本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海至正道化高分子材料股份有限公司
拟股权转让涉及的上海至正新材料有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中联评报字【2020】D-0105 号

（共二册，第一册）

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二〇年十一月二十四日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	12120200022020000239
资产评估报告名称：	上海至正道化高分子材料股份有限公司拟股权转让涉及的上海至正新材料有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告资产评估报告
资产评估报告文号：	中联评报字[2020]D-0105号
资产评估机构名称：	天津中联资产评估有限责任公司
签字资产评估专业人员：	周高丰(资产评估师）、周汝寅(资产评估师)

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

目 录

目 录.....2
声 明.....1
摘 要.....3
正 文.....5
一、委托人、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人.....5
二、评估目的.....8
三、评估对象和评估范围.....8
四、价值类型.....15
五、评估基准日.....16
六、评估依据.....16
七、评估方法.....19
八、评估程序实施过程和情况.....30
九、评估假设.....31
十、评估结论.....32
十一、特别事项说明.....36
十二、资产评估报告使用限制说明.....36
十三、资产评估报告日.....37
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....38
附件目录.....39

声　　明

天津中联资产评估有限责任公司接受上海至正道化高分子材料股份有限公司的委托，就上海至正道化高分子材料股份有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的上海至正新材料有限公司的股东全部权益进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、被评估单位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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区宾水西道
333 号万豪大厦 10 层

上海至正道化高分子材料股份有限公司

拟股权转让涉及的上海至正新材料有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

摘　　要

中联评报字[2020]D-0105 号

天津中联资产评估有限责任公司接受上海至正道化高分子材料股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就上海至正道化高分子材料股份有限公司拟股权转让所涉及的上海至正新材料有限公司的股东全部权益在二〇二〇年七月三十一日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的是以模拟财务报表为评估基础，对上海至正新材料有限公司于评估基准日二〇二〇年七月三十一日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上海至正道化高分子材料股份有限公司拟转让所持有的上海至正新材料有限公司股权提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为上海至正新材料有限公司二〇二〇年七月三十一日的股东全部权益价值；评估范围为上海至正新材料有限公司于评估基准日二〇二〇年七月三十一日模拟财务报表的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇二〇年七月三十一日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出委估上海至正新材料有限公司股东全部权益在评估基准日二〇二〇年七月三十一日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估对象在基准日时点的评估价值为41,164.25万元，评估增值3,785.68万元，增值率10.13%。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论仅对委托人拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论自评估基准日起一年内（即2020年7月31日至2021年7月30日）有效。当评估基准日后的委估资产及负债状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

注：以上内容摘自资产评估报告，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全文。

上海至正道化高分子材料股份有限公司

拟股权转让涉及的上海至正新材料有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]D-0105号

正　　文

上海至正道化高分子材料股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就上海至正道化高分子材料股份有限公司拟股权转让所涉及的上海至正新材料有限公司的股东全部权益在二〇二〇年七月三十一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、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人

1、本项目委托人为上海至正道化高分子材料股份有限公司，基本情况如下：

名　称：上海至正道化高分子材料股份有限公司（简称：至正股份，证券代码：603991.SH）

统一社会信用代码：91310000770201458T

类　型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住　所：上海市莘庄工业区元江路 5050 号

法定代表人：施君

注册资本：柒仟肆佰伍拾叁万肆仟玖佰玖拾捌元整

成立日期：2004 年 12 月 27 日

营业期限：2004 年 12 月 27 日至长期

经营范围：生产低烟无卤阻燃（HFFR）热塑性化合物和辐照交联化合物以及其他工程塑料、塑料合金、绝缘塑料，销售自产产品，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位

1、企业基本情况

名　称：上海至正新材料有限公司（简称：至正新材料）

统一社会信用代码：91310112MA1GD7NBX9

类　型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住　所：上海市闵行区北横沙河路 268 号第 5 幢

法定代表人：侯海良

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2020 年 6 月 30 日

营业期限：2020 年 6 月 30 日至 2050 年 6 月 29 日

经营范围：

许可项目：电线、电缆制造。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；合成材料制造（不含危险化学品）；生物基材料制造；塑料制品制造；工程塑料及合成树脂销售；合成材料销售；塑料制品销售；电线、电缆经营；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、企业历史沿革

上海至正新材料有限公司成立于 2020 年 6 月，注册资本人民币 2000 万元。

单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	认缴出资比例
上海至正道化高分子材料股份有限公司	2000.00	0.00	100.00%
合计	**2,000.00**	**0.00**	**100.00%**

上述认缴资本及比例已经公司章程、工商资料等验证。

截至评估基准日，上述公司股东及股权结构未再发生变化。

3、公司简介

上海至正新材料有限公司成立于2020年6月，根据上海至正道化高分子材料股份有限公司2020年8月25日董事会审议通过的《关于向全资子公司划转资产的议案》，同意以2020年7月31日为基准日，将公司光通信线缆、光缆用特种环保聚烯烃高分子材料及电网系统电力电缆用特种绝缘高分子材料业务及所有相关资产、债权、债务和人员划转至全资子公司上海至正新材料有限公司。

4、资产、财务及经营状况

被评估单位近两年及基准日的模拟财务报表资产负债情况如下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年07月31日
总资产	736,096,789.33	652,757,124.70	623,265,676.63
负债	286,058,913.81	254,246,796.59	249,479,998.40
所有者权益	450,037,875.52	398,510,328.11	373,785,678.23

