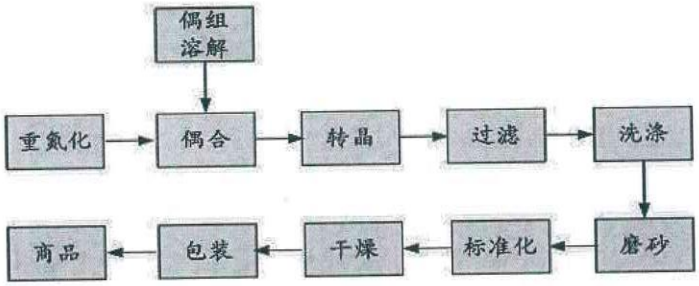
(2) 主要产品的工艺流程

吉华江东公司的主要染料及染料中间体产品为分散染料、活性染料，上述产品

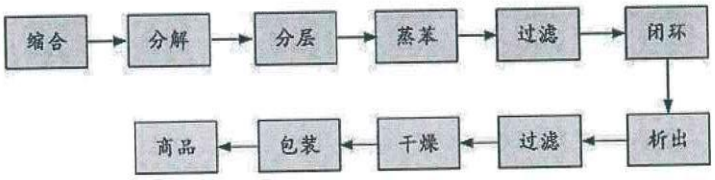
的基本工艺流程分别列示如下：

1）分散染料工艺流程图

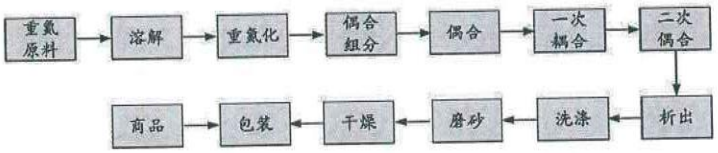
A. 偶氮型分散染料



B. 蒽醌型分散染料



2）活性染料工艺流程图



(3) 吉华江东公司与关联公司的交易情况

吉华集团公司合并范围内的子公司主要包括杭州吉华进出口有限公司（以下简称吉华进出口公司）、吉华江东公司、江苏吉华化工有限公司（以下简称江苏吉华公司）、杭州吉华高分子材料股份有限公司（以下简称吉华材料公司）和杭州创丽聚氨酯有限公司（以下简称创丽聚氨酯公司）等。

吉华集团公司和吉华进出口公司为贸易型公司，负责产品销售，其余子公司均为生产型公司。吉华材料公司和创丽聚氨酯公司通过其自身销售部实现对外销售，吉华江东公司和江苏吉华公司主要通过吉华集团公司和吉华进出口公司实现对外销

售。

江苏吉华公司生产定位为大品种分散染料，吉华江东公司生产定位为小品种分散染料及活性染料；此外，江苏吉华公司产品中的H酸是吉华江东公司生产活性染料的原材料；同时需要拼色的产品如果用到对方生产的染料中间体，则向对方直接采购。因此，江苏吉华公司、吉华江东公司之间互有采购、销售情形。

生产型公司需要进口国外设备、原材料，均通过吉华进出口公司代理进口，并平价销售给相关生产型公司。

吉华集团公司、吉华进出口公司、吉华材料公司和创丽聚氨酯公司均租用吉华江东公司办公楼、生产车间，均需向其支付场地租赁费，同时，吉华材料公司和创丽聚氨酯公司还需向其支付相关能源费用。

4. 企业的资产、财务分析和调整情况

(1) 非经营性资产、溢余资产的分析确定

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，吉华江东公司无溢余资产，存在17项非经营性资产和2项非经营性负债。具体包括：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	性质	账面价值
1	投资性房地产—办公楼	非经营性资产	263.15
2	投资性房地产—泡沫车间厂房+枕头车间	非经营性资产	848.53
3	投资性房地产—高分子车间	非经营性资产	941.98
4	投资性房地产—12#仓库	非经营性资产	99.25
5	房屋建筑物—办公楼（红山农场）	非经营性资产	0.00
6	房屋建筑物—办公楼（红山农场）	非经营性资产	0.00
7	房屋建筑物—宿舍楼	非经营性资产	0.00
8	房屋建筑物—仓库	非经营性资产	0.00
9	房屋建筑物—成品仓库	非经营性资产	0.00
10	构筑物—围墙	非经营性资产	0.00

11	构筑物—车棚	非经营性资产	0.00
12	在建工程—新建仓库项目	非经营性资产	28.89
13	在建工程—19#仓库项目	非经营性资产	11.27
14	在建工程—旧厂房改造项目	非经营性资产	9.58
15	投资性房地产—杭萧国用（2012）第 3600004 号	非经营性资产	241.71
16	投资性房地产—杭萧国用（2010）第 3600015 号	非经营性资产	215.22
17	投资性房地产—杭萧国用（2010）第 3600014 号	非经营性资产	0.73
18	非经营性资产合计		2,660.31
19	其他应付款-杭州传捷快递有限公司	非经营性负债	300.00
20	应付股利-孙敏华	非经营性负债	2,246.27
21	非经营性负债合计		2,546.27

(2) 对财务报表的重大调整

被评估单位前 3 年及截至评估基准日业经审计的会计报表如下：

表一：资产负债表

金额单位：人民币元

项　目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
流动资产:				
货币资金	25,060,342.73	16,429,820.22	22,494,297.96	26,600,403.98
应收票据净额	30,881,534.43	52,048,334.12	25,880,343.78	30,408,543.04
应收账款净额	53,093,510.30	135,875.00	126,524,149.32	517,331.25
预付款项净额	180,518.48	1,470,692.28	12,960,090.88	16,486,909.24
其他应收款净额	165,300.00	218,350.71	118,705.49	477,452.60
存货净额	428,120,188.21	338,477,395.70	310,124,098.24	272,121,685.54
其他流动资产	2,608,311.21	3,777,944.94		
流动资产合计	**540,109,705.36**	**412,558,412.97**	**498,101,685.67**	**346,612,325.65**
非流动资产:				
投资性房地产				45,674,462.65
固定资产净额	231,290,810.68	255,194,423.30	295,171,993.28	242,162,302.65
在建工程净额	15,043,809.61	2,350,000.00		497,376.83
无形资产净额	27,253,924.60	32,120,042.00	30,138,064.27	26,061,759.21

