

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州新莱福新材料股份有限公司
拟实施资产重组事宜所涉及
广州金南磁性材料有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

联信（证）评报字[2025]第A0630号

资产评估报告编码：4444020005202500696

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二五年九月三十日

中国资产评估协会 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202500696		
合同编号:	广东联信评估〔2025〕第250388号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	联信(证)评报字[2025]第A0630号		
报告名称:	广州新莱福新材料股份有限公司拟实施资产重组事宜所涉及广州金南磁性材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告		
评估结论:	1,054,598,800.00元		
评估报告日:	2025年09月30日		
评估机构名称:	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司		
签名人员:	梁熙	(资产评估师)	正式会员 编号: 44190162
	庄林林	(资产评估师)	正式会员 编号: 44190100
梁熙、庄林林已实名认可			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2025年10月09日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

第一部分 声明.....	5
第二部分 摘要.....	7
第三部分 正文.....	9
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况	9
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	32
五、评估基准日.....	32
六、评估依据	33
七、评估方法	36
八、评估程序实施过程和情况	46
九、评估假设	47
十、评估结论	50
十一、特别事项说明	50
十二、资产评估报告使用限制说明	54
十三、资产评估报告日	54

第四部分 附件

- 一、 收益法评估结果表
- 二、 资产评估汇总表及明细表（资产基础法）
- 三、 广州新莱福新材料股份有限公司 关于筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的停牌公告（公告编号：2025-006）
- 四、 被评估单位评估基准日专项审计报告（复印件）
- 五、 委托人营业执照（复印件）
- 六、 被评估单位营业执照（复印件）
- 七、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 八、 委托人承诺函（复印件）
- 九、 被评估单位承诺函（复印件）
- 十、 资产评估师承诺函（复印件）
- 十一、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十二、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十三、 中国资产评估协会正式执业会员证书（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

(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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

(六) 评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托人和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。

(七) 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。

(八) 资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。

(九) 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。

(十) 资资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(十一) 被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

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

委托人：广州新莱福新材料股份有限公司（以下简称“新莱福”）

被评估单位：广州金南磁性材料有限公司（以下简称“金南磁材”）

评估目的：根据公告，新莱福拟实施重大资产重组事宜，需对所涉及的金南磁材股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象与范围：本次评估对象是金南磁材的股东全部权益价值，评估范围是金南磁材经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

价值类型：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理性行事且未受任何强迫压制的情况下，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。

评估基准日：2025年4月30日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：收益法、资产基础法

评估结论：本次选用收益法结论作为本次资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日2025年4月30日时，金南磁材的净资产账面价值为58,886.44万元，

股东全部权益的评估价值为 105,459.88 万元（大写：人民币壹拾亿伍仟肆佰伍拾玖万捌仟捌佰元整），增幅 79.09%。

特别事项说明：

（一）天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所对金南磁材 2025 年 4 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年 1-4 月、2024 年度、2023 年度的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了审计报告（天健粤审（2025）7-716 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）根据广州金南磁性材料有限公司提供的资料显示，评估基准日时，位于广州市增城区增江街经三路 8 号内的 A1 号厂房、A2 号厂房、A3 号厂房、A4 号厂房、宿舍 C1、宿舍 C2 已为广州金南磁性材料有限公司向中国建设银行股份有限公司广州增城支行办理贷款提供了抵押担保，并已办理抵押登记。本次未考虑委估资产或已设定的其他抵押权等各种他项权利、负债或发生交易时可能需承担的各种开支和税费等对评估价值的影响，特提请报告使用人注意。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 29 日。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

评估报告日：本评估报告日为二〇二五年九月三十日，是评估结论形成的日期。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2025]第 A0630 号

广州新莱福新材料股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施重大资产重组事宜所涉及广州金南磁性材料有限公司的股东全部权益在 2025 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

(一) 委托人

名称：广州新莱福新材料股份有限公司（以下简称“新莱福”）

统一社会信用代码：91440116708238794Y

类型：股份有限公司（外商投资、上市）

住所：广州经济技术开发区永和经济区沧海四路 4 号

法定代表人：汪小明

注册资本：壹亿零肆佰玖拾贰万贰仟捌佰玖拾元（人民币）

成立日期：1998 年 05 月 08 日

经营范围：橡胶制品制造；塑料制品制造；电子元器件制造；电子元器件与机电组件设备制造；合成材料制造（不含危险化学品）；金属材料制造；文具制造；玩具

制造；家居用品制造；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；五金产品制造；锻件及粉末冶金制品制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；磁性材料生产；橡胶制品销售；塑料制品销售；电子元器件与机电组件设备销售；磁性材料销售；金属材料销售；锻件及粉末冶金制品销售；玩具销售；家居用品销售；合成材料销售；电子元器件批发；文具用品批发；平面设计；非居住房地产租赁；工程和技术研究和试验发展；物业管理；技术进出口；货物进出口（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：广州金南磁性材料有限公司（以下简称“金南磁材”）

统一社会信用代码：914401836876697116

类型：其他有限责任公司

住所：广州市增城增江街经三路 8 号

法定代表人：汪小明

注册资本：贰仟万元（人民币）

成立日期：2009 年 04 月 20 日

经营范围：磁性材料生产；半导体分立器件制造；锻件及粉末冶金制品制造；光伏设备及元器件制造；有色金属合金制造；合成材料制造（不含危险化学品）；金属材料制造；超导材料制造；新材料技术研发；新材料技术推广服务；工程和技术研究和试验发展；磁性材料销售；锻件及粉末冶金制品销售；合成材料销售；货物进出口；技术进出口（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2、历史沿革

2009年3月27日，金南磁材召开股东会，会议审议通过了《广州金南磁性材料有限公司章程》，公司章程规定，广州易上投资股份有限公司（以下简称“广州易上”）、广东省钢铁研究所（以下简称“钢研所”）、广州金诚莱科技有限公司（以下简称“金诚莱科技”）共同出资1,000.00万元成立金南磁材，均以货币方式出资。其中广州易上出资480.00万元，占注册资本48.00%；钢研所出资300.00万元，占注册资本的30.00%；金诚莱科技出资220.00万元，占注册资本的22.00%。

2009年3月27日，广州中普会计师事务所出具验资报告（广中会验字[2009]第C0116号）。经审验，截至2009年3月26日，公司已收到广州易上、钢研所、金诚莱缴纳的注册资本合计人民币1,000.00万元，其中：广州易上以货币出资480.00万元，钢研所以货币出资300.00万元，金诚莱科技以货币出资220.00万元。

2009年4月20日，增城市对外贸易经济合作局出具增外经贸函[2009]25号《关于同意广州金南磁性材料有限公司项目落户意见的函》，同意金南磁材落户增城市。

2009年4月20日，广州市工商行政管理局增城分局向金南磁材核发《企业法人营业执照》（注册号：4401252007557），核准金南磁材设立。

金南磁材设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	广州易上投资股份有限公司	480.00	48.00
2	广东省钢铁研究所	300.00	30.00
3	广州金诚莱科技有限公司	220.00	22.00
合计		1,000.00	100.00

2009年8月17日，金诚莱科技与广州金诚莱贸易股份有限公司（以下简称“金诚莱贸易”）签订了《股权转让合同书》，金诚莱科技以220.00万元将其持有的金南磁材22.00%股权转让予金诚莱贸易。

2009年8月17日，金南磁材召开股东会会议，全体股东一致同意上述股权转让并

相应修改章程。

2009年8月27日，广州市工商行政管理局增城分局核准本次股权转让事宜。

本次股权转让完成后，金南磁材的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	广州易上投资股份有限公司	480.00	48.00
2	广东省钢铁研究所	300.00	30.00
3	广州金诚莱贸易股份有限公司	220.00	22.00
	合计	1,000.00	100.00

2017年6月26日，金南磁材召开股东会会议，全体股东一致通过如下决议：1) 同意公司接纳新股东宁波梅山保税港区圣慈科技投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“圣慈科技”）；2) 同意对公司进行增资扩股，公司的注册资本从1,000.00万元人民币增加到2,000.00万元。由新增股东圣慈科技对公司新增注册资本1,000.00万元，出资方式为货币；3) 同意新增股东圣慈科技本次增资价格以公司经审计评估确认的现有净资产为依据；按照评估报告显示的公司净资产评估值为4,000.00万元，增资价格为4,000.00万元；4) 同意新增股东圣慈科技用现金认购新增注册资本，认购价为人民币4,000.00万元，认购价以公司经审计评估后的资产净值作依据，其中1,000.00万元作为注册资本，剩余3,000.00万元为资本公积金；5) 同意就上述决议事项修改公司章程，其他公司登记内容不变。