被评估单位近两年及评估基准日当期模拟财务报表经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年度	2019年度	2020年1-7月
一、营业收入	470,067,980.94	416,322,994.94	187,512,214.10
减：营业成本	375,842,263.17	368,248,521.58	176,498,779.47
减：税金及附加	1,495,408.65	3,718,194.20	901,283.34
减：销售费用	20,765,892.67	21,926,443.01	10,433,303.52
减：管理费用	24,943,170.69	31,371,987.01	12,043,082.39
减：研发费用	10,105,763.06	22,821,898.20	7,637,473.82
减：财务费用	9,180,809.63	14,656,263.53	3,008,830.62
减：资产减值损失	-2,164,748.86	-2,781,287.68	0.00
加：资产处置收益	52,235.04	0.00	-467.60
加：信用减值损失	0.00	-4,897,643.14	-3,697,533.52
加：其他收益	771,777.01	2,450,132.11	916,373.15
二、营业利润	26,393,936.26	-51,649,111.30	-25,792,167.03
加：营业外收入	58,165.59	54,240.35	18,466.89
减：营业外支出	237,180.13	727,488.41	0.00
三、利润总额	26,214,921.72	-52,322,359.36	-25,773,700.14
减：所得税费用	3,675,550.61	-794,811.95	-1,049,050.26
四、净利润	22,539,371.11	-51,527,547.41	-24,724,649.88

上述会计报表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，审计报告文号为“立信中联审字[2020]D-0675号”。

5、公司主要税种和税率

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 13%，城市维护建设税税率 5%。

2018 年，至正股份经上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局批准为高新技术企业，证书编号：GR201831001055。根据规定，至正股份自 2018 年 11 月 2 日起，企业所得税率为 15%，有效期三年。本次评估报告所采用的模拟财务报表系按照母公司 15%的税率模拟报告期末和期间的金额，被评估单位实际税率为 25%。

（三）资产评估委托合同约定的除委托人外其他报告使用人概况

本资产评估报告的其他使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、评估目的

上海至正道化高分子材料股份有限公司拟股权转让，为此需以模拟财务报表为评估基础，对上海至正新材料有限公司于评估基准日二〇二〇年七月三十一日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

2020 年 8 月 18 日，至正股份就资产出售事宜于发布了《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》。2020 年 8 月 26 日，至正股份第三届董事会第二次会议审议通过《关于聘请公司重大资产出售暨关联交易项目中介机构的议案》。上述公告文件及董事会会议决议为本次经济行为提供依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为上海至正新材料有限公司二〇二〇年七月三十一日的股东全部权益价值。

根据《资产评估委托合同》和公司填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为上海至正新材料有限公司于评估基准日二〇二〇年七月三十一日模拟财务报表的全部资产和负债。

账面情况如下表：

评估基准日：2020 年 7 月 31 日　　金额单位：元

项　目	账面价值
一、流动资产合计	367,600,620.95
二、非流动资产合计	255,665,055.68
其中：固定资产	219,525,265.48
在建工程	563,380.74
无形资产	20,329,752.35
长期待摊费用	11,538,982.30
递延所得税资产	3,707,674.81
资产总计	623,265,676.63
三、流动负债合计	238,361,365.47
四、非流动负债合计	11,118,632.93
负债合计	249,479,998.40

上述资产及负债范围经由委托人确定，并与执行本次财务报表审计工作的会计师充分沟通。评估基准日数据摘自经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计的会计报表，审计报告文号为“立信中联审字[2020]D-0675 号”。

1、主要资产状况

1.1 列入评估范围的房屋建（构）筑物情况如下：

本次列入评估范围的房屋建（构）筑物类资产账面原值 178,635,524.55 元，账面净值 164,021,752.10 元。

其中：房屋建筑物 6 项，具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
						账面原值（元）	账面净值（元）
1	沪（2020）闵字不动产权第 045852 号	268 号 1 幢	钢混	2017 年	5,791.89	178,635,524.55	164,021,752.10
2		268 号 2 幢	钢混	2017 年	5,072.59		
3		268 号 3 幢	钢混	2017 年	11,190.09		
4		268 号 4 幢	钢混	2017 年	3,198.35		
5		268 号 5 幢	钢混	2017 年	103.14		
6		268 号 6 幢	钢混	2017 年	15.37		

构筑物 5 项，具体明细如下：

序号	名称	建成年月	面积/体积(㎡)
1	电动车棚	2017 年 12 月	80.00
2	膜车棚	2019 年 1 月	165.00
3	卸货雨棚	2018 年 6 月	
4	室外附属工程	2017 年 12 月	
5	绿化工程	2017 年 12 月	

备注：构筑物账面值含在房屋建筑物中。

1.2 列入评估范围的无形资产情况如下：

1）土地使用权

权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积（㎡）	账面原值（元）	账面价值（元）
沪（2020）闵字不动产权第 045852 号	北横沙河路 268 号	2013 年 10 月	国有建设用地使用权	工业用地	17,865.30	20,043,800.00	17,363,040.95

2）无形资产——其他无形资产

其他无形资产原始入账价值 12,521,486.33 元，账面净值 2,966,711.4 元，具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	摊销年限（年）	账面原值（元）	账面净值（元）	备注
1	外购软件	5	1,858,309.01	1,140,423.94	9 项
2	非专利技术	10	7,973,177.32	1,826,287.46	2 项
3	商标权	10	1,500,000.00	-	6 项
4	专利权	20	1,190,000.00	-	1 项
	合计		12,521,486.33	2,966,711.40	

①外购软件具体情况如下：

序号	名称	取得日期	账面原值（元）	账面价值（元）
1	OA 系统	2018.5	172,413.79	94,827.67
2	热老化箱控制和试验数据管理软件	2019.3	90,517.25	64,870.71
3	ERP 服务器	2019.11	120,353.98	102,300.88
4	金蝶 Cloud 软件	2019.11	692,315.76	588,468.36
5	生产设备工艺参数集成及监控系统	2019.11	132,743.36	112,831.85
6	研发管理软件	2019.11	163,470.87	138,950.28
7	ERP 自动对接税务开票系统	2019.12	8,849.56	7,669.64
8	windows 软件	2005.9	114,392.31	30,504.55
9	ERP 软件	2005.9	363,252.13	0.00