项　目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
递延所得税资产	1,082,613.30	1,517,977.45	1,813,885.15	2,044,928.85
其他非流动资产	3,453,690.44	4,638,634.70	963,835.00	7,863,793.09
非流动资产合计	**278,124,848.63**	**295,821,077.45**	**328,087,777.70**	**324,304,623.28**
资 产 总 计	**818,234,553.99**	**708,379,490.42**	**826,189,463.37**	**670,916,948.93**
流动负债：				
短期借款	240,000,000.00		20,000,000.00	
应付账款	97,853,130.82	124,773,158.75	174,403,333.29	106,059,166.66
预收货款		187,996,112.06	123,067,651.93	20,386,595.41
应付职工薪酬	6,086,423.37	5,804,368.83	7,087,157.83	8,753,410.83
应交税费	34,697,899.60	8,582,393.66	29,521,294.24	17,441,631.68
应付利息	406,333.33			
应付股利	1,370,000.00			22,462,720.00
其他应付款	1,206,848.90	2,480,369.00	5,577,604.00	3,216,912.20
流动负债合计	**381,620,636.02**	**329,636,402.30**	**359,657,041.29**	**178,320,436.78**
非流动负债：				
递延收益	8,173,929.62	10,943,227.78	10,529,325.93	15,050,049.54
其他非流动负债				
非流动负债合计	**8,173,929.62**	**10,943,227.78**	**10,529,325.93**	**15,050,049.54**
负 债 合 计	**389,794,565.64**	**340,579,630.08**	**370,186,367.22**	**193,370,486.32**
股东权益（所有者权益）：				
股本（或实收资本）	58,764,000.00	58,764,000.00	58,764,000.00	58,764,000.00
资本公积				
盈余公积	43,558,457.14	43,558,457.14	43,558,457.14	43,558,457.14
未分配利润	326,117,531.21	265,477,403.20	353,680,639.01	375,224,005.47
股 东 权 益 合 计	**428,439,988.35**	**367,799,860.34**	**456,003,096.15**	**477,546,462.61**
负债和股东权益合计	**818,234,553.99**	**708,379,490.42**	**826,189,463.37**	**670,916,948.93**

表二：利润表

金额单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
一、营业收入	1,300,628,477.43	1,363,050,626.41	1,073,373,090.39	871,907,670.21
减:营业成本	819,404,981.84	975,164,309.67	797,280,818.74	686,735,980.95
税金及附加	5,920,543.67	10,150,066.16	7,908,696.73	6,543,722.04
销售费用	1,025,113.88	1,378,071.78	1,075,578.23	799,399.99
管理费用	82,069,385.55	88,974,264.56	80,145,322.61	60,053,837.63
财务费用	18,837,402.77	5,527,175.73	7,265.10	-55,341.12
资产减值损失	6,562,705.16	4,415,473.87	3,922,866.25	297,516.04
其他收益				2,486,276.39
二、营业利润	366,808,344.56	277,441,264.64	183,032,542.73	120,018,831.07
加:营业外收入	2,201,071.50	6,535,163.60	6,496,920.21	28,473.06
减:营业外支出	2,780,765.21	2,475,030.33	1,497,362.34	345.25
三、利润总额	366,228,650.85	281,501,397.91	188,032,100.60	120,046,958.88
减:所得税费用	51,541,205.30	37,908,525.92	24,827,676.31	18,503,592.42
四、净利润	314,687,445.55	243,592,871.99	163,204,424.29	101,543,366.46

注 1：对于非经营性资产（负债）和溢余资产，因在未来年度收益预测时，评估人员已剔除与其相关收益，故不再对前两年及基准日资产负债表进行调整。

注 2：对于营业外收支等非经常性损益，由于存在较大的不确定性，未来年度预测时未予考虑，故在此不再对利润表进行调整。

(3) 历史财务分析

1) 财务效益状况分析

吉华江东公司近 3 年及 2017 年的主要财务效益指标如下表所示：

项目/年度	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 [注 1]	三年一期平均	行业指标 [注 2]
净资产收益率	97.57%	61.19%	39.62%	29.01%	56.85%	13.07%
总资产报酬率	39.09%	31.91%	21.27%	18.09%	27.59%	11.88%
销售毛利率	37.00%	28.46%	25.72%	21.24%	28.10%	32.51%
成本费用利润率	39.50%	26.04%	21.21%	15.92%	25.67%	17.80%

注 1：基准日财务指标计算时相关的收益数据按基准日收益数据额÷9×12 进行调整。（下

同）

注 2：同业平均指标参考同花顺统计的同类可比上市公司前三年平均数。（下同）

根据前三年和基准日的数据显示，与类似上市公司相比，吉华江东公司的盈利能力除销售毛利率略低于行业平均水平外，其他各项效益指标均高于行业平均水平，由于公司的规模相对较小，故总资产收益率和净资产收益率远高于行业水平。由于吉华江东公司的销售主要依赖于吉华集团公司，故公司的期间费用相对较低，成本费用利润率高于行业平均。近年来吉华江东公司的各项盈利能力指标均逐年下降，主要原因为 2014 年受到环保政策收紧的影响，产品销售价格大幅上涨，故各项盈利能力指标均处于较高水平，此后各年随着行业景气程度的下降，各项指标呈现逐渐下滑的趋势。总体而言，吉华江东公司盈利能力相对较强，但受行业波动的影响较大，随着印染行业的转暖和趋稳，未来公司的盈利能力将趋于稳定。

2）资产营运状况分析

吉华江东公司主要资产营运状况指标如下表所示：

项目/年度	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	三年一期平均	行业指标
总资产周转率	1.62	1.79	1.40	1.55	1.59	0.54
流动资产周转率	2.43	2.86	2.36	2.75	2.60	1.18
存货周转率	2.62	2.54	2.46	3.15	2.69	4.24
应收账款周转率	15.97	51.21	16.95	18.30	25.61	6.54