2017年7月5日，金南磁材全体股东签订了新的《广州金南磁性材料有限公司章程》，对公司章程相关条款进行了修订。

2017年7月18日，广州市增城区工商行政管理局核准本次增资事宜。

2017年8月31日，广东中衡通会计师事务所出具验资报告（中衡通验字[2017]第0045号）。经审验，截至2017年8月30日，公司已收到新增股东圣慈科技缴纳的注册资本合计人民币1,000.00万元整。

本次增资完成后，金南磁材的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	宁波梅山保税港区圣慈科技投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00	50.00
2	广州易上投资股份有限公司	480.00	24.00
3	广东省钢铁研究所	300.00	15.00
4	广州金诚莱贸易股份有限公司	220.00	11.00
合计		2,000.00	100.00

上述增资的定价依据为 2016 年 11 月 11 日广东郑诚资产评估房地产土地评估有限公司出具的“粤正诚资报字第 2016139 号”《广州金南磁性材料有限公司拟增资扩股所涉及该公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告书》。根据该报告，该报告有效期截至 2017 年 8 月 30 日，金南磁材的股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 8 月 31 日的评估结果为 5,957.97 万元。2017 年 5 月 16 日，金南磁材作出股东会决议，根据该评估报告，金南磁材向股东分配利润 1,957.97 万元，完成利润分配后，金南磁材净资产评估值调整为 4,000.00 万元。

2021 年 12 月 31 日，金南磁材召开股东会会议，全体股东一致通过如下决议：同意根据《中共广东省委机构编制委员会办公室所属事业单位改革调整有关事项的函》（粤机编办发〔2021〕223 号）的要求，钢研所将占公司注册资本 15.00% 的股权共 300.00 万元出资额，无偿划转给广东华农大资产经营有限公司（以下简称“华农大资产”），其他原股东均同意股权转让并放弃该上述股权的优先购买权，全体股东同意就上述决议事项重新制定公司章程并启用新章程。

2021 年 12 月 31 日，钢研所与华农大资产签订了《广州金南磁性材料有限公司股权转让无偿划转合同》，约定钢研所将原认缴出资 300.00 万元（占公司注册资本的 15.00%）无偿划转给华农大资产。

2022 年 1 月 12 日，广州市增城区市场监督管理局核准本次股权转让事宜。

本次股权转让完成后，金南磁材的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	宁波梅山保税港区圣慈科技投资合伙企业(有限合伙)	1,000.00	50.00
2	广州易上投资股份有限公司	480.00	24.00
3	广东华农大资产经营有限公司	300.00	15.00
4	广州金诚莱贸易股份有限公司	220.00	11.00
合计		2,000.00	100.00

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，金南磁材的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	宁波梅山保税港区圣慈科技投资合伙企业(有限合伙)	1,000.00	50.00
2	广州易上投资股份有限公司	480.00	24.00
3	广东华农大资产经营有限公司	300.00	15.00
4	广州金诚莱贸易股份有限公司	220.00	11.00
合计		2,000.00	100.00

4、公司业务简介

金南磁材自成立以来，始终致力于微特电机用关键元器件、电子元器件、精密合金件等产品的研发、生产和销售，产品包括马达磁条、注塑磁体、含油轴承、软磁合金粉体、金属软磁粉芯、吸波材料、金属精密结构件、柔性钕铁硼磁体以及减速箱等，产品广泛应用于计算机、家电、办公自动化设备、电动工具、汽车、新能源、通讯、电子信息、电磁兼容及物联网等领域。

5、公司生产经营资质

截至评估基准日，金南磁材的主要资质情况如下：

序号	权利人	证书名称	证书编号	发证机关	有效期
1	金南磁材	食品经营许可证	JY34401180339306	广州市增城区市场监督管理局	2025/06/26 至 2030/06/25
2	金南磁材	食品经营许可证	JY34401830188459	广州市增城区市场监督管理局	2022/11/28 至 2027/11/27

序号	权利人	证书名称	证书编号	发证机关	有效期
3	龙门金南	食品经营许可证	JY34413240080991	龙门县市场监督管理局	2021/04/06 至 2026/04/05
4	金南磁材	海关进出口货物收发货人备案	4401961443	增城海关	长期有效
5	金意新材料	海关进出口货物收发货人备案	4401931376	增城海关	长期有效
6	金南金属	海关进出口货物收发货人备案	4401960QQF	增城海关	长期有效
7	金南磁材	排污许可证	914401836876697116001Q	广州市生态环境局	2022/06/22 至 2027/06/21
8	金佳精密	固定污染源排污登记回执	91440101MA5CUMB35D001X	/	2023/02/28 至 2028/02/27
9	金意新材料	固定污染源排污登记回执	91440101MA59FKFD22001W	/	2025/09/26 至 2030/09/25
10	龙门金南	固定污染源排污登记回执	91441324MA4WWUKM7T001X	/	2025/05/21 至 2030/05/20
11	金南金属	固定污染源排污登记回执	91440101MA9YANRQ6G001W	/	2025/09/12 至 2030/09/11

6、公司近年资产、财务、经营状况

(1) 金南磁材（合并口径）近年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2025年4月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
资产总额	745,880,406.23	746,194,700.74	632,470,921.91
负债总额	129,415,411.38	152,600,720.23	104,498,716.78
净资产	616,464,994.85	593,593,980.51	527,972,205.13

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2025年1-4月	2024年度	2023年度
营业收入	167,940,751.98	501,669,230.21	421,203,720.02
营业利润	24,448,096.40	94,995,604.42	61,603,456.92
净利润	21,965,494.04	82,787,114.86	56,961,096.17

注：以上数据来源于天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具的审计报告。

(2) 金南磁材（单体口径）近年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2025年4月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
资产总额	714,581,086.44	705,643,056.69	597,173,575.74

项目	2025年4月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
负债总额	125,716,728.21	136,802,550.70	92,645,651.19
净资产	588,864,358.23	568,840,505.99	504,527,924.55

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2025年1-4月	2024年度	2023年度
营业收入	150,317,993.02	456,995,395.60	381,964,446.14
营业利润	21,932,057.07	94,158,552.76	57,764,592.34
净利润	19,139,531.68	82,765,020.45	52,129,422.24

注：以上数据来源于天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具的审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

（四）委托人以外的其他报告使用人

根据《资产评估委托合同》的约定，被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用人，为本报告的合法使用人。

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。

二、评估目的

根据公告，新莱福拟实施重大资产重组事宜，需对所涉及的金南磁材股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是金南磁材的股东全部权益价值，评估范围是金南磁材经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形

资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	497,686,973.80	
2	货币资金	148,477,922.64	内容为现金、银行存款及其他货币资金
3	交易性金融资产	35,000,000.00	内容为结构性存款理财产品
4	应收票据	22,100,292.10	内容为应收银行承兑汇票
5	应收账款	145,927,986.38	内容为应收货款
6	应收账款融资	3,069,599.41	内容为应收银行承兑汇票
7	预付款项	1,173,365.56	内容为预付货款、费用及工程设备款等
8	其他应收款	83,278,339.56	内容为关联公司内部往来款、代垫水电费及员工借款等
9	存货	58,146,956.64	内容为原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品
10	其他流动资产	512,511.51	内容为预缴企业所得税
11	二、非流动资产合计	216,894,112.64	
12	长期股权投资	44,505,000.00	内容为对龙门金南磁性材料有限公司等4家公司的股权投资
13	固定资产	137,414,303.35	内容为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备
14	在建工程	3,531,858.41	内容为设备安装工程
15	无形资产	25,668,311.26	内容为土地使用权及其他无形资产-办公软件
16	递延所得税资产	2,136,861.22	内容为计提信用减值准备等形成的递延所得税资产
17	其他非流动资产	3,637,778.40	内容为长期资产设备工程款
18	三、资产总计	714,581,086.44	
19	四、流动负债合计	125,716,728.21	
20	应付票据	13,016,118.04	内容为应付银行承兑汇票
21	应付账款	77,863,023.61	内容为应付货款、工程设备款及费用等
22	合同负债	1,047,195.04	内容为预收货款
23	应付职工薪酬	11,851,946.86	内容为工资、奖金、津贴和补贴及工会经费
24	应交税费	3,429,942.57	内容为增值税、房产税及附加税等
25	其他应付款	147,608.44	内容为金南党支部经费、科协活动及预提费用
26	其他流动负债	18,360,893.65	内容为待转销项税额
27	五、非流动负债合计	0.00	
28	六、负债总计	125,716,728.21	
29	七、净资产	588,864,358.23	