	合计		1,858,309.01	1,140,423.94

②非专利技术具体情况如下：

序号	名称	取得日期	账面原值（元）	账面价值（元）
1	第三代核电站 1E 级电缆用低烟无卤材料	2019.12	1,953,177.32	1,826,287.46
2	高阻燃、环保型辐照交联低烟无卤电缆料	2008.10	6,020,000.00	-
	合计		7,973,177.32	1,826,287.46

③商标权具体情况如下：

序号	注册号	商标名称	注册类别	授权日期	有效期至	状态	注册目的	备注
1	1632073	original	17	2001.9.14	2021.9.13	已注册	自用	资本化
2	1632074	ACE	17	2001.9.14	2021.9.13	已注册	自用	资本化
3	3086856	图形	17	2003.5.14	2023.5.13	已注册	自用	资本化
4	3086857	至正	17	2003.5.7	2023.5.6	已注册	自用	资本化
5	3943861	Epchem	17	2006.11.7	2027.5.15	已注册	自用	费用化
6	3943862	Radpoly	17	2007.1.21	2027.5.15	已注册	自用	费用化

④专利权具体情况如下：

序号	专利名	专利号	专利类别	授权公告日	专利权期限	使用情况	备注
1	一种低烟无卤阻燃聚烯烃电缆料及其制备方法	02111063.8	发明	2006.05.24	20	在用	资本化
2	核电站用 1E 级电缆材料及其制备方法	200810043658.5	发明	2012.06.06	20	在用	费用化
3	核电站电缆用辐照交联低烟无卤阻燃绝缘料及制备方法	201010619410.6	发明	2012.12.26	20	在用	费用化
4	一种密度极低阻燃无卤电缆料及制备方法	201110359837.1	发明	2013.08.28	20	在用	费用化
5	一种光缆用低热收缩性无卤低烟阻燃护套料及其制备方法	201110456971.3	发明	2013.12.25	20	在用	费用化
6	一种 150℃辐照交联低烟无卤阻燃电缆料	201210563509.8	发明	2015.03.11	20	在用	费用化
7	AP1000 核电站用 1E 级 K1 类低烟无卤硫化交联电缆护套料及其制备方法	201210592102.8	发明	2015.04.15	20	在用	费用化
8	一种圆形光缆用低烟无卤阻燃护套料及其制备方法	201210585241.8	发明	2015.04.22	20	在用	费用化

序号	专利名	专利号	专利类别	授权公告日	专利权期限	使用情况	备注
9	一种数据传输电缆用低烟无卤阻燃护套料及其制备方法	201210563597.1	发明	2015.05.13	20	在用	费用化
10	一种硅烷交联的无卤阻燃聚烯烃电缆料的制备方法	201210592121.0	发明	2015.11.18	20	在用	费用化
11	磁悬浮馈电电缆用绝缘交联聚乙烯组合物制备及其应用	201210586601.6	发明	2015.12.09	20	在用	费用化
12	一种低烟无卤高阻燃耐油耐寒电缆料及制备方法和电缆	201310654876.3	发明	2016.02.10	20	在用	费用化
13	150℃辐照交联抗粘连无卤阻燃绝缘料及其制备方法	201310656698.8	发明	2016.03.02	20	在用	费用化
14	一种低烟无卤阻燃耐油特柔软弹性体电缆料及制备方法	201310753068.2	发明	2016.03.02	20	在用	费用化
15	耐温等级为 150℃的辐照交联低烟无卤电缆料配方及制备方法	201310751428.5	发明	2016.03.16	20	在用	费用化
16	一种光纤用低烟无卤阻燃紧套料及其制备方法	201310733052.5	发明	2016.03.16	20	在用	费用化
17	一种无卤阻燃硅烷自交联聚烯烃电缆材料及其制备方法	201310654906.0	发明	2016.04.20	20	在用	费用化
18	一种防焦烧复配试剂、抗焦烧化学交联绝缘料及制备方法	201310743264.1	发明	2016.08.17	20	在用	费用化
19	一种油膨胀阻燃剂、超柔软无卤阻燃三元乙丙橡胶电缆料及其制备方法	201310740627.6	发明	2016.08.17	20	在用	费用化
20	一种耐油耐寒高阻燃低烟无卤电缆料及制备方法	201410554006.3	发明	2016.08.03	20	在用	费用化
21	AP1000 核电站用 1E 级 K1 类电缆绝缘料及制备方法	201310752879.0	发明	2016.10.12	20	在用	费用化
22	一种高耐电痕 ADSS 光缆护套料	201410438296.5	发明	2017.01.11	20	在用	费用化
23	105℃耐温等级辐照交	201410553843.4	发明	2017.03.29	20	在用	费用化