从上表可见，与类似上市公司相比，吉华江东公司的总资产周转率、流动资产周转率和应收账款周转率均优于行业平均水平，存货周转率受备货金额较高的影响，低于行业水平。近三年多以来，吉华江东公司的资产运营状况相对较为稳定，总资产和流动资产周转率均较为平稳，应收账款周转率受应收关联方吉华集团公司款项的影响，年度间波动较大。总体而言，吉华江东公司应该继续加强存货的管理，提高资金的使用效率。

3）偿债能力分析

吉华江东公司主要偿债能力指标如下表所示：

项目/年度	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	三年一期平均	行业指标
资产负债率	0.48	0.48	0.45	0.29	0.42	0.30
流动比率	1.42	1.25	1.38	1.94	1.50	2.65

项目/年度	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	三年一期平均	行业指标
速动比率	0.29	0.22	0.52	0.42	0.36	1.71
现金流动负债比率	0.91	1.78	0.34	0.36	0.85	-0.04

从上表可见，吉华江东公司的资产负债率略高于行业平均水平；因应收账款金额相对较小，故流动比率、速动比率等均低于行业平均水平，现金流动负债比率高于行业指标。总体而言，由于产品主要销售给母公司吉华集团公司，应收款项能及时回收，故吉华江东公司虽然流动比率和速动比率等指标相对较差，但现金流情况较好。

4）发展能力状况分析

吉华江东公司主要发展能力状况指标如下表所示：

项目/年度	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	三年平均	行业指标
销售增长率	65.93%	4.80%	-21.25%	8.31%	16.49%	23.16%
总资产增长率	3.32%	-13.43%	16.63%	-18.79%	2.18%	25.51%
净资产增长率	97.78%	-14.15%	23.98%	4.72%	35.87%	36.00%

从近年的发展能力财务指标来看，吉华江东公司的销售收入增长波动较大，从2015 年开始逐年下降，主要系受全行业景气程度的影响所致。受利润分配等的影响，公司总资产增长率和净资产增长率有所波动。

六）评估过程

1．未来收益的确定

(1) 企业营业收入及营业成本的预测

1）近年企业营业收入、成本、毛利分析

吉华江东公司 2014 年至基准日的营业收入、成本、毛利率具体如下表所示：

金额单位：万元

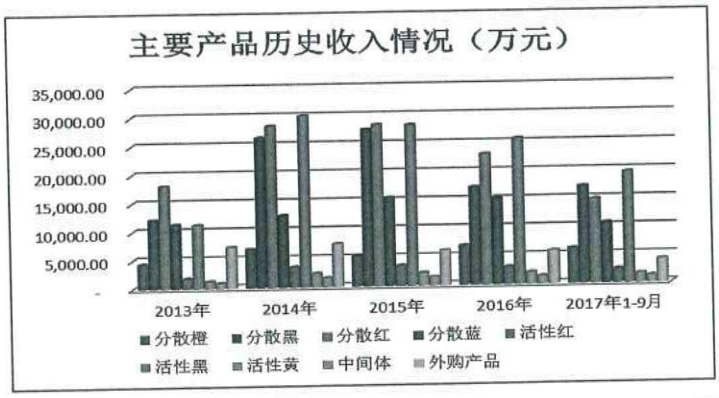
项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	130,062.85	136,305.06	107,337.31	87,190.77
营业成本	81,940.50	97,516.43	79,728.08	68,673.60
毛利率	37.00%	28.46%	25.72%	21.24%

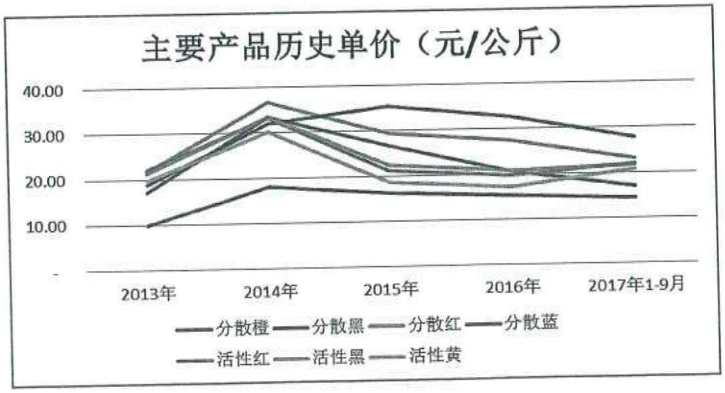
2）营业收入

A. 历史营业收入情况

吉华江东公司历史营业收入情况如下：









吉华江东公司主要从事染料、染料中间体及其他化工产品的研发、生产和销售，主营业务收入主要包括分散染料、活性染料和染料中间体等产品的销售收入。公司的其他业务收入主要包括材料销售收入、废料销售收入和租赁收入等。

从上图可见，分散染料和活性染料是吉华江东公司的主要产品，近年来的销量和收入均从 2013 年开始快速增长并在 2015 年达到顶峰，随之从 2016 年开始出现下滑的趋势，主要系 2014 年受到环保政策收紧的影响，一方面原料价格上涨导致各类染料产品的售价大幅上涨，另一方面环保不达标企业的关停导致市场供求关系较为紧张，环保达标企业的各类产品销量也随之发生波动。此后，染料市场行情整体较之前供不应求的情况相比恢复至正常水平，因此各类产品的单价、销量和收入均有所下降。

B. 未来收入的预测

在对未来收入进行预测时，本着谨慎和客观的原则，根据吉华江东公司历史经营统计资料、经营情况和经营发展规划，综合考虑市场发展趋势，对于主要产品，通过预测其未来销量与销售单价得出未来的收入；对于其他产品，按照预计的增长率计算其未来收入；对于其他业务收入，其中房租收入系出租与企业生产经营无关的房屋建筑物的收入，由于本次评估时已将上述房屋建筑物列作非经营性资产，故在未来预测其他业务收入时，将历史年度的租金进行剔除，并以此作为历史数据基础，采用一定的数学方法，分析收入的发生规律，对未来的其他业务收入进行预测。

a. 主要产品

对于分散橙、分散黑、分散红、分散蓝、活性红、活性黑和活性黄等主要产品，其预测收入等于未来各年的销售数量乘以销售价格。

(a) 销售数量

对于各主要产品 2017 年 10-12 月的销量，主要参考以前年度和 2017 年 1-9 月的销售情况，以及公司的销售计划综合确定。此后年度，随着长江三角洲地区原辅料、物流等配套产业地不断发展，产业聚集效应地不断扩大；吉华江东公司自身具备的全产业链优势和技术研发优势等，销售规模将稳中有升，预计未来染料市场的供求关系和以前年度相比将较为稳定。此外，随着销量基数的增长，预计各产品销量的增长速度将逐年下降。