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

金南磁材的存货包括原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品，账面

余额 60,016,834.22 元，存货跌价准备 1,869,877.58 元，账面价值 58,146,956.64 元，其中：原材料账面余额 29,656,453.95 元，内容为异性磁粉、FSA（电磁波吸收剂）及钕铁硼磁粉等；在库周转材料账面余额 213,086.70 元，内容为模具配件、设备配件及劳保用品等；产成品账面余额 19,761,774.56 元，内容为各规格型号的吸波成品、钕铁硼磁体及注塑磁体等；在产品账面余额 8,332,311.77 元，内容为各规格型号的卷片、含油轴承及成品粉等；发出商品账面余额 2,053,207.24 元，内容为各规格型号的钕铁硼磁体、磁条及注塑磁体等，发往 NISHITOKYO CHEMIX CORPORATION 等 50 家公司。

2、长期股权投资

金南磁材的长期股权投资投资成本 44,505,000.00 元，账面价值 44,505,000.00 元，内容为对龙门金南磁性材料有限公司等 4 家公司的股权投资，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	龙门金南磁性材料有限公司	2017/09	长期	100.00	20,000,000.00	20,000,000.00
2	广州金佳精密模具有限公司	2019/08	长期	100.00	4,755,000.00	4,755,000.00
3	广州金南金属材料有限公司	2022/07	长期	85.00	8,500,000.00	8,500,000.00
4	广州金意新材料有限公司	2017/07	长期	75.00	11,250,000.00	11,250,000.00
合计		***	***	***	44,505,000.00	44,505,000.00

(1) 龙门金南磁性材料有限公司

1) 基本情况

名称：龙门金南磁性材料有限公司（以下简称“龙门金南”）

统一社会信用代码：91441324MA4WWUKM7T

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：龙门县惠州产业转移工业园工业三路 6 号

法定代表人：徐各清

注册资本：人民币贰仟万元

成立日期：2017年07月26日

经营范围：计算机、通信和其他电子设备制造业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2) 股权结构

截至评估基准日，龙门金南的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	广州金南磁性材料有限公司	2,000.00	100.00
	合计	2,000.00	100.00

(2) 广州金佳精密模具有限公司

1) 基本情况

名称：广州金佳精密模具有限公司（以下简称“金佳精密”）

统一社会信用代码：91440101MA5CUMB35D

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市增城区增江街经三路8号3栋（自编A4栋）

法定代表人：卢杏枝

注册资本：伍佰万元（人民币）

成立日期：2019年07月15日

经营范围：模具制造；电子元件及组件制造；金属表面处理及热处理加工；五金配件制造、加工；机械零部件加工；通用设备修理；专用设备修理；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2) 股权结构

截至评估基准日，金佳精密的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	广州金南磁性材料有限公司	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

(3) 广州金南金属材料有限公司

1) 基本情况

名称：广州金南金属材料有限公司（以下简称“金南金属”）

统一社会信用代码：91440101MA9YANRQ6G

类型：其他有限责任公司

住所：广州市增城区增江街经三路8号4栋（自编A3栋）

法定代表人：饶钦盛

注册资本：壹仟万元（人民币）

成立日期：2022年02月21日

经营范围：工程和技术研究和试验发展；光电子器件制造；橡胶加工专用设备制造；光伏设备及元器件制造；锻件及粉末冶金制品制造；有色金属合金制造；电子产品销售；技术进出口；货物进出口（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2) 股权结构

截至评估基准日，金南金属的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	广州金南磁性材料有限公司	850.00	85.00
2	东莞市纳圣新材料科技有限公司	150.00	15.00
	合计	1,000.00	100.00

(4) 广州金意新材料有限公司

1) 基本情况

名称：广州金意新材料有限公司（以下简称“金意新材料”）

统一社会信用代码：91440101MA59FKFD22

类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

住所：广州市增城区增江街经三路八号

法定代表人：饶钦盛

注册资本：壹仟伍佰万元（人民币）

成立日期：2016年11月03日

经营范围：电子元件及组件制造；光电子器件及其他电子器件制造；光伏设备及元器件制造；锻件及粉末冶金制品制造；有色金属合金制造；橡胶粘带制造；塑料粒料制造；工程和技术研究和试验发展；材料科学研究、技术开发；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）；货物进出口（专营专控商品除外）（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2) 股权结构

截至评估基准日，金意新材料的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广州金南磁性材料有限公司	1,125.00	75.00
2	CATAI HOLDING S.R.L	375.00	25.00
	合计	1,000.00	100.00

3、房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物为12项，账面原值138,393,743.05元，账面净值97,025,099.85元，具体情况如下：

（1）产权情况

截至评估基准日，金南磁材的房屋建筑物产权情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	证载权利人	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(㎡)
1	粤(2018)广州市不动产权第10213800号	A1厂房	广州市增城区增江街经三路8号1栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2012/05	13,367.56
2	粤(2018)广州市不动产权第10213808号	A2厂房	广州市增城区增江街经三路8号2栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2012/05	13,367.39
3	粤(2018)广州市不动产权第10213809号	A3厂房	广州市增城区增江街经三路8号3栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2012/05	8,004.16
4	粤(2018)广州市不动产权第10213804号	A4厂房	广州市增城区增江街经三路8号4栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2012/06	6,805.84
5	粤(2018)广州市不动产权第10213813号	宿舍C1	广州市增城区增江街经三路8号5栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	6	2012/05	3,675.49
6	粤(2018)广州市不动产权第10213810号	宿舍C2	广州市增城区增江街经三路8号6栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	6	2012/05	4,840.30
7	粤(2021)广州市不动产权第10155137号	绿地珑玥府(住宅商品房)	广州市增城区增江街纬四路1号9栋2701房	广州金南磁性材料有限公司	住宅	钢混	27/31	2021/12	115.18
8	粤(2021)广州市不动产权第10155140号	绿地珑玥府(住宅商品房)	广州市增城区增江街纬四路1号9栋2601房	广州金南磁性材料有限公司	住宅	钢混	26/31	2021/12	115.18
9	粤(2024)广州市不动产权第10060376号	A5厂房	广州市增城区增江街经三路8号厂房、连廊(自编号A5、L1)	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2022/12	7,684.29
10	未办证	金属精密元器件产业基地—1#厂房	增江街塔山大道162号	/	工业	钢混	5	2025/04	21,739.01
11	未办证	金属精密元器件产业基地-5#门卫室	增江街塔山大道162号	/	工业	钢混	1	2025/04	89.60
12	未办证	金属精密元器件产业基地-6#地下设备房	增江街塔山大道162号	/	工业	钢混	-1	2025/04	573.30
合计									80,377.30

1) 他项权利状况: 根据金南磁材与中国建设银行股份有限公司广州增城支行签署的“HTC440540000ZGDB2023N00E”最高额抵押合同, 金南磁材已将不动产权证书编号: 粤(2018)广州市不动产权第10213800、粤(2018)广州市不动产权第10213808、粤(2018)广州市不动产权第10213809、粤(2018)广州市不动产权第10213804、粤(2018)广州市不动产权第10213813、粤(2018)广州市不动产权第10213810共6项

抵押给中国建设银行股份有限公司广州增城支行，对应房屋建筑物为上述表格序号 1-6；

2) 出租或自用情况：上述房屋建筑物在评估基准日均为自用；

3) 其他特殊情况：无查封及其他权利限制。

(2) 勘察情况

1) 厂房

金南磁材的厂房共 6 项，具体情况如下：

序号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	A1 厂房	广州市增城区增江街经三路 8 号 1 栋	工业	钢混	3	2012/05	13,367.56
2	A2 厂房	广州市增城区增江街经三路 8 号 2 栋	工业	钢混	3	2012/05	13,367.39
3	A3 厂房	广州市增城区增江街经三路 8 号 3 栋	工业	钢混	3	2012/05	8,004.16
4	A4 厂房	广州市增城区增江街经三路 8 号 4 栋	工业	钢混	3	2012/06	6,805.84
5	A5 厂房	广州市增城区增江街经三路 8 号厂房、连廊（自编号 A5、L1）	工业	钢混	3	2022/12	7,684.29
6	金属精密元器件产业基地—1#厂房	增江街塔山大道 162 号	工业	钢混	5	2025/04	21,739.01

A1-A5 厂房外墙为白色方砖与彩钢板，内墙与天花刷漆，地面抹灰或环氧地坪漆，部分地面已做硬化处理。金属精密元器件产业基地—1#厂房外墙为灰色与黄色方砖，内墙与天花刷漆，地面环氧地坪漆。厂房均已安装铝合金窗、货梯，水电、给排水、消防设施齐全。评估基准日时，除 A3 厂房第二层为办公用途，其余均为生产厂房使用。

2) 宿舍

金南磁材的宿舍共 2 栋，具体情况如下：

序号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	宿舍 C1	广州市增城区增江街经三路 8 号 5 栋	工业	钢混	6	2012/05	3,675.49
2	宿舍 C2	广州市增城区增江街经三路 8 号 6 栋	工业	钢混	6	2012/05	4,840.30