序号	专利名	专利号	专利类别	授权公告日	专利权期限	使用情况	备注
	联低烟无卤阻燃绝缘料及其制备方法						
24	一种电动汽车充电电缆用无卤阻燃电缆料及其制备方法	201410829392.2	发明	2017.04.19	20	在用	费用化
25	一种紫外光交联低烟无卤阻燃电缆料及其制备方法	201510337128.1	发明	2017.05.10	20	在用	费用化
26	一种耐电弧闪络 ADSS 光缆护套料	201410437863.5	发明	2017.08.01	20	在用	费用化
27	一种 125℃低烟无卤阻燃乙丙橡胶电缆料及其制备方法	201410856825.3	发明	2017.09.01	20	在用	费用化
28	皮线光缆用低烟无卤阻燃材料及其制备方法	201510340282.4	发明	2017.12.29	20	在用	费用化
29	一种耐腐蚀高阻燃热塑性低烟无卤电缆料及其制备方法	201510991588.6	发明	2018.07.13	20	在用	费用化
30	一种环保型汽车线用 175℃辐照交联电缆料及其制备方法	201610710006.7	发明	2019.03.26	20	在用	费用化
31	一种电梯随行电缆用耐挠曲阻燃弹性体电缆料及其制备方法	201610795322.9	发明	2019.04.02	20	在用	费用化
32	一种抗粘结低烟无卤阻燃光缆护套料及其制备方法	201611179175.9	发明	2019.11.29	20	在用	费用化
33	一种低烟无卤电线电缆挤出单螺杆（实用新型）	201821955369.8	实用新型	2019.08.06	10	在用	费用化
34	一种新型物料干燥系统	2019211140117	实用新型	2020.03.11	10	在用	费用化

上述其他无形资产尚在划转过程中，权利人仍为上海至正道化高分子材料股份有限公司，均无对外授权使用事项。

（3）列入评估范围的长期待摊费用如下：

序号	费用名称或内容	形成日期	账面原值（元）	预计摊销月数	账面净值（元）
1	互普网官新用户 100	2018.7	48,275.86	36	14,750.86
2	证券日报信息披露费	2018.4	283,018.87	36	62,892.95

序号	费用名称或内容	形成日期	账面原值（元）	预计摊销月数	账面净值（元）
3	OA 新增 300 用户使用数	2019.3	90,517.24	24	26,400.89
4	触摸屏软件开发费	2019.5	80,188.68	36	46,776.78
5	新厂区办公楼装修	2019.11	11,220,637.75	240	10,799,863.81
6	JG1902 新厂一车间振动筛区域隔断	2019.12	432,932.44	60	375,208.12
7	JG1918 厂区设施零星整改及维修项目	2020.1	241,232.74	60	213,088.89
	合　计		12,396,803.58		11,538,982.30

（4）列入评估范围的其他主要资产如下：

项　　目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
存货	34,362,983.66	-	公司生产车间及仓库，盘点正常
机器设备	46,088,324.19	123（台/套）	生产线、螺旋机组等，存放公司车间，正常使用
运输设备	860,445.88	7（辆）	存放公司厂区，正常使用
电子设备	8,554,743.31	2631（台）	电脑、打印机等，存放各办公区，正常使用
在建工程	563,380.74	4 项	新厂车间改造费用等

委托人及被评估单位声明，截至评估基准日，纳入评估范围的资产及负债无资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

本次委托评估的资产及负债在评估基准日存于母公司至正股份，2020 年 8 月由母公司划转至被评估单位。上述评估对象和评估范围由委托人确定并与立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审定的范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产主要为存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程和长期待摊费用等。这些资产具有如下特点：

1、存货

存货为原材料、产成品和发出商品。公司存货数量较大，存放于公司仓库内，保管良好，定期盘点，未发现有盘亏，账实相符。公司原材料为生产所需的各类共聚物、阻燃剂、聚合物等，产成品为各种规格型号的低烟无卤阻燃料等，发出商品为发出未结算的低烟无卤阻燃料等。

2、固定资产

（1）房屋建（构）筑物

列入评估范围的房屋建（构）筑物共 11 项，分布于上海市北横沙河路 268 号厂

区。房屋建筑物为生产厂房、综合办公楼及室外附属工程等，建成于2017年，主要为钢混结构，总建筑面积为25371.43平方米。构筑物主要为室外附属工程、车棚等。目前均正常使用中，状况良好。

（2）机器设备

列入评估范围的机器设备共123台/套，于2010年后陆续购置，主要为生产线、螺旋机组等设备，主要分布于生产车间。目前均正常使用中，状况良好。

（3）车辆

列入评估范围的运输设备共7辆车，于2012年后陆续购入，主要为小型轿车，状况良好。

（4）电子设备

列入评估范围的电子设备主要为电脑、空调、打印机等设备，集中分布于办公区域。目前均正常使用中，状况良好。

3、在建工程

列入评估范围的在建工程为新厂车间改造费用等。

4、长期待摊费用

列入评估范围的长期待摊费用为7项，主要为新厂区办公楼装修、车间改造费用等。

（三）企业申报的账面未记录的无形资产情况

截止评估基准日，纳入本次评估范围的账面未记录的无形资产共有6项国内注册商标，32项发明专利，2项实用新型专利，其中：2项国内注册商标、31项发明专利、2项实用新型专利已经费用化，列入本次的评估范围。被评估单位除上述无形资产外，无其他账面未记录的可辨认无形资产。

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

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

五、评估基准日

评估基准日为二〇二〇年七月三十一日。委托人选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

1、《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2020-073）；

2、《至正股份：第三届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：2020-075）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；

2、《中华人民共和国证券法》（2014 年中华人民共和国主席令第 14 号）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

4、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年中华人民共和国主席令第 19 号）；

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年中华人民共和国国务院令第 691 号）；

7、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

8、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告-2019 第39 号》；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年中华人民共和国主席令第 18 号）；

10、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年中华人民共和国主席令第 28 号）；

11、《中华人民共和国专利法》（2008 年中华人民共和国主席令第 8 号）；

12、《中华人民共和国专利法实施细则》（2010 年中华人民共和国国务院令第569 号）；

13、《中华人民共和国商标法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第四次修正）。

（三）评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号（2018 年 10 月 29 日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号（2018 年 10 月 29 日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号（2017 年 9 月 13 日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号（2018 年 10 月 29 日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）（2019 年 12 月 4 日）；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37 号（2017 年 9 月 13 日）；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号（2017 年 9 月 13 日）；