(b) 销售单价

各产品 2017 年 10-12 月的销售价格主要参考 2017 年 1-9 月的销售情况。此后年度，在原材料价格没有剧烈上升的情况下，各产品的销售价格将保持缓慢增长的趋势。

b. 其他产品

对于其他产品未来收入的预测，主要参考公司历史的销售情况以及未来销售计划等综合得出。

c. 其他业务收入

其他业务收入主要包括材料销售收入、废料销售收入和租赁收入等。其中房租收入系出租与企业生产经营无关的房屋建筑物的收入，由于本次评估时已将上述房屋建筑物列作非经营性资产，故在未来预测其他业务收入时，将历史年度的租金进行剔除，并以此作为历史数据基础，采用一定的数学方法，分析收入的发生规律，对未来的其他业务收入进行预测。

3) 营业成本

吉华江东公司的主营业务成本主要核算与经营有关的产品所投入的直接成本和间接成本，主要由原材料成本、直接人员工资成本以及折旧摊销、间接人工工资、能耗费等制造费用构成。影响历史成本的主要因素为原材料价格波动以及产量的增加。由于成本构成中，原材料占比较大，各产品的价格波动主要系由原材料价格波动造成。产量的增加则使分摊到单位成本中的折旧摊销等固定成本有所降低。

目前染料行业已逐步趋于稳定，预计如 2014 年时原料采购价格和产品销售价格

同时大幅上涨的情况基本不会再次出现，故预测时认为原材料价格未来仍将继续保持基本稳定，略有增长。

A. 主要产品

对于主要产品，预测各年成本等于其单位成本乘以销量。

其中，2017 年 10-12 月的单位成本主要参考 2017 年 1-9 月的实际情况预测。

此后各年的单位成本以 2017 年为基础，每年考虑一定幅度的变动。

B. 其他产品

其他产品的成本，按照预计毛利率计算得出。

其中，2017 年 10-12 月的预计毛利率主要参考 2017 年 1-9 月的实际情况预测。此后各年以 2017 年为基础，每年考虑由于原材料价格略有增加以及竞争加剧等因素导致的一定幅度的毛利率下降。

C. 其他业务成本

其他业务成本参考历史毛利率计算得出。

综上所述，未来年度的营业收入、毛利和营业成本预测如下：

金额单位：万元

项目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
营业收入	25,197.62	134,194.90	150,085.59	167,430.34	184,084.33	200,981.30	200,981.30
营业成本	21,821.69	108,784.58	122,656.10	137,778.16	152,691.93	167,676.13	167,676.13
毛利率	13.40%	18.94%	18.28%	17.71%	17.05%	16.57%	16.57%

(2) 税金及附加的预测

被评估单位的税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税及印花税等。其中城市维护建设税税率为 7%，教育费附加和地方教育附加的税率分别为 3%和 2%，房产税按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴，土地使用税税率为 5 元/平方米，印花税按购销合同收入的 0.03%贴花。

未来各年应缴纳的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加预测时按照各期应交流转税乘以相应税率计算确定。流转税中，应交增值税金额等于各年预测的销项税减去进项税，进项税预测时还考虑了新增资本性支出和现有设备的更新以及运费等因素。房产税、土地使用税按房屋建筑物及土地的现状及税率计算。印花税按预计的销售收入等计算缴纳。

故对未来各年的税金及附加预测如下：

金额单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
营业收入	25,197.62	134,194.90	150,085.59	167,430.34	184,084.33	200,981.30	200,981.30
税金及附加	125.21	781.08	811.82	872.76	917.07	979.56	979.56
占收入比率	0.50%	0.58%	0.54%	0.52%	0.50%	0.49%	0.49%

(3) 期间费用的预测

1) 销售费用的预测

销售费用均系运输费。

运输费采用趋势分析法，根据公司未来销售管理情况，以营业收入为参照系数，根据历史数据，采用一定的数学方法，分析运输费的发生规律，对未来发生的销售费用进行了预测。

计算结果见下表：

金额单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
营业收入	25,197.62	134,194.90	150,085.59	167,430.34	184,084.33	200,981.30	200,981.30
销售费用	25.13	133.86	149.71	167.01	183.63	200.48	200.48
占收入比率	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%

2) 管理费用的预测

管理费用主要由职工薪酬、技术开发费（包括研发人员薪酬、研发投入、研发相关折旧摊销、设备调试费及其他）、办公差旅费、折旧摊销、业务招待费、专利使用费和其他费用组成。根据管理费用的性质，采用了不同的方法进行了预测。

未来各期职工薪酬和研发人员薪酬分别以当期管理人员和研发人员人数乘以人均薪酬得出，其中人均月薪酬参考2016年和2017年1-9月实际水平，每年考虑一定幅度的增长。

对于折旧和摊销以及研发相关折旧摊销，根据公司现有的需要计入管理费用的固定资产折旧和无形资产摊销及预计资本性支出情况按企业会计政策计算确定。

对于专利使用费，根据《活性染料技术协议》的实际协议金额进行预测。

对于其他费用项目，则主要采用了趋势预测分析法，根据公司未来经营管理情

况，以营业收入为参照系数，根据历史数据，采用一定的数学方法，分析各费用项目的发生规律，对其他费用进行了预测。

未来各年管理费用预测如下：

金额单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
营业收入	25,197.62	134,194.90	150,085.59	167,430.34	184,084.33	200,981.30	200,981.30
管理费用	1,341.57	8,137.58	8,611.25	9,256.95	9,918.31	10,404.65	10,404.65
占收入比率	5.32%	6.06%	5.74%	5.53%	5.39%	5.18%	5.18%

3）财务费用（不含利息支出）的预测

财务费用（不含利息支出）主要为银行手续费。经评估人员分析及与企业相关人员沟通了解，银行手续费与营业收入存在一定的比例关系，故本次评估对银行手续费，根据以前年度与营业收入之间的比例进行预测。