宿舍 C1 与 C2 外墙均为红色与米色方砖，内墙与天花刷漆，地面抹灰，安装空调、

铝合金门窗，无电梯，水电、给排水、消防设施齐全。评估基准日时，C1 首层为餐厅，C2 首层为员工食堂，其余楼层均作为员工宿舍使用。

3) 住宅商品房

金南磁材拥有市场化商品房共 2 项，具体情况如下：

序号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	绿地珑玥府（住宅商品房）	广州市增城区增江街纬四路 1 号 9 栋 2701 房	住宅	钢混	27/31	2021/12	115.18
2	绿地珑玥府（住宅商品房）	广州市增城区增江街纬四路 1 号 9 栋 2601 房	住宅	钢混	26/31	2021/12	115.18

商品房均为 2021 年 12 月购入，使用期限 70 年，从 2016 年 11 月 18 日起。2 项商品房所处同一栋楼，建筑地上层数为 31 层，地下层数 2 层，配备电梯，户型均为三房两厅、东南朝向、精装修。建筑物外墙为米色方砖，住宅内墙与天花为乳胶漆，地面铺设瓷砖，安装木门、塑钢窗，水电、给排水、消防设施齐全。评估基准日时作为客户招待房使用。

4) 门卫室

金属精密元器件产业基地-5#门卫室总面积为 89.60 平方米，共 1 层，钢混结构，外墙为灰色与黄色方砖，内墙与天花为乳胶漆，地面铺设瓷砖，安装铝合金门窗，水电、给排水、消防设施齐全。评估基准日时作为门卫室使用。

5) 地下设备房

金属精密元器件产业基地-6#地下设备房总面积为 573.30 平方米，为地下负一层，钢混结构，内墙和天花刷漆，地面抹灰。评估基准日作为设备房使用。

以上建筑物均未见基础下沉、未见承重梁柱板变形、未见墙体楼面倾斜等情况，建筑物总体保养状况好。

4、设备类资产

设备类资产账面原值 83,301,214.78 元，账面净值 40,389,203.50 元，主要包括：

- (1) 全自动粉末成型机、注塑机、密炼机和压延机等机器设备，共计 1,072 项；
- (2) 别克商务车、小型越野客车和厢式运输车等运输设备，共计 10 项；
- (3) 空调、笔记本电脑、热水器和冰箱等电子设备，共计 551 项。

根据评估专业人员对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工艺要求，运转稳定、正常。

5、在建工程

金南磁材的在建工程账面价值 3,531,858.41 元，内容为待安装的机器设备。

6、无形资产

(1) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 2 项，土地面积共 66,207.07 平方米，原始入账价值 30,599,137.00 元，账面价值 25,346,647.53 元，具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	面积 (m ²)	原始入账价值	账面价值
1	增国用(2010)第B0200143号	增江街西山村新围、霞余	2009/06	工业用地	出让	50 年	46,187.07	14,016,137.00	9,592,797.45
2	粤(2023)广州市不动产权第10001857号	广州市增城区增江街广汕公路南侧	2022/11	工业用地	出让	50 年	20,020.00	16,583,000.00	15,753,850.08
合计							66,207.07	30,599,137.00	25,346,647.53

上述土地使用权均已取得产权证，未见他项权利情况记载。

序号 1 地块位于增江街西山村新围、霞余，东临经三路，西、南、北均临建筑物。

地块整体呈规则四边形，地势平坦无水浸，水文及地质状况正常。截至评估基准日宗地内已平整且已建成多处建筑物并投入使用，土地开发程度达到宗地内外“五通”

（通上水、通电、通路、通讯、通下水）。区域内工业产业聚集度高，道路通达度较好，公共交通便捷度一般，公共配套较完善，区域环境质量一般；

序号 2 地块位于广州市增城区增江街广汕公路南侧，北临广汕公路，东、西、南均临建筑物。地块整体呈规则四边形，地势平坦无水浸，水文及地质状况正常。截至评估基准日宗地内已平整且已建成多处建筑物并投入使用。土地开发程度达到宗地内外“五通”（通上水、通电、通路、通讯、通下水）。区域内工业产业聚集度高，道路通达度较好，公共交通便捷度一般，公共配套较完善，区域环境质量一般。

（2）其他无形资产

金南磁材的其他无形资产为办公软件，原始入账价值 575,803.33 元，账面价值 321,663.73 元，具体情况如下：

序号	软件名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限
1	用友软件	2019/04	10	321,242.66	163,044.56	4.25
2	用友软件	2020/06	8.83	77,358.49	34,300.31	4.25
3	用友软件	2020/08	8.67	82,862.56	37,447.79	4.25
4	科创空间 AI 大数据服务系统	2025/02	3	94,339.62	86,871.06	2.83
合计		***	***	575,803.33	321,663.73	***

（三）企业申报的账面未记录的无形资产

1、商标权

截至评估基准日，金南磁材申报持有的商标权情况如下：

序号	注册号	商标	国际分类	有效期至	取得方式	权利限制
1	62771569		9-科学仪器	2032/08/13	原始取得	无
2	62762397	 金南磁材	9-科学仪器	2032/08/20	原始取得	无
3	62771601		28-健身器材	2032/08/13	原始取得	无

序号	注册号	商标	国际分类	有效期至	取得方式	权利限制
4	62768646	GOLDEN SOUTH	28-健身器材	2032/08/27	原始取得	无
5	62757762	GOLDEN SOUTH	9-科学仪器	2032/09/06	原始取得	无
6	62762194	GOLDEN SOUTH	6-金属材料	2032/08/27	原始取得	无
7	62770434	GOLDEN SOUTH	7-机械设备	2033/03/20	原始取得	无
8	62776594		9-科学仪器	2032/08/27	原始取得	无
9	62757512		12-运输工具	2032/08/20	原始取得	无
10	62771367	金 南	7-机械设备	2032/10/13	原始取得	无
11	62779818		6-金属材料	2032/08/13	原始取得	无
12	62766279		7-机械设备	2032/08/13	原始取得	无
13	62775586	金 南	9-科学仪器	2032/08/13	原始取得	无
14	62760975		35-广告销售	2032/08/13	原始取得	无
15	62771582		11-灯具空调	2032/08/13	原始取得	无
16	6075454	金 南	9-科学仪器	2020/08/20	继受取得	无
17	6075452		7-机械设备	2020/01/13	继受取得	无
18	6075456	GOLDEN SOUTH	9-科学仪器	2020/01/27	继受取得	无
19	6075453		9-科学仪器	2020/01/27	继受取得	无
20	6075455	GOLDEN SOUTH	7-机械设备	2020/01/27	继受取得	无

2、专利权

截至评估基准日，金南磁材及其子公司申报持有的专利权情况如下：

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
1	一种橡胶磁材料及其制备方法和应用	CN202210492858.9	发明授权	2022/05/07	2024/11/26	原始取得	金南磁材	无
2	一种防堵料检测机构及网带式烧结炉	CN202221627906.2	实用新型	2022/06/27	2022/11/15	原始取得	金南磁材	无
3	一种测试台及磁性胶条测试装置	CN202221639572.0	实用新型	2022/06/28	2022/11/15	原始取得	金南磁材	无
4	一种进料装置、搅拌设备及生产线	CN202221638259.5	实用新型	2022/06/28	2022/11/08	原始取得	金南磁材	无
5	一种高氮无镍奥氏体不锈钢的制备方法和应用	CN202111500275.8	发明授权	2021/12/09	2022/10/18	原始取得	金南磁材	无
6	一种电机外转子组件、转动部件及电机	CN202220772314.3	实用新型	2022/04/02	2022/09/23	原始取得	金南磁材	无
7	一种粘接磁体及其制备方法	CN202010012230.5	发明授权	2020/01/07	2022/06/07	原始取得	金南磁材	无
8	一种无胶口残留的注塑磁模具	CN202120789041.9	实用新型	2021/04/16	2022/04/26	原始取得	金南磁材	无
9	一种七巧板	CN202120789042.3	实用新型	2021/04/16	2022/04/19	原始取得	金南磁材	无
10	一种磁立方玩具	CN202120777038.5	实用新型	2021/04/15	2021/12/14	原始取得	金南磁材	无
11	切条废料分离装置	CN202022592333.1	实用新型	2020/11/10	2021/11/26	原始取得	金南磁材	无
12	加料斗及磁胶片出片系统	CN202022632998.0	实用新型	2020/11/13	2021/11/16	原始取得	金南磁材	无
13	冷却机构及磁胶片定型设备	CN202022374329.8	实用新型	2020/10/22	2021/07/27	原始取得	金南磁材	无
14	一种以超薄强磁柔性钕铁硼磁片为载体的睫毛饰件	CN202010754173.8	发明授权	2020/07/30	2021/03/30	原始取得	金南磁材	无
15	一种含油轴承	CN202021574819.6	实用新型	2020/07/31	2021/02/26	原始取得	金南磁材	无
16	一种时效平台	CN201920890658.2	实用新型	2019/06/13	2020/04/21	原始取得	金南磁材	无