10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号（2017 年 9 月 13 日）；

11、中国资产评估协会《专利资产评估指导意见》中评协〔2017〕49 号（2017 年 9 月 13 日修订）；

12、中国资产评估协会《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）（2017 年 9 月 8 日）；

13、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号（2017 年 9 月 13 日）；

14、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号（2017 年 9 月 13 日修订）；

15、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号（2017 年 9 月 13 日）；

16、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；

17、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

18、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）（2017 年 9 月 8 日）。

（四）权属依据

1、上海至正新材料有限公司申报的清查评估明细表；

2、不动产权证（不动产权证号：沪（2020）闵字不动产权第 045852 号）；

3、车辆行驶证（沪 MJ1196、沪 B50A50、沪 E15613、沪 C78V95、沪 BYY810、沪 JH0505、沪 ER6876）；

4、专利证书（共 34 项）；

5、商标证书（共 6 项）；

6、被评估单位会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；

7、上海至正道化高分子材料股份有限公司提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；

2、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

3、存货相关市场销售资料和不含税销售单价；

4、机械工业出版社出版的《2020 年机电产品报价手册》、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；“汽车之家”等车辆报价网站；

5、机械工业出版社出版 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

6、中国人民银行公布的基准日贷款利率；

7、当地人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

8、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；

9、被评估单位所在地国土资源局指定的有关规定、文件等；

10、中国地价监测网查询的相关信息；

11、其他资料。

（六）其他依据

1、委托人及被评估单位《营业执照》；

2、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“立信中联审字[2020]D-0675号”《审计报告》；

3、资产评估委托合同；

4、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

资产评估要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以评估对象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。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

上海至正新材料有限公司成立于2020年6月，根据上海至正道化高分子材料股份有限公司2020年8月25日董事会审议通过的《关于向全资子公司划转资产的议案》，

同意以2020年7月31日为基准，将公司光通信线缆、光缆用特种环保聚烯烃高分子材料及电网系统电力电缆用特种绝缘高分子材料业务及所有相关资产、债权、债务和人员划转至全资子公司上海至正新材料有限公司。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

运用收益法评估时，需对评估对象概况，包括所在企业历史、所属行业、资产规模、主要产品、产销情况等方面进行调查，从总体上判断是否适用，主要是以评估对象未来连续获利为基础的，如果没有预期收益或预期收益很少，而且又很不稳定时，则不宜采用收益法进行评估。

受公司下游光通信行业增幅减缓、电线电缆行业去产能、行业竞争加剧等因素综合影响，光通信线缆、光缆用特种环保聚烯烃高分子材料及电网系统电力电缆用特种绝缘高分子材料业务相关资产盈利能力不断下滑，被评估单位2019年度和2020年1-7月持续亏损，且无明显改善，未来是否能扭亏为盈存在较大的不确定性，对评估对象未来盈利能力无法做出合理的预测和判断，经适用性分析判断，本次不宜采用收益法评估。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易或上市公司可比案例，也无法收集到同类公司的交易案例，故不具备采用市场法评估的条件。

综上分析，确定本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以评估对象基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入评估的流动资产包括应收账款、预付款项、应收款项融资、其他应收款和存货。分述如下：

（1）应收账款

评估人员按照资产评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，通过向债务方寄发询证函或抽查相关原始凭证和会计记录等替代程序，

就每笔应收账款的发生时间、账龄、债务人的资信状况以及债务企业以往应收款项的回款情况进行分析。

经核实，被评估单位评估基准日账面应收账款记录中应收丽水兴乐电缆有限公司和兴乐电缆有限公司的货款合计 1,009,800.00 元，审计对其单独全额计提坏账准备。经与企业确认，确定无法收回，评估为零。

被评估单位评估基准日账面其他应收账款记录中未发现账实不符和其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，评估人员据此确认评估基准日账面应收账款余额数账实相符，以核实后的账面余额作为评估值。企业按照会计准则计提的坏账准备评估为零。

（2）预付款项

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以审定后经核实的账面值确定评估值。

（3）应收款项融资

应收款项融资系不计息的银行承兑汇票和商业承兑汇票。评估人员核对了账面记录，查阅了票据备查簿、部分票据复印件和相关的原始凭证等，经核实结果无误，以核实无误后的账面值确认评估值。

（4）其他应收款

评估人员按照资产评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，对每笔款项的产生原因及时间进行了核实，并向相关人员了解情况，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集。经核实，被评估单位评估基准日账面其他应收款记录中未发现账实不符和其中已知或可能发生坏账损失的情况和金额，评估人员据此确认评估基准日账面应收账款余额数账实相符，故以核实后的账面余额作为评估值。企业按照会计准则计提的坏账准备评估为零。

（5）存货

存货包括原材料、产成品和发出商品，存货评估方法具体如下：

1）原材料主要为生产所需的各类共聚物、阻燃剂、聚合物等。

根据被评估单位提供有关资料，企业现存原材料主要是近期以正常市价购入，按原材料账面余额和年结转材料成本总额分析，被评估单位的原材料周转正常，经询价，原材料账面单价与当前相应的同口径市价水平相当。原材料评估值按核实后账面单价乘以核实数量确定。计算公式如下：

原材料评估值＝∑（原材料核实后账面单价×核实数量）。

2）产成品系生产的各种规格型号的低烟无卤阻燃料等，产成品评估值需反映的是被投资单位在该产成品上实际可能获得的经济利益，因此，产成品评估值应根据其各自可实现的不含税出厂销售价扣除其中不属于被投资单位在该产成品上实际可以获得的经济利益如销售税费、所得税等金额，并适当考虑实现资产评估目的前后被投资单位在实现该产成品销售所能获得的利润中的贡献与风险综合确定。产成品评估公式如下：