故对未来各年的财务费用（不含利息支出）预测如下：

金额单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
营业收入	25,197.62	134,194.90	150,085.59	167,430.34	184,084.33	200,981.30	200,981.30
财务费用	0.64	3.43	3.84	4.28	4.71	5.14	5.14
占收入比率	0.003%	0.003%	0.003%	0.003%	0.003%	0.003%	0.003%

(4) 资产减值损失的预测

资产减值损失主要为应收账款难以收回导致的坏账损失和存货积压导致的存货减值损失。预测时，根据公司的历史实际坏账损失和存货积压情况，出于谨慎性考虑，按照各年收入的一定比例预估了资产减值损失。

金额单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
资产减值损失	62.99	335.49	375.21	418.58	460.21	502.45	502.45

(5) 公允价值变动收益的预测

由于公允价值变动收益不确定性强，且历史上也未曾发生，故本次评估不予考虑。

(6) 投资收益的预测

公司历史未发生投资收益。由于公司无对外投资，故本次评估时预计未来亦不发生其他对外投资，故无投资收益。

(7) 营业外收入、支出

对于营业外收支，由于不确定性太强，无法预计，预测时不予考虑。

(8) 所得税费用

公司所得税的预测考虑纳税调整因素，其计算公式为：

所得税＝(息税前利润＋纳税调整事项)×当年所得税税率

息税前利润＝营业收入－营业成本－税金及附加－销售费用－管理费用－财务费用（不含利息支出）－资产减值损失＋投资收益＋营业外收入－营业外支出

纳税调整事项主要考虑业务招待费和研发费加计扣除等。

吉华江东公司于 2014 年 9 月被评为高新技术企业，自 2014 年 9 月至 2017 年 9 月享受高新技术企业所得税优惠政策，按 15%的税率计缴企业所得税。截至评估本次资产评估报告出具日，吉华江东公司已取得《关于申请浙江省 2017 年第一批拟认定高新技术企业备案的函》。本次评估假设吉华江东公司在高新技术企业资质到期后，未来能够持续通过高新技术企业认证，即未来仍按照 15%的税率计缴企业所得税。

根据上述预测的利润情况并结合所得税税率，预测未来各年的所得税费用如下：

金额单位：万元

项目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
所得税费用	200.05	1,974.26	2,163.32	2,345.70	2,454.28	2,619.83	2,619.83

(9) 息前税后利润

息前税后利润＝营业收入－营业成本－税金及附加－销售费用－管理费用－财务费用（不含利息支出）－资产减值损失＋投资收益＋营业外收入－营业外支出－所得税费用

金额单位：万元

项目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
一、营业收入	25,197.62	134,194.90	150,085.59	167,430.34	184,084.33	200,981.30	200,981.30

减：营业成本	21,821.69	108,784.58	122,656.10	137,778.16	152,691.93	167,676.13	167,676.13
税金及附加	125.21	781.08	811.82	872.76	917.07	979.56	979.56
销售费用	25.13	133.86	149.71	167.01	183.63	200.48	200.48
管理费用	1,341.57	8,137.58	8,611.25	9,256.95	9,918.31	10,404.65	10,404.65
财务费用（不含利息支出）	0.64	3.43	3.84	4.28	4.71	5.14	5.14
资产减值损失	62.99	335.49	375.21	418.58	460.21	502.45	502.45
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	1,820.38	16,018.88	17,477.66	18,932.60	19,908.47	21,212.89	21,212.89
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、息税前利润	1,820.38	16,018.88	17,477.66	18,932.60	19,908.47	21,212.89	21,212.89
减：所得税	200.05	1,974.26	2,163.32	2,345.70	2,454.28	2,619.83	2,619.83
四、息前税后利润	1,620.33	14,044.62	15,314.34	16,586.90	17,454.19	18,593.06	18,593.06

(10) 折旧费及摊销的预测

固定资产的折旧是由两部分组成的，即对基准日现有的固定资产(存量资产)按企业会计计提折旧的方法(直线法)计提折旧；对基准日后新增的固定资产(增量资产)，按固定资产的开始使用日期计提折旧。

年折旧额＝固定资产原值×年折旧率

无形资产的摊销为土地使用权和排污权的摊销，对基准日现有的无形资产(存量资产)根据企业摊销方法进行测。

永续期内固定资产折旧和无形资产的摊销以年金化金额确定。

经测算，未来各年折旧费预测如下：

金额单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
折旧摊销	757.66	2,880.17	2,701.77	2,833.94	3,083.98	2,735.09	2,735.09

(11) 资本性支出的预测

资本性支出包括追加投资和更新支出。

根据吉华江东公司规划，公司未来主要的拟投资项目《年产10万吨染料及染料

中间体产业转型提升技术改造项目》，包括对已有生产装置及辅助设施的改造工程费用和对新建生产线及辅助设施的工程费用，预计该项目建设期为 24 个月，总投资为 51,274 万元。由于该项技改项目目前尚处于前期筹备设计阶段，且吉华江东公司目前的生产产能和环保标准能够满足日常经营所需，故预测期按目前生产经营规模测算相关收入、成本等，对于该项目的资本性支出本次预测时未予考虑。

除以上项目外，预测期内吉华江东公司主要考虑对已到期土地续期时的追加投资支出。

更新支出是指为维持企业持续经营而发生的资产更新支出，包括固定资产存量及新增的更新支出、无形资产更新支出等。对于预测期内需要更新的相关房屋建筑、设备及土地使用权，评估人员经过与企业管理层和设备管理人员沟通了解，按照企业现有设备状况和生产能力对以后可预知的年度进行了设备更新测算，形成各年资本性支出。

永续期各项固定资产、土地使用权等的更新支出以年金化金额确定。

经测算，本次预测得到的资本性支出如下表所示：

金额单位：万元

项目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
新增投资	-	91.63	-	-	-	-	-
更新支出	960.72	833.25	2,120.54	2,101.46	2,404.07	1,991.83	2,509.77
资本性支出	960.72	924.88	2,120.54	2,101.46	2,404.07	1,991.83	2,509.77