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
17	一种带活动芯棒的上模组件	CN201920890839.5	实用新型	2019/06/13	2020/04/17	原始取得	金南磁材	无
18	一种芯棒跳动的粉末成型装置	CN201821870690.6	实用新型	2018/11/13	2019/09/13	原始取得	金南磁材	无
19	一种真空油浸装置	CN201821875781.9	实用新型	2018/11/13	2019/09/10	原始取得	金南磁材	无
20	一种粉末冶金成型机的上二结构	CN201821870726.0	实用新型	2018/11/13	2019/08/27	原始取得	金南磁材	无
21	一种硫化炉自动收放料装置	CN201721239597.0	实用新型	2017/09/25	2018/06/05	原始取得	金南磁材	无
22	一种带冷却机构的搅拌机	CN201721239641.8	实用新型	2017/09/25	2018/05/15	原始取得	金南磁材	无
23	一种边料回收系统	CN201721239393.7	实用新型	2017/09/25	2018/05/15	原始取得	金南磁材	无
24	一种自动吹条回收装置	CN201721141390.X	实用新型	2017/09/06	2018/05/08	原始取得	金南磁材	无
25	一种带螺旋输送机的磁粉罐	CN201721237751.0	实用新型	2017/09/25	2018/04/27	原始取得	金南磁材	无
26	一种双工位橡胶磁条收卷机	CN201721140022.3	实用新型	2017/09/06	2018/04/17	原始取得	金南磁材	无
27	一种旋转小车自动配料机构	CN201721141445.7	实用新型	2017/09/06	2018/04/17	原始取得	金南磁材	无
28	一种磁条在线测厚装置	CN201721141388.2	实用新型	2017/09/06	2018/04/10	原始取得	金南磁材	无
29	一种无卤耐油耐高温的柔性铁氧体橡胶磁体及其制备方法	CN201410381899.6	发明授权	2014/08/05	2017/09/05	原始取得	金南磁材	无
30	一种具有大长径比的电磁波吸收剂及其制备方法	CN201510026968.6	发明授权	2015/01/19	2017/04/26	原始取得	金南磁材	无
31	一种无卤阻燃耐油柔性铁氧体橡胶磁体及其制备方法	CN201410337543.2	发明授权	2014/07/15	2017/01/04	继受取得	金南磁材	无
32	一种金属背衬电磁吸波材料吸波阻抗计算的优化方法	CN201310263482.5	发明授权	2013/06/27	2016/12/28	原始取得	金南磁材	无
33	一种防止磁性橡胶片粘连的涂覆装置	CN201520934375.5	实用新型	2015/11/19	2016/08/31	原始取得	金南磁材	无

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
34	一种电磁吸波片制备装置	CN201520943720.1	实用新型	2015/11/23	2016/08/17	原始取得	金南磁材	无
35	一种模具注塑装置	CN201520977886.5	实用新型	2015/11/30	2016/08/17	原始取得	金南磁材	无
36	一种铁氧体橡胶磁片卷材分切机调刀装置	CN201520947814.6	实用新型	2015/11/23	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
37	一种铁硅铝软磁合金立式浇铸模组	CN201520931131.1	实用新型	2015/11/19	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
38	一种用于铁镍钼软磁合金粉末还原退火的承载装置	CN201520934315.3	实用新型	2015/11/19	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
39	一种微小铁氧体橡胶磁片收集装置	CN201520943981.3	实用新型	2015/11/23	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
40	一种能吸收飞尘的粉体分级装置	CN201520934346.9	实用新型	2015/11/19	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
41	一种应力场取向各向异性可挠性粘结钕铁硼磁体及其制备方法	CN201010501350.8	发明专利	2010/09/30	2012/08/22	原始取得	金南磁材	无
42	一种带有翻转结构的磁芯涂装设备	CN202420232010.7	实用新型	2024/01/29	2024/11/29	原始取得	龙门金南	无
43	一种具有多工位的磁芯干式成型液压机	CN202420232027.2	实用新型	2024/01/29	2024/09/24	原始取得	龙门金南	无
44	一种用于磁芯加工用便捷热处理真空炉	CN202420079876.9	实用新型	2024/01/11	2024/08/23	原始取得	龙门金南	无
45	一种可提高磁粉均匀度的卧式单轴桨叶混合机	CN202323658420.2	实用新型	2023/12/29	2024/08/20	原始取得	龙门金南	无
46	雾化装置	CN202323104337.0	实用新型	2023/11/16	2024/07/26	原始取得	龙门金南	无
47	一种低损耗、高成型强度的铁硅铝粉及其制备方法和应用	CN202310291016.1	发明专利	2023/03/22	2024/04/02	原始取得	龙门金南	无
48	一种黄铜包铁粉的制备方法	CN202010259706.5	发明专利	2020/04/03	2022/10/14	原始取得	龙门金南	无
49	一种配粉系统	CN202120571025.2	实用新型	2021/03/19	2021/12/14	原始取得	龙门金南	无
50	一种软磁粉出粉装置	CN202120571022.9	实用新型	2021/03/19	2021/12/14	原始取得	龙门金南	无

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
51	一种浇铸装置	CN202022786590.9	实用新型	2020/11/26	2021/09/14	原始取得	龙门金南	无
52	一种磁环胶纸包覆装置	CN202022692482.5	实用新型	2020/11/19	2021/08/31	原始取得	龙门金南	无
53	一种装模夹具	CN201921545253.1	实用新型	2019/09/17	2020/09/08	原始取得	龙门金南	无
54	一种机械手抓料装置	CN201921549231.2	实用新型	2019/09/17	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无
55	一种气氛保护甩带设备	CN201921774266.6	实用新型	2019/10/21	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无
56	一种磁芯倒角装置	CN201921774150.2	实用新型	2019/10/21	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无
57	一种粉体进出料密封装置	CN201921549232.7	实用新型	2019/09/17	2020/07/14	原始取得	龙门金南	无
58	一种粉料自动上下料装置	CN201921549233.1	实用新型	2019/09/17	2020/07/14	原始取得	龙门金南	无
59	一种粉体出料阀装置	CN201921549234.6	实用新型	2019/09/17	2020/07/10	原始取得	龙门金南	无
60	一种炉口入料密封装置	CN201921545255.0	实用新型	2019/09/17	2020/07/03	原始取得	龙门金南	无
61	一种磁场稳定装置	CN202311088165.4	发明授权	2023/08/25	2024/04/09	原始取得	金意新材料	无
62	一种磁性转子清洁装置	CN202322312506.3	实用新型	2023/08/25	2024/04/02	原始取得	金意新材料	无
63	一种批量去毛刺装置	CN202322312545.3	实用新型	2023/08/25	2024/03/19	原始取得	金意新材料	无
64	一种上料、堆料装置	CN202322312490.6	实用新型	2023/08/25	2024/03/12	原始取得	金意新材料	无
65	一种磁性转子上料装置	CN202322312446.5	实用新型	2023/08/25	2024/03/12	原始取得	金意新材料	无
66	各向异性永磁体辐向取向模具及注塑设备	CN202221311586.X	实用新型	2022/05/27	2022/10/21	原始取得	金意新材料	无
67	一种注塑磁环及包括其的着磁设备	CN202220589332.8	实用新型	2022/03/17	2022/10/14	原始取得	金意新材料	无

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
68	一种高压超声喷雾热分解法直接制备氧化铝包覆的铁氧体的方法	CN201811346704.9	发明专利	2018/11/13	2020/07/21	继受取得	金意新材料	无
69	一种高活性多孔隙类材料的表面防护方法	CN201611101249.7	发明专利	2016/12/05	2019/05/03	继受取得	金意新材料	无

3、域名

截至评估基准日，金南磁材申报持有的域名情况如下：

序号	使用权人	域名	有效期	ICP 备案
1	金南磁材	goldensouth.com.cn	2002/03/08 至 2029/03/08	粤 ICP 备 2025442361 号-1
2	金南磁材	广州金南.com	2014/04/14 至 2027/04/14	粤 ICP 备 2025442361 号-3
3	邱杨皓	广州金南.中国	2020/06/01 至 2027/06/01	粤 ICP 备 2025442361 号-2
4	金意新材料	gcbm-magnet.com	2018/04/11 至 2030/04/11	粤 ICP 备 18051912 号-1