产成品评估值＝∑[某产成品数量×该产成品可实现不含税销售单价×（1-销售费率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率－销售利润率×（1-所得税率）×净利润折减率）]

3）发出商品系各种规格型号的低烟无卤阻燃料等，发出商品评估值需反映的是被评估单位在该产成品上实际获得的经济利益，因此，发出商品评估值应根据其不含税合同价扣除销售税费、所得税等金额。发出商品评估公式如下：

发出商品评估值＝∑[某发出商品数量×该发出商品不含税合同单价×（1-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率－销售利润率×（1-所得税率）]

2、非流动资产的评估

纳入评估的非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用。

（1）房屋建筑物的评估

纳入本次评估范围的房屋建筑物为被评估单位自建生产用房、辅助用房、辅助设施，采用重置成本法对自建房屋建(构)筑物进行评估。

重置成本法公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

1.1 重置全价的确定

重置全价（不含税）=建安工程造价（不含税）+前期及其它费（不含税）+资金成本

1.1.1 建筑综合造价计算方法

评估工作中，评估人员可通过查看被评估单位建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定评估对象建（构）筑物建安工程综合造价。一般安装工程造价的确定可根据实际情况采用预决算调整法、重编预算法、类比系数调整法、价格指数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。

本次评估根据被评估单位提供的资料情况，采用预决算调整法、类比系数调整法估算法确定建安工程总造价。

1.1.2 工程建设前期费用及其他费用

根据国家及当地行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

序号	费用名称	费率（含税）	费率（不含税）	计算基数	计算依据
1	建设单位管理费	1.15%	1.15%	建安总造价	财建[2016]504 号
2	勘查设计费	2.31%	2.18%	建安总造价	市场调节价
3	监理费	1.62%	1.53%	建安总造价	市场调节价
4	招标服务费	0.16%	0.15%	建安总造价	市场调节价
5	环境评价费	0.07%	0.07%	建安总造价	市场调节价
6	前期咨询费	0.35%	0.33%	建安总造价	市场调节价
合计		5.66%	5.41%		

前期及其他费用(含税)=含税建安工程造价×含税费率

1.1.3 资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 07 月 20 日公布的贷款市场报价利率，以含税建安综合造价、含税前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

发布日期	1 年期 LPR	5 年期 LPR
2020 年 07 月 20 日	3.85%	4.65%

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)× 合理建设工期× 贷款市场报价利率×1/2

1.2 成新率的确定

本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建(构)筑物的综合成新率。

现场勘察成新率测定依据建(构)筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值，计算该建筑物的现场勘察成新率。

现场勘察成新率(%)=∑完好分值/标准分值×100%

理论成新率(%)=年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

综合成新率(%)=现场勘察成新率×60%＋理论成新率×40%

1.3 评估值的确定

评估值＝重置全价（不含税）×综合成新率

（2）设备类固定资产的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定采用成本法评估，基本计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

1）重置价值的确定

A.重置价值

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。

a.对于各种电机产品可从《2020 年机电产品报价手册》上获得，对电子产品可从网上获得，或向生产厂家直接询价。

b.对难以找到相同或类似型号规格的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

c.关于增值税问题：于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备的重置价值中不含增值税。

重置价值=设备现价×（1+运杂、安装费费率）＋其它合理费用-可抵扣增值税金额

d.车辆的重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税金额

B.相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a.运杂费

设备的运杂费＝设备购置费×运杂费费率

设备运杂费参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近（距离）、体积的大小（能否用集装箱、散装）、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

b.设备安装调试费

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》，按不同类别并取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，重新测算设备的安装工程费。

c.资金成本

设备资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。

2）成新率的确定

A.重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，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，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

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（0.90-1.10）

则：综合成新率 K=n/N×B1×B2×B3×B4×B5×100%

尚可使用年限参照机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定。

B.普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C.车辆成新率的确定

a.理论成新率的确定

车辆的理论成新率根据车辆经济使用年限和允许行驶公里数，采用孰低原则来确定其理论成新率

年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）/经济使用年限×100%

里程成新率=（允许使用里数－已使用里数）/允许使用里数×100%

b.勘察成新率的确定

通过技术测定及现场观察确定车辆的勘察成新率。

c.综合成新率

综合成新率=现场勘察确定成新率×60%+理论成新率×40%

3）评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

对于部分早期购置的设备由于技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估，采用同类设备二手市场交易平均价确定待估设备的评估价值。

（3）在建工程

在建工程系新厂区的各类土建工程和设备安装工程。

评估人员经现场勘察、施工合同等相关资料，了解账面价值的构成及工程的形象进度情况，企业付款进度与在建工程实际形象进度基本一致，实际支付情况与账面相符，账面价值基本反映了评估基准日重新形成该在建工程已完成工作量的全部成本费用。土建工程中，立体仓库改造工程系机器设备立体仓库的更新改造，叉车充电区域建设系房屋建筑物厂房的附属设施，本次于机器设备和房屋建筑物中统一评估。其余在建工程，考虑在建工程的合理工期较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性的前提下，以审定后的账面值确定评估值。

（4）无形资产——土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号），执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据评估人员现场勘查及采集的相关土地交易资料，待估宗地所在区域周边近两年同类土地交易频繁，可以找到 3 个以上与评估对象相似的交易案例，因此适宜采用市场法；

其次，评估对象为工业用地已建成自用厂房及配套用房，且土地使用权收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，不宜采用假设开发法、收益法；