(12) 营运资金增减额的预测

营运资金主要为流动资产减去不含有息负债的流动负债。

随着公司生产规模的变化，公司的营运资金也会相应的发生变化，具体表现在货币资金、应收款项目（应收账款+应收票据-预收款项）、其他流动资产项目（其他应收款+其他流动资产）、存货的周转和应付款项目（应付票据+应付账款-预付款项）、其他流动负债项目（应付职工薪酬+应交税费+其他应付款）的变动上以及其他额外资金的流动。

评估人员在分析吉华江东公司以往年度上述项目与营业收入、营业成本的关系的基础上，采用合理的指标比例，以此计算公司未来年度的营运资金的变化，从而得到公司各年营运资金的增减额。其中，最低现金保有量按照 1 个月的付现成本计

算。

营运资金补充金额等于当年所需的营运资金金额减去上一年的营运资金金额。未来各年的营运资金金额为公司未来所需的经营性流动资产金额减去经营性流动负债后的余额。

由于 2023 年以后公司生产和销售规模保持不变，所需的营运资金与上一年度相同，即 2023 年以后年度营运资金补充的金额均为零。

上述比例的历史及预测数据见下表：

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年	2017 年 1-9 月	预测比例[注 2]
应收项目/营业收入[注 1]	6.48%	-9.96%	2.79%	0.91%	1.85%
其他流动资产项目/营业收入	0.21%	0.29%	0.02%	0.06%	0.12%
存货/营业成本	53.09%	35.32%	39.53%	29.90%	34.92%
应付款类/营业成本	11.92%	12.64%	20.25%	9.78%	14.23%
其他应付款类/主营业务收入	3.23%	1.24%	3.65%	2.27%	2.39%

注 1：由于 2015 年预收款项金额较大，导致该年度应收项目为负数，本次预测比例采用 2016 年和 2017 年 1-9 月的平均比例。

注 2：本次其他预测比例取 2015 年、2016 年和 2017 年 1-9 月的平均比例。

以上述预测比例乘以未来对应年份预测的营业收入和营业成本，得出未来各年的营运资金增加额。具体如下：

金额单位：万元

项目	基准日金额	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
货币资金	2,660.04	2,247.77	2,683.90	3,001.71	3,348.61	3,681.69	4,019.63	4,019.63
应收款项目	1,056.78	2,080.28	2,483.91	2,778.04	3,099.09	3,407.35	3,720.11	3,720.11
其他流动资产项目	67.66	139.44	166.50	186.22	207.74	228.40	249.36	249.36
存货	27,375.25	31,596.52	37,982.24	42,825.50	48,105.38	53,312.54	58,544.29	58,544.29
流动资产合计	**31,159.73**	**36,064.01**	**43,316.55**	**48,791.47**	**54,760.82**	**60,629.98**	**66,533.39**	**66,533.39**
应付款项目	8,957.23	12,873.23	15,474.93	17,448.20	19,599.36	21,720.88	23,852.43	23,852.43
其他流动负债项目	2,941.20	2,682.38	3,202.83	3,582.10	3,996.06	4,393.54	4,796.82	4,796.82
流动负债合计	**11,898.42**	**15,555.61**	**18,677.76**	**21,030.30**	**23,595.42**	**26,114.42**	**28,649.25**	**28,649.25**
营运资金	19,261.31	20,508.40	24,638.79	27,761.17	31,165.40	34,515.56	37,884.14	37,884.14

项目	基准日金额	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
营运资金增加额	--	**1,247.09**	**4,130.39**	**3,122.38**	**3,404.23**	**3,350.16**	**3,368.58**	**0.00**

(13) 现金流的预测

企业自由现金流＝息前税后利润＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金增加额

因本次评估的预测期为持续经营假设前提下的无限年期，因此还需对明确的预测期后的永续年份的企业现金流进行预测。评估假设预测期后年份企业现金流将保持稳定，故预测期后年份的企业收入、成本、费用保持稳定且与2022年的金额相等，考虑到2023年后公司经营稳定，营运资金变动金额为零。采用上述公式计算得出2023年及以后的企业自由现金流量。

根据上述预测得出预测期企业自由现金流，并预计2023年及以后企业每年的现金流基本保持不变，具体见下表：

金额单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
息前税后利润	1,620.33	14,044.62	15,314.34	16,586.90	17,454.19	18,593.06	18,593.06
加：折旧和摊销	757.66	2,880.17	2,701.77	2,833.94	3,083.98	2,735.09	2,735.09
减：资本性支出	960.72	924.88	2,120.54	2,101.46	2,404.07	1,991.83	2,509.77
减：营运资金增加	1,247.09	4,130.39	3,122.38	3,404.23	3,350.16	3,368.58	0.00
企业自由现金流量	170.18	11,869.52	12,773.19	13,915.15	14,783.94	15,967.74	18,818.38

2．折现率的确定

(1) 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e——权益资本成本；

K_d——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本K_d采用基准日一年期银行贷款利率，权数采用评估基准日吉华江东公司的实际资本结构。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times MRP + R_c = R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中：K_e—权益资本成本

R_f—目前的无风险利率

R_m—市场回报率

$B\ e$—权益的系统风险系数

$M\ R$—市场的风险溢价

R_c—企业特定风险调整系数

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率的确定。

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取2017年9月30日国债市场上到期日距评估基准日10年以上的交易品种的平均到期收益率4.06%作为无风险报酬率。

2) 资本结构

评估基准日时，吉华江东公司无付息债务，预计未来也不需要借款，则公司的目标资本结构为零。

3) 企业风险系数Beta：

通过“同花顺iFinD”查询沪、深两地行业上市公司含财务杠杆的Beta系数后，通过公式$\beta_u = \beta_l \div [1+(1-T)\times(D\div E)]$(公式中，T为税率，$\beta_l$为含财务杠杆的Beta系数，$\beta_u$为剔除财务杠杆因素的Beta系数，D÷E为资本结构)对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数，具体计算见下表：

剔除财务杠杆因素后的Beta系数表

序号	证券代码	证券名称	Beta(不剔除)	资本结构(D/E)	T	Beta(剔除)
1	600352.SH	浙江龙盛	1.0043	66.80%	15%	0.6406
2	603188.SH	亚邦股份	1.1396	1.82%	15%	1.1222
3	002010.SZ	传化智联	0.9647	17.49%	15%	0.8398
4	002054.SZ	德美化工	1.1845	13.75%	15%	1.0606