（四）企业申报的表外资产

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型

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压制的情况下，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

（一）评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是委托人确定的；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、广州新莱福新材料股份有限公司 关于筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的停牌公告（公告编号：2025-006）；
- 2、资产评估委托合同。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（2024年6月28日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

- 6、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令[2019]第714号，2024年12月6日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号公布的《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）；
- 9、《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 13、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 14、《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》（财企[2006]第109号）。

（三）准则依据

- 1、《企业会计准则》；
- 2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 4、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 10、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 13、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 14、《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14号）；
- 15、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 16、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 17、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 18、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 19、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 20、《商标权资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 21、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。

（四）权属依据

- 1、金南磁材提供的企业法人营业执照、公司章程；
- 2、不动产权证书、车辆行驶证；
- 3、商标证书、专利权证书及域名证书；
- 4、其他产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、企业以前年度的审计报告；
- 3、企业经营情况统计资料；
- 4、企业成本费用分析资料；
- 5、企业提供的企业未来发展规划及预测；
- 6、各财经网站相关资料；
- 7、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 8、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 9、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 10、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2017 年版）；
- 11、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 12、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

1、市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

2、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。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，具备使用收益法评估的基础条件。收益法结果从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的运营能力、运营资质及客户认可度等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

本次评估目的是资产重组，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

本次评估由于交易案例比较法所需要的市场公开资料较缺乏，且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此，本次评估不适宜采用交易案例比较法；同时由于市场

上难以找到与被评估单位规模相当、业务类似的上市公司参考企业，故不适宜采用市场法进行评估。

故本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、收益法方法说明

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。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次采用间接法，对应的现金流量为企业自由现金流量（企业自由现金流量=企业经营性资产自由现金流量现值+溢余性资产价值+非经营性资产

价值-非经营性负债价值-付息债务)。

(1) 收益法模型

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C - D \quad (1)$$

式中： E : 股东全部权益价值

P : 经营性资产价值

C : 评估基准日溢余和非经营性资产负债价值

D : 付息债务价值

其中：经营性资产价值 P

$$P = \sum_{i=0.33}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(1-g) + (1+r)^n} \quad (2)$$

式中： F_i : 未来第 i 年的自由现金流量

F_n : 未来第 n 年的自由现金流量

r : 折现率；

g : 未来收益每年增长率；

i : 收益年期 $i=0.33, 1.17, 2.17, \dots, n$

本次评估使用权益现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$F = \text{息税前利润} \times (1 - \text{所得税率}) + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额} + \text{以权益结算的股份支付} \quad (3)$$

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段各年的权益现金流量；其次，预测后阶段被评估单位进入稳定期，保持前阶段最后一年的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的权益现金流量。最后，将两部分的现

金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

(2) 折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r。

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d \quad (4)$$

式中： E：权益资产价值

K_e ：权益资本成本

D/E ：行业平均资本结构

t：所得税率

K_d ：为债务资本成本

$$K_e = R_{f1} + \beta \times ERP + R_c \quad (5)$$

(3) 收益年限的确定

资产的价值体现在获取未来的能力上，直接与未来收益期的长短相联系。总体而言，应该涵盖委估资产的整个收（受）益期限。从整个受益年度出发，可以是有限期与无限期的统一。在企业持续经营假设条件下，无法对将来影响企业所在行业继续经营的相关限制性政策或者相关限制性规定是否可以解除做出预计，则在测算其收益时，收益期的确定可采用无限期（永续法）。

假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营，因此拟采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。

2、资产基础法方法说明

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对

各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

（1）流动资产评估方法

1) 货币资金：本次评估的货币资金为现金、银行存款及其他货币资金。对现金，采用现场盘点核实的方法确定评估值。对银行存款及其他货币资金，评估专业人员通过查阅银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。对各项货币资金以经核实无误的账面值确定评估值，其中外币部分以基准日时中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币确定评估值。

2) 交易性金融资产：本次评估的交易性金融资产为结构性存款理财产品。评估专业人员根据企业购买记录，与企业相关的财务报表进行核对，核实其真实性，检查其是否账证、账账、账表、账实相符，并结合银行的函证回函情况确定评估值。

3) 应收票据、应收账款、应收账款融资、预付款项及其他应收款：评估专业人员在对各款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计，评估时以经核实无误的账面值为基础，分析其可回收性进而确定评估值。

4) 存货：本次评估的存货为原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品。对原材料、在库周转材料及在产品，考虑到这部分存货周转较快，购置时间距评估基准日时间较短，短期内价格变动不大、成本核算准确，故评估时以经核实无误的账面余额考虑存货跌价准备后确定评估值；对产成品及发出商品，采用可实现收入减去销售费用、销售税金及适当的销售利润、税后利润确定评估单价，以清查核实后的评估基准日产成品及发出商品的库存数量，乘以评估单价，确定产成品及发出商品的评估值。

5) 其他流动资产：评估专业人员通过查看企业提供的评估明细申报表，与相关会计凭证、明细账、总账和资产负债表进行核对，查阅关于款项的相关文件资料，核查相关数据的勾稽关系，以经核实无误的账面值确定评估值。

(2) 长期股权投资评估方法

长期股权投资评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行评估，依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的商业登记等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估专业人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：以被投资单位评估基准日时经审计后的全部资产及相关负债的评估值确定该项长期股权投资的价值。

(3) 固定资产评估方法

1) 房屋建筑物

房屋建筑物根据其特点和资料收集情况采用重置成本法或市场法进行评估。

重置成本法是根据委估房地产的特点，通过综合分析收集的财务资料中实际发生的成本得出建筑安装工程费用和前期费用，再考虑其他费用、资金成本和应得的利润，确定其重置成本，然后通过年限法及现场勘查等综合确定成新率，最后确定评估值，其计算公式为：评估值=重置全价×成新率。

市场法是在房地产交易活跃的市场状态下，根据替代原则，选取与委估房地产用途类型，区域相同或相近，价格类型相近，交易日期接近评估基准日的交易案例，进行区位因素、实物因素、权益因素等有关因素调整修正为委估房地产价值的评估方法，其计算公式为：评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

2) 设备类资产

设备类资产按持续使用原则，采用重置成本法评估。以全新设备现行市价、取费为依据确定设备的重置价值，并通过年限法和实际勘察相结合确定成新率计算评估值，计算公式为：评估值=重置价值×成新率。

(4) 在建工程评估方法

评估专业人员通过分析各项目的具体情况并考虑被评估单位财务核算的状况，以经核实无误的账面值确定评估值。

(5) 无形资产评估方法

1) 土地使用权

本次评估对土地使用权采用市场比较法进行评估，市场比较法是在土地使用权交易活跃的市场状态下，根据替代原则，选取与待估土地使用权用途类型，区域相同或相近，价格类型相近，交易日期接近评估基准日的交易案例，进行区域因素、个别因素等有关因素调整修正为待估土地使用权价值的评估方法。其计算公式为：待估土地使用权价格=比较实例价格×土地用途修正系数×交易情况修正系数×交易期日修正系数×土地剩余使用年限修正系数×容积率修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

2) 其他无形资产——办公软件

评估专业人员通过调查各项资产形成方式，并收集相关的购买合同等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策，以该项资产原始发生额和尚存受益期等确定评估值。

3) 其他无形资产——商标权、专利权及域名

1) 专利权

① 评估方法的选择

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资

料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为由于目前国内外市场上与被评估专利权相同或相类似的较少，无法收集到可比交易案例，因此不适宜采用市场法；考虑到被评估专利权的成本只反映了无形资产的投入，不能反映其对社会和企业的有用性，故不适宜采用成本法；由于专利权在企业经营中具有独立获利能力，未来具有持续发挥作用并且能带来经济利益，其收益预测资料可以取得，具备采用收益法评估条件。综上，对于专利权本次评估采用收益法-收入分成法评估。

② 收入分成法计算公式

收入分成法是通过预测无形资产未来对企业经营贡献的收益进行折现，以此确定无形资产评估价值的评估方法。

基本计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{kR_i}{(1+r)^i}$$

其中： P : 无形资产评估价值；

R_i : 第 i 年无形资产相关产品当期年收益额；

i : 收益年期；

r : 折现率；

k : 专利权在收益中的分成率。

③ 收入分成法评估过程

收益年限的确定：评估对象包括发明专利及实用新型专利，综合考虑了技术的经济使用年限和法定保护年限、该行业技术的更新换代年限、市场规模和竞争及产品寿命等因素，确定本次评估的收益年限。