第三，评估对象所在区域由于评估对象所在地区基准地价资料发布时间距评估基准日已超过六年，因此不宜采用基准地价系数修正法进行评估；

最后，由于评估对象为工业用地，而所在区域近年来的征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例）可参考且易采集，因此本次评估宜采用成本法评估。

综上所述，本次评估采用市场法、成本法进行评估。

市场法是在评估一宗评估对象价格时，根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的方法。

以市场法评估土地价格用以下公式：

$V = VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V：评估对象价格；

VB：比较实例价格；

A：评估对象情况指数／比较实例宗地情况指数

＝正常情况指数／比较实例宗地情况指数

B：评估对象评估日地价指数／比较实例宗地交易日期地价指数

D：评估对象区域因素条件指数／比较实例宗地区域因素条件指数

E：评估对象个别因素条件指数／比较实例宗地个别因素条件指数

成本法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据。是运用经济学等投资理念，加上基本成本投资所应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。

成本法计算公式：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×（1±区位修正系数）×年期修正系数。

（5）无形资产——其他无形资产的评估

无形资产评估方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用较少。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益。

列入评估范围的其他无形资产有外购软件、非专利技术、商标和专利等。

外购软件主要为 ERP 服务器、金蝶 Cloud 软件、windows 软件等，按市场价值确认评估值。

由于委估非专利技术、商标和专利虽大部分应用在产品的技术实现中，但未构成体系性的专利技术保护壁垒；市场上同类型产品存在可替代的技术方案，自有专

利和技术无法形成有效的市场竞争壁垒；且光通信线缆、光缆用特种环保聚烯烃高分子材料及电网系统电力电缆用特种绝缘高分子材料业务的盈利能力不断下滑，难以带来超额收益，故本次对非专利技术、商标和专利无形资产采用成本法进行评估。

其中，第三代核电站 1E 级电缆用低烟无卤材料专有技术系自研技术，形成于 2019 年底，评估人员查阅了相关开发合同、验收报告和付款凭证等资料，由于该技术研发成本能够可靠计量且其形成日期与评估基准日较为接近，价格水平相当，经综合分析确认该非专利技术的原始入账价值能够客观反映其重置成本，故本次评估结合该非专利技术的技术寿命，确定其评估值。

高阻燃、环保型辐照交联低烟无卤电缆料非专利技术系母公司至正股份的股东 2008 年作价入股母公司时形成，通过与委托人及被评估单位的访谈了解，该技术形成于 2004 年，在早期产品上实现了具体应用，但在现在市场拓展过程中没能形成技术应用壁垒，其已经不再具有先进性。故该非专利技术评估为零。

其他商标、专利无形资产采用成本法进行评估，即注册商标按照合理的申请费用、设计费用来确定评估值；对于专利，由于企业无法提供申请委估专利时所耗用的材料、人工等开支的有效证明，故以企业估算的各类支出为依据，经评估人员分析判断后，按照重新研发专利所合理发生的申请费用、研发费用来确定评估值。

（6）长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要为新厂区办公楼装修、证券日报信息披露费等费用的摊余金额。装修款包含在建筑物中评估，证券日报信息披露费等费用以核实后的账面值和合理的摊销期确认评估值。

（7）递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的应收账款及其他应收款坏账准备、存货跌价准备和递延收益形成的应交所得税差额。本次评估是在审计后的账面值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。

应收账款、其他应收款因账龄计提的坏账准备评估为零，故相应的递延所得税资产评估为零，其余坏账损失和存货减值损失按照实际损失金额乘以所得税税率确认递延所得税资产；对于因政府补助形成的递延收益从而计提的递延所得税

资产，因已验收项目的递延收益评估为零，故相应的递延所得税资产评估为零，未验收项目对应的递延所得税资产按账面值确认评估值。

3、负债

负债为流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款、其他流动负债和递延收益。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

1、本公司接受委托，对纳入评估范围的相关资产及负债进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、本公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

本公司接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报"资产评估明细表"，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人、被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对被评估单位提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问

题协同被评估单位做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行核查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；

3、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）特别假设

1、本次评估以本资产评报告所列明的特定评估目的为前提；

2、本次评估以模拟财务报表为基础；

3、本次评估假设上海至正新材料有限公司能够正常继承上海至正道化高分子材料股份有限公司相关客户及供应商。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

（一）评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出上海至正新材料有限公司股东全部权益在评估基准日的评估结论如下：

资产账面价值 62,326.57 万元，评估值 65,048.39 万元，评估增值 2,721.82 万元，增值率 4.37%。

负债账面价值 24,948.00 万元，评估值 23,884.14 万元，评估增值-1,063.86 万元，增值率-4.26%。

所有者权益账面价值 37,378.57 万元，评估值 41,164.25 万元，评估增值 3,785.68 万元，增值率 10.13%。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	36,760.06	37,881.93	1,121.87	3.05
非流动资产	25,566.51	27,166.46	1,599.95	6.26
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	21,952.53	23,760.07	1,807.54	8.23
在建工程	56.34	53.23	-3.11	-5.52
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	2,032.98	3,274.01	1,241.03	61.04
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,153.90	15.08	-1,138.82	-98.69
递延所得税资产	370.77	64.07	-306.70	-82.72
其他非流动资产				
资 产 总 计	**62,326.57**	**65,048.39**	2,721.82	4.37
流动负债	23,836.14	23,836.14	0.00	0.00
非流动负债	1,111.86	48.00	-1,063.86	-95.68
负 债 总 计	**24,948.00**	**23,884.14**	-1,063.86	-4.26
所有者权益	**37,378.57**	**41,164.25**	3,785.68	10.13