序号	证券代码	证券名称	Beta(不剔除)	资本结构(D/E)	T	Beta(剔除)
5	002440.SZ	闰土股份	1.1127	2.97%	15%	1.0853
6	300067.SZ	安诺其	1.1715	4.00%	15%	1.1330
平均						0.9803

通过公式$\beta_l=\beta_u\times\left[1+(1-t)D/E\right]$，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

公司企业所得税税率为 15%，D/E 为零。

故公司 Beta 系数＝0.9803

4) 计算市场的风险溢价

A. 衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

B. 指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2001 年到 2016 年。

C. 指数成分股及其数据采集：

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。对于沪深 300 指数没有推出之前的 2001、2002、2003 年，评估人员采用外推的方式推算其相关数据，即采用 2004 年年末沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，亦即假定 2001 年、2002 年、2003 年的成分股与 2004 年年末一样。

为简化本次测算过程，评估人员借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此评估人员选用的成分股年末收盘价是包含了每年分红、派息和送股等产生的收益的复权年末收盘价格，以全面反映各成分股各年的收益状况。

D. 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种方法：

a. 算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i，则：

$$R_i=\frac{P_i-P_{i-1}}{P_{i-1}}\quad(i=1,2,3,\cdots\cdots)$$

上式中：R_i 为第 i 年收益率

P_i为第 i 年年末收盘价（后复权价）

P_{i-1}为第 i－1 年年末收盘价（后复权价）

设第 1 年到第 n 年的算术平均收益率为 A_i，则：

$$A_i=\frac{\sum_{i=1}^{n}R_i}{N}$$

上式中：A_i为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值，n=1, 2, 3, ……

N 为项数

b. 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i，则：

$$C_i=-1 \quad \sqrt[(i)]{\frac{P_i}{P_0}} \quad (i=1, 2, 3, \cdots\cdots)$$

上式中：P_i为第 i 年年末收盘价（后复权价）

E. 计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi}，本次评估人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi}。

F. 估算结论：

经上述计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率，即市场风险溢价为 7.47%。

5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。

经营风险：吉华江东公司从事染料行业时间较长，经营经验丰富，目前业务模式已经趋于成熟，且有一定的市场占有率，但原材料价格的波动对公司的经营影响较大；国家环保政策的日益趋严，对公司的三废处理能力要求较高，存在一定的经营风险。故经营风险调整系数确定为 0.5%。

市场风险：吉华江东公司在我国染料制造业产量居前三位，产品销售网络主要集中在长江三角洲地区。但染料市场竞争仍较为激烈，且公司销售主要依赖于母公司吉华集团公司，存在较大的市场风险。故市场风险调整系数为 0.75%。

管理风险：吉华江东公司管理层和员工比较稳定，公司整体管理较好，，管理风险较小。故管理风险调整系数确定为 0.25%。

财务风险：吉华江东公司资产负债率在 42%左右，速动比率、流动比率均低于上市公司，财务风险较高。故财务风险调整系数确定为 0.50%。

综合考虑上述风险因素，本次评估取特定风险调整系数为 2.00%。

6）加权平均成本的计算

A．权益资本成本K_e的计算

$$K_e = R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

=4.06%+0.9803×7.47%+2.00%

=13.38%

B．债务资本成本K_d计算

债务资本成本K_d采用基准日适用的一年期贷款利率 4.35%。

C．加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

=13.38%

七）评估结果

1．企业自由现金流价值的计算

根据前述公式，企业自由现金流价值计算过程如下表所示：

金额单位：万元

项目/年度	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
企业自由现金流	170.18	11,869.52	12,773.19	13,915.15	14,783.94	15,967.74	18,818.38

项目/年度	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年及以后
折现系数	0.9844	0.9101	0.8027	0.7080	0.6244	0.5507	4.1162
折现额	167.53	10,802.45	10,253.04	9,851.93	9,231.09	8,793.44	77,460.23
企业自由现金流评估值	126,559.71						

2．非经营性资产(负债)、溢余资产价值

根据前述说明，截至评估基准日，吉华江东公司无溢余资产存在17项非经营性资产和2项非经营性负债。对于投资性房地产和房屋建筑物权，按资产基础法评估后的价值为评估值；对其他非经营性资产和非经营性负债，以核实后的账面值为评估价值。具体如下表所示：

金额单位：万元

序号	科目名称	性质	账面价值	评估值
1	投资性房地产—办公楼	非经营性资产	263.15	360.27
2	投资性房地产—泡沫车间厂房+枕头车间	非经营性资产	848.53	950.75
3	投资性房地产—高分子车间	非经营性资产	941.98	1,093.03
4	投资性房地产—12#仓库	非经营性资产	99.25	137.68
5	房屋建筑物—办公楼（红山农场）	非经营性资产	0.00	40.28
6	房屋建筑物—办公楼（红山农场）	非经营性资产	0.00	64.00
7	房屋建筑物—宿舍楼	非经营性资产	0.00	272.21
8	房屋建筑物—仓库	非经营性资产	0.00	149.25
9	房屋建筑物—成品仓库	非经营性资产	0.00	43.20
10	构筑物—围墙	非经营性资产	0.00	10.74
11	构筑物—车棚	非经营性资产	0.00	30.91
12	在建工程—新建仓库项目	非经营性资产	28.89	28.89
13	在建工程—19#仓库项目	非经营性资产	11.27	11.27
14	在建工程—旧厂房改造项目	非经营性资产	9.58	9.58
15	投资性房地产—杭萧国用（2012）第3600004号	非经营性资产	241.71	1,477.34
16	投资性房地产—杭萧国用（2010）第3600015号	非经营性资产	215.22	1,610.28
17	投资性房地产—杭萧国用（2010）第3600014号	非经营性资产	0.73	11.10
18	非经营性资产合计		2,660.31	6,300.78

19	其他应付款-杭州传捷快递有限公司	非经营性负债	300.00	300.00
20	应付股利-孙敏华	非经营性负债	2,246.27	2,246.27
21	非经营性负债合计		2,546.27	2,546.27