经分析未来专利权形成的收入主要为磁条、轴承等产品的销售收入。本次评估依据

被评估单位提供的未来盈利预测，结合历史期已经实现收入等相关资料预测确定未来收益。

分成率的确定：采用数据分析方法确定销售收入分成率，再根据预测的无形资产产生的销售收入得出最终的无形资产分成收益。

未来收益的确定：未来净收益=未来无形资产收入×分成率×衰减率

折现率的确定：本次评估的折现率我们采用累加法，即折现率=无风险报酬率+风险报酬率。

2) 注册商标

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该等资产是在国内申请注册的商品品名商标，具有专用权，为该公司所特有，所以商标权对于提高公司知名度、拓展市场方面没有显著作用，且无法为企业实现超额收益提供帮助；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对商标权的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

成本法评估价值计算公式：

评估价值=商标注册费+评审费+设计费+利润

3) 备案网站（域名）

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该项资产是在国内申请注册的备案网站（域名），具有专用权，为该公司所特有，但该备案网站（域名）无法为企业实现超额收益提供帮助；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对备案网站（域名）的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法

评估。

备案网站（域名）评估值=注册费+续费价格

（6）其他的非流动资产评估方法

递延所得税资产：评估专业人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性、完整性，在核实无误的基础上，以经核实无误的账面值确定评估值。

其他非流动资产：评估专业人员查看了企业提供的评估明细申报表，与相关会计凭证、明细账、总账和资产负债表进行核对，查阅了关于各款项的相关文件资料。经核查，账务记录正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定评估值。

（7）负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估单位所应承担的真实负债数确定负债评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工

作，金南磁材专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估专业人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估专业人员收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标、财务账号和生产流程图等评估所需资料。

在金南磁材资产清查后，评估专业人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，对存货进行合理抽查盘点，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估专业人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估专业人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估专业人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致；
- 3、假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
- 4、假设被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况变化带来的损益；

5、享有税收优惠方面的假设

根据高新技术企业认证条件以及国家关于高新技术企业所得税优惠政策，满足认证条件并获得高新技术认证的企业，可以获得 15% 的所得税优惠。由于金南磁材管理层预计金南磁材预测期研发支出占收入的比例不低于 3%，并能满足其他高新技术企业认定条件。我们合理假设金南磁材能够持续获得高新技术企业认证，并能够取得所得税优惠；

根据《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 13 号）：制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100% 在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2021 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200% 在税前摊销。我们合理假设金南磁材能够持续进行研发投入，并能够取得研发费用加计扣除优惠；

6、假设被评估单位及子公司严格按照其投资计划进行投资扩产，其在建工程按预测时间完工并能正常投入使用；

7、假设被评估单位及其子公司严格按照其生产计划进行生产；

8、假设被评估单位及其子公司持续满足国家有关出口退税条件；

9、假设被评估单位及其子公司生产出口的产品出口退税政策保持不变；

10、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年中；

11、假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效；

12、假设未来没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的经营能力；

13、假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；

14、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

15、假设被评估单位在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 运用收益法评估结论

运用收益法，经过评估测算，金南磁材股东全部权益的评估价值为 105,459.88 万元。

(二) 运用资产基础法评估结论

经过评估测算，评估基准日 2025 年 4 月 30 日时，金南磁材总资产账面值为 71,458.11 万元，评估值为 94,059.86 万元，增幅 31.63%；负债账面值为 12,571.67 万元，评估值为 12,571.67 万元，无增减；净资产账面值为 58,886.44 万元，评估值为 81,488.19 万元，增幅 38.38%。（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	49,768.70	50,600.50	831.80	1.67
非流动资产	21,689.41	43,459.36	21,769.95	100.37
其中：长期股权投资	4,450.50	9,750.75	5,300.25	119.09
固定资产	13,741.43	18,627.28	4,885.85	35.56
在建工程	353.19	353.19	0.00	0.00
无形资产	2,566.83	14,150.68	11,583.85	451.29
递延所得税资产	213.69	213.69	0.00	0.00
其他非流动资产	363.78	363.78	0.00	0.00

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%
资产总计	71,458.11	94,059.86	22,601.75	31.63
流动负债	12,571.67	12,571.67	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	12,571.67	12,571.67	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	58,886.44	81,488.19	22,601.75	38.38

(三) 评估结论分析和应用

本次收益法评估结论高于资产基础法评估结论。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产，还有其他账外的无形资产，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同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。收益法结果从未来获利角度考虑，反映了其拥有的品牌影响力、运营能力等无形资产在内的综合盈利能力。考虑到本次评估目的是资产重组，我们认为收益法评估结果更能体现其股权价值，因此本次评估选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估测算，评估基准日 2025 年 4 月 30 日时，金南磁材股东全部权益的评估价值为 105,459.88 万元（大写：人民币壹拾亿伍仟肆佰伍拾玖万捌仟捌佰元整）。

十一、特别事项说明

(一) 天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所对金南磁材 2025 年 4 月 30 日、

2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年 1-4 月、2024 年度、2023 年度的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了审计报告（天健粤审（2025）*号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）根据广州金南磁性材料有限公司提供的资料显示，评估基准日时，位于广州市增城区增江街经三路 8 号内的 A1 号厂房、A2 号厂房、A3 号厂房、A4 号厂房、宿舍 C1、宿舍 C2 已为广州金南磁性材料有限公司向中国建设银行股份有限公司广州增城支行办理贷款提供了抵押担保，并已办理抵押登记。本次未考虑委估资产或已设定的其他抵押权等各种他项权利、负债或发生交易时可能需承担的各种开支和税费等对评估价值的影响，特提请报告使用人注意。

（三）评估结论未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，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

（五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我公司并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（六）本次评估是基于被评估单位提供的盈利预测进行的，假设被评估单位未来的经营成果能按其预计实现，在本次经济行为实现时，被评估单位的控股股东应对委托人提供业绩保障的前提下确定的评估结论。

(七) 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。

(八) 评估结论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。

(九) 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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，评估专业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。

(十) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(十一) 本次评估中未考虑控制权折溢价对评估价值的影响，特提请报告使用人注意。

(十二) 评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人和被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

(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专业人员不承担责任。

(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。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 29 日。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

(七) 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

本评估报告日为二〇二五年九月三十日，是评估结论形成的日期。

(本页以下无正文)



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
GUANGDONG UNION TRUST EVALUATION CO., LTD.

(本页为联信(证)评报字[2025]第 A0630 号报告专用签字盖章页,无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·广州

资产评估师: 梁熙



资产评估师: 庄林林



资产评估师承诺函

广州新莱福新材料股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟实施资产重组事宜所涉及广州金南磁性材料有限公司股东全部权益价值，以 2025 年 4 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：

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

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2025年9月30日

委托人承诺函



广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

因拟实施重大资产重组事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的广州金南磁性材料有限公司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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。



委托人（盖章）

法定代表人（签字）：



汪小明

2015年9月29日

被评估单位承诺函

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

因拟实施重大资产重组事宜，广州新莱福新材料股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的我公司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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（盖章）：



法定代表人（签字）：



汪小明

2025年9月29日

EN | 首页登录 | OA登录 | 加入收藏


中国资产评估协会
 China Appraisal Society

评估发现价值 诚信铸就行业

上午好！今天是：2025年10月17日 11:20:24 星期五

[首 页](#)
[协会介绍](#)
[新闻报道](#)
[法规制度](#)
[资格考试](#)
[会员管理](#)
[债券研究](#)
[国际交流](#)

首页 - 新闻报道 - 资讯

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年7月17日）

来源：财政部 发布时间：2025-07-17 浏览次数：378875

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020/11/9
7	上海财维资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	91320117339337219K	2020/11/9
40	厦门嘉华资产评估房地产估价有限公司	9135020015502324XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802847J	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	91330000142911067A	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675961984	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XQ	2020/11/9
49	天津尚资资产评估有限公司	91330000726533094C	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	9134010014904272X	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677264490	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925012T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357440H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	91110108668556439X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020/11/9
56	格君（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
60	金证（上海）资产评估有限公司	91320105674935865E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9

编号：S0412021043502G(2-2)
统一社会信用代码
91440000190357448H

营业执照

(副本)



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

名 称 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈喜俊

经 营 范 围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系
统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准
的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注 册 资 本 壹仟万元(人民币)

成 立 日 期 1993年04月17日

住 所 广州市越秀区越秀北路222号16楼



登 记 机 关



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

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

国家市场监督管理总局监
联信评估
UNIONTRUST

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕57号

关于广东联信资产评估土地房地产 估价有限公司的备案公告

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东联信资产评估有限公司，统一社会信用代码为91440000190357448H。
二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为陈喜伟。

三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020005，序列号：00000555，原取得资产评估批文号：粤国资评〔1999〕171号）已按规定收回。