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

评估增减值的原因分析：

1、流动资产增值

流动资产账面值 36,760.06 万元，评估值为 37,881.93 万元，评估增值 1,121.87 万元，增值率 3.05%。

流动资产增值主要是应收账款和其他应收款计提的坏账准备评估为零以及存货增值导致的。

2、固定资产

固定资产账面值为 21,952.53 万元，评估值为 23,760.07 万元，评估增值 1,807.54 万元，增值率 8.23%。

（1）房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物类账面原值 17,863.55 万元，评估原值 18,394.99 万元，增值率 2.97%；账面净值 16,402.18 万元，评估净值 17,633.35 万元，增值率 7.51%。

增值的原因：

一是房屋建筑物取得日期至评估基准日，上海市建安工程造价价格有一定幅度的增长，导致评估增值；

二是部分房屋建（构）筑物财务折旧年限较评估经济耐用年限低，导致评估净值增值；

三是房屋建（构）筑物的评估值中包含长期待摊费用-装修的价值，导致评估增值。

（2）设备类固定资产

设备类固定资产账面值为 5,550.35 万元，评估值为 6,126.74 万元，评估增值 576.37 万元，增值率 10.38%。

设备类固定资产增值主要是因为设备人工、材料成本上涨导致重置成本高于账面成本，且经济耐用年限大于会计折旧年限。

3、在建工程

在建工程账面值为 56.34 万元，评估值为 53.23 万元，评估减值 3.11 万元，减值率 5.52%。

在建工程减值主要是因为 2 项土建工程在机器设备和房屋建筑物中评估。

4、无形资产

无形资产账面值为 2,032.98 万元，评估值为 3,274.01 万元，评估增值 1,241.03 万元，增值率 61.04%。

（1）土地使用权

土地使用权账面值为 1,736.30 万元，评估值为 2,822.72 万元，评估增值 1086.42 万元，增值率 62.57%。

增值的原因：

一是评估宗地取得时间较早，随着区域经济的发展，区域基础设施建设日趋完善，上海市更加重视对工业用地的集约利用，先后出台了《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办[2016]23 号）、《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（沪府办[2016]22 号）、《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》(沪府发[2014]14 号)等文件，该区域工业用地价格有较大上涨；

二是评估宗地取市场法的估算结果，评估价值的内涵为市场价值，而账面价值的内涵为摊余成本，是原始入账价值摊销的结果，二者内涵差异造成增值。

（2）其他无形资产

其他无形资产账面值为 296.67 万元，评估值为 451.29 万元，评估增值 154.62 万元，增值率 52.2%。

其他无形资产资产增值主要是因为费用化的专利等无形资产纳入评估范围以及软件按照市场价评估，不进行摊销。

5、长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 1,153.90 万元，评估值为 15.08 万元，评估减值 1,138.82 万元，减值率 98.69%。

长期待摊费用减值主要是因为装修费已含在建筑物中评估，此处评估为零所致。

6、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 370.77 万元，评估值为 64.07 万元，评估减值 306.70 万元，减值率 82.72%。

递延所得税资产减值主是因为递延所得税资产都是由坏账准备、存货跌价准备和递延收益引起的，坏账准备、存货跌价准备和已验收的递延收益评估为零，故由其所引起的递延所得税资产亦评估为零所致。

7、非流动负债

非流动资产账面值为 1,111.86 万元，评估值为 48 万元，评估减值 1,063.86 万元，减值率 95.68%。

非流动资产减值主要是因为已验收项目对应的递延收益评估为零所致。

评估结论详细情况见清查评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

2、被评估单位可能存在的影响相关资产及负债评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用人应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

4、除应收账款、其他应收款、存货和递延收益外，本次对评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

5、上海至正新材料有限公司成立于 2020 年 6 月，根据上海至正道化高分子材料股份有限公司 2020 年 8 月 25 日董事会审议通过的《关于向全资子公司划转资产的议案》，同意以 2020 年 7 月 31 日为基准日，将公司光通信线缆、光缆用特种环保聚烯烃高分子材料及电网系统电力电缆用特种绝缘高分子材料业务及所有相关资产、债权、债务和人员划转至全资子公司上海至正新材料有限公司。截至评估报告日，母公司至正股份已将房地产、部分车辆划转至被评估单位，变更登记并办理产权登记证：沪（2020）闵字不动产权第 045852 号、沪 FNK259、沪 CQ7950。

6、本次评估报告所采用的模拟财务报表系按照母公司 15%的税率模拟报告期末和期间的金额，被评估单位实际税率为 25%。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及与本次经济行为相关的政府管理部门。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇二〇年七月三十一日至二〇二一年七月三十日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）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。

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

十三、资产评估报告日

二〇二〇年十一月二十四日。

（本页无正文，为签字盖章页）

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

天津中联资产评估有限责任公司

中国•天津

二〇二〇年十一月二十四日

资产评估师：周高丰

资产评估师：周汝寅

附件目录

（一）经济行为文件

1、《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2020-073）；

2、《至正股份：第三届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：2020-075）。

（二）委托人、被评估单位提供的资料

1、上海至正道化高分子材料股份有限公司《营业执照》复印件；

2、上海至正新材料有限公司《营业执照》复印件；

3、委托人、被评估单位承诺函；

4、审计报告复印件（立信中联审字[2020]D-0675 号）；

5、不动产权证复印件（1 项）；

6、车辆行驶证复印件（共 7 项）；

7、专利证书复印件（共 34 项）；

8、商标证书复印件（共 6 项）。

（三）评估机构资料

1、资产评估师承诺函；

2、资产评估机构证券资格证书复印件；

3、资产评估机构营业执照复印件；

4、资产评估师资格证明文件复印件。

（四）资产基础法评估明细表