3．付息债务价值

截至评估基准日，吉华江东公司不存在付息债务。

4．收益法的评估结果

(1) 企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值－非经营性资产负债价值

＝126,559.71＋0.00＋6,300.78－2,456.27

＝130,314.22 万元

(2) 企业股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务

＝130,314.22－0.00

＝130,314.22 万元

在本报告所揭示的评估假设基础上，采用收益法评估，吉华江东公司的股东全部权益价值为 130,314.22 万元。

八）计算表格

未来年度盈利预测表及评估结果表

金额单位：万元

项目\年份	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
一、营业收入	25,197.62	134,194.90	150,085.59	167,430.34	184,084.33	200,981.30	200,981.30
减：营业成本	21,821.69	108,784.58	122,656.10	137,778.16	152,691.93	167,676.13	167,676.13
税金及附加	125.21	781.08	811.82	872.76	917.07	979.56	979.56
销售费用	25.13	133.86	149.71	167.01	183.63	200.48	200.48
管理费用	1,341.57	8,137.58	8,611.25	9,256.95	9,918.31	10,404.65	10,404.65
财务费用 (不含利息支出)	0.64	3.43	3.84	4.28	4.71	5.14	5.14
资产减值损失	62.99	335.49	375.21	418.58	460.21	502.45	502.45
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	1,820.38	16,018.88	17,477.66	18,932.60	19,908.47	21,212.89	21,212.89

项目\年份	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、息税前利润	1,820.38	16,018.88	17,477.66	18,932.60	19,908.47	21,212.89	21,212.89
减：所得税费用	200.05	1,974.26	2,163.32	2,345.70	2,454.28	2,619.83	2,619.83
四、息前税后利润	1,620.33	14,044.62	15,314.34	16,586.90	17,454.19	18,593.06	18,593.06
加：折旧摊销	757.66	2,880.17	2,701.77	2,833.94	3,083.98	2,735.09	2,735.09
减：资本性支出	960.72	924.88	2,120.54	2,101.46	2,404.07	1,991.83	2,509.77
营运资金补充	1,247.09	4,130.39	3,122.38	3,404.23	3,350.16	3,368.58	-
五、企业自由现金流	170.18	11,869.52	12,773.19	13,915.15	14,783.94	15,967.74	18,818.38
折现系数	0.9844	0.9101	0.8027	0.7080	0.6244	0.5507	4.1162
六、现金流现值	167.53	10,802.45	10,253.04	9,851.93	9,231.09	8,793.44	77,460.23
七、企业自由现金流评估值	126,559.71						
八、溢余资产价值	0.00						
九、非经营性资产价值	6,300.78						
十、非经营性负债价值	2,546.27						
十一、企业整体价值	130,314.22						
十二、付息债务	0.00						
十三、股东全部权益价值	130,314.22						

四、评估结论及分析

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对吉华江东公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用资产基础法和收益法进行了评估，得出委估的吉华江东公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果及变动原因分析

1．资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，吉华江东公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 670,916,948.93 元，评估价值 906,234,611.08 元，评估增值

235,317,662.15 元，增值率为 35.07%；

负债账面价值 193,370,486.32 元，评估价值 178,320,436.78 元，评估减值 15,050,049.54 元，减值率为 7.78%；

股东全部权益账面价值 477,546,462.61 元，评估价值 727,914,174.30 元，评估增值 250,367,711.69 元，增值率为 52.43%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	346,612,325.65	373,899,367.45	27,287,041.80	7.87
二、非流动资产	324,304,623.28	532,335,243.63	208,030,620.35	64.15
其中：　投资性房地产	48,618,207.77	82,034,300.00	33,416,092.23	68.73
固定资产	241,169,850.31	343,389,610.00	102,219,759.69	42.38
在建工程	497,376.83	497,376.83		
无形资产	24,110,466.43	101,440,020.00	77,329,553.57	320.73
其中：无形资产——土地使用权	18,192,157.73	91,771,500.00	73,579,342.27	404.46
递延所得税资产	1,859,998.84	1,859,998.84		
其他非流动资产	7,863,793.09	2,929,007.95	-4,934,785.14	-62.75
资产总计	670,916,948.93	906,234,611.08	235,317,662.15	35.07
三、流动负债	178,070,349.35	178,070,349.35		
四、非流动负债	15,050,049.54	0.00	-14,918,491.21	-100.00
负债合计	193,370,486.32	178,320,436.78	-15,050,049.54	-7.78
股东权益合计	477,546,462.61	727,914,174.30	250,367,711.69	52.43

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2．评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 流动资产评估增值 27,287,041.80 元，增值率为 7.87%，系将有充分证据表明可以全额收回的其他应收款所对应的坏账准备评估为零，以及库存商品考虑了一定的利润所致。

(2) 投资性房地产评估增值 33,416,092.23 元，增值率为 68.73%，系房屋建筑

物重置成本上升、工业用地市场价格上涨所致。

(3) 建筑物类固定资产评估增值 65,219,519.47 元，增值率为 71.79%，系人工费、材料费、机械使用费上涨所致。

(4) 设备类固定资产评估增值 37,000,240.22 元，增值率为 24.61%，系经济耐用年限大于财务折旧年限所致。

(5) 无形资产—土地使用权评估增值 73,579,342.27 元，增值率为 404.46%，系工业用地市场价格上涨所致。

(6) 无形资产—其他无形资产评估增值 3,750,211.30 元，增值率为 63.37%，系排污权市场价格上涨所致。

(二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，吉华江东公司股东全部权益价值采用收益法评估的测算结果为 1,303,142,200.00 元。

(三) 评估结论的选择

吉华江东公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的测算结果为 727,914,174.30 元，收益法评估的测算结果为 1,303,142,200.00 元，两者相差 575,228,025.70 元，差异率为 44.14%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业未申报的客户资源、人力资源等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估测算结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的测算结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部

权益价值的影响，也考虑了企业人力资源、客户资源等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法的测算结果 1,303,142,200.00 元（大写为人民币壹拾叁亿零叁佰壹拾肆万贰仟贰佰元整）作为吉华江东公司股东全部权益的评估值。

（四）特别事项

本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。