四、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司股东为：陈喜伟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000024），陈怀斯（资产评估师职业资格证书登记编号：44000032），杨清忠（资产评估师职业资格证书登记编号：51000789），潘赤戈（资产评估师职业资格证书登记编号：44030044），阳文化（资产评估师职业资格证书登记编号：44000105），董道远（资产评估师职业资格证书登记编号：44000222），缪远峰（资产评估师职业资格证书登记编号：44000028），李迟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000027），廖凤（资产评估师职业资格证书登记编号：44000103），熊钻（资产评估师职业资格证书登记编号：11000104）。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44190162

会员姓名：梁熙



证件号码：440111*****9

所在机构：广东联信资产评估土地房地产估价
有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



(有效期至 2026-04-30 日止)

本人印鉴：



签名：

梁熙

打印时间：2025 年 05 月 13 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44190100



会员姓名：庄林林

证件号码：440583*****6

所在机构：广东联信资产评估土地房地产估价
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就未来

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 05 月 14 日

广州新莱福新材料股份有限公司
拟实施资产重组事宜所涉及
广州金南磁性材料有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明

联信（证）评报字[2025]第A0630号

资产评估报告编码：4444020005202500696

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二五年九月三十日

本册目录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明66

第二部分 资产评估说明67

一、评估对象与评估范围说明67

二、资产核实情况总体说明77

三、资产基础法评估技术说明84

四、收益法评估技术说明133

五、评估结论及分析178

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明（复印件）

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本册评估说明，供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围

1、评估对象和评估范围

本次评估对象是广州金南磁性材料有限公司（以下简称“金南磁材”）的股东全部权益价值，评估范围是金南磁材经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	497,686,973.80	
2	货币资金	148,477,922.64	内容为现金、银行存款及其他货币资金
3	交易性金融资产	35,000,000.00	内容为结构性存款理财产品
4	应收票据	22,100,292.10	内容为应收银行承兑汇票
5	应收账款	145,927,986.38	内容为应收货款
6	应收账款融资	3,069,599.41	内容为应收银行承兑汇票
7	预付款项	1,173,365.56	内容为预付货款、费用及工程设备款等
8	其他应收款	83,742,987.93	内容为关联公司内部往来款、代垫水电费及员工借款等
9	存货	58,146,956.64	内容为原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品
10	其他流动资产	512,511.51	内容为预缴企业所得税
11	二、非流动资产合计	216,894,112.64	
12	长期股权投资	44,505,000.00	内容为对龙门金南磁性材料有限公司等4家公司的股权投资
13	固定资产	137,414,303.35	内容为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备
14	在建工程	3,531,858.41	内容为设备安装工程
15	无形资产	25,668,311.26	内容为土地使用权及其他无形资产-办公软件
16	递延所得税资产	2,136,861.22	内容为计提信用减值准备等形成的递延所得税资产
17	其他非流动资产	3,637,778.40	内容为长期资产设备工程款
18	三、资产总计	714,581,086.44	
19	四、流动负债合计	125,716,728.21	
20	应付票据	13,016,118.04	内容为应付银行承兑汇票
21	应付账款	77,863,023.61	内容为应付货款、工程设备款及费用等

序号	科目名称	账面价值	主要内容
22	合同负债	1,047,195.04	内容为预收货款
23	应付职工薪酬	11,851,946.86	内容为工资、奖金、津贴和补贴及工会经费
24	应交税费	3,429,942.57	内容为增值税、房产税及附加税等
25	其他应付款	147,608.44	内容为金南党支部经费、科协活动及预提费用
26	其他流动负债	18,360,893.65	内容为待转销项税额
27	五、非流动负债合计	0.00	
28	六、负债总计	125,716,728.21	
29	七、净资产	588,864,358.23	

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

金南磁材的存货包括原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品，账面余额 60,016,834.22 元，存货跌价准备 1,869,877.58 元，账面价值 58,146,956.64 元，其中：原材料账面余额 29,656,453.95 元，内容为异性磁粉、FSA（电磁波吸收剂）及钕铁硼磁粉等；在库周转材料账面余额 213,086.70 元，内容为模具配件、设备配件及劳保用品等；产成品账面余额 19,761,774.56 元，内容为各规格型号的吸波成品、钕铁硼磁体及注塑磁体等；在产品账面余额 8,332,311.77 元，内容为各规格型号的卷片、含油轴承及成品粉等；发出商品账面余额 2,053,207.24 元，内容为各规格型号的钕铁硼磁体、磁条及注塑磁体等，发往 NISHI TOKYO CHEMIX CORPORATION 等 50 家公司。

2、长期股权投资

金南磁材的长期股权投资投资成本 44,505,000.00 元，账面价值 44,505,000.00 元，内容为对龙门金南磁性材料有限公司等 4 家公司的股权投资，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	龙门金南磁性材料有限公司	2017/09	长期	100.00	20,000,000.00	20,000,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
2	广州金佳精密模具有限公司	2019/08	长期	100.00	4,755,000.00	4,755,000.00
3	广州金南金属材料有限公司	2022/07	长期	85.00	8,500,000.00	8,500,000.00
4	广州金意新材料有限公司	2017/07	长期	75.00	11,250,000.00	11,250,000.00
合 计		***	***	***	44,505,000.00	44,505,000.00

(1) 龙门金南磁性材料有限公司

1) 基本情况

名称：龙门金南磁性材料有限公司（以下简称“龙门金南”）

统一社会信用代码：91441324MA4WWUKM7T

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：龙门县惠州产业转移工业园工业三路 6 号

法定代表人：徐各清

注册资本：人民币贰仟万元

成立日期：2017 年 07 月 26 日

经营范围：计算机、通信和其他电子设备制造业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2) 股权结构

截至评估基准日，龙门金南的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广州金南磁性材料有限公司	2,000.00	100.00
合计		2,000.00	100.00

(2) 广州金佳精密模具有限公司

1) 基本情况

名称：广州金佳精密模具有限公司（以下简称“金佳精密”）

统一社会信用代码：91440101MA5CUMB35D

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市增城区增江街经三路 8 号 3 栋（自编 A4 栋）

法定代表人：卢杏枝

注册资本：伍佰万元（人民币）

成立日期：2019 年 07 月 15 日

经营范围：模具制造；电子元件及组件制造；金属表面处理及热处理加工；五金配件制造、加工；机械零部件加工；通用设备修理；专用设备修理；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2) 股权结构

截至评估基准日，金佳精密的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广州金南磁性材料有限公司	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

（3）广州金南金属材料有限公司

1) 基本情况

名称：广州金南金属材料有限公司（以下简称“金南金属”）

统一社会信用代码：91440101MA9YANRQ6G

类型：其他有限责任公司

住所：广州市增城区增江街经三路 8 号 4 栋（自编 A3 栋）

法定代表人：饶钦盛

注册资本：壹仟万元（人民币）

成立日期：2022 年 02 月 21 日

经营范围：工程和技术研究和试验发展；光电子器件制造；橡胶加工专用设备制造；光伏设备及元器件制造；锻件及粉末冶金制品制造；有色金属合金制造；电子产品销售；技术进出口；货物进出口（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2) 股权结构

截至评估基准日，金南金属的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广州金南磁性材料有限公司	850.00	85.00
2	东莞市纳圣新材料科技有限公司	150.00	15.00
	合计	1,000.00	100.00

（4）广州金意新材料有限公司

1) 基本情况

名称：广州金意新材料有限公司（以下简称“金意新材料”）

统一社会信用代码：91440101MA59FKFD22

类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

住所：广州市增城区增江街经三路八号

法定代表人：饶钦盛

注册资本：壹仟伍佰万元（人民币）

成立日期：2016年11月03日

经营范围：电子元件及组件制造；光电子器件及其他电子器件制造；光伏设备及元器件制造；锻件及粉末冶金制品制造；有色金属合金制造；橡胶粘带制造；塑料粒料制造；工程和技术研究和试验发展；材料科学研究、技术开发；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）；货物进出口（专营专控商品除外）（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2) 股权结构

截至评估基准日，金意新材料的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广州金南磁性材料有限公司	1,125.00	75.00
2	CATAI HOLDING S.R.L	375.00	25.00
	合计	1,000.00	100.00

3、房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物为 12 项，账面原值 138,393,743.05 元，账面净值 97,025,099.85 元，具体情况如下：

(1) 产权情况

截至评估基准日，金南磁材的房屋建筑物产权情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	证载权利人	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	粤(2018)广州市不动产权第10213800号	A1厂房	广州市增城区增江街经三路8号1栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2012/05	13,367.56
2	粤(2018)广州市不动产权第10213808号	A2厂房	广州市增城区增江街经三路8号2栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2012/05	13,367.39
3	粤(2018)广州市不动产权第10213809号	A3厂房	广州市增城区增江街经三路8号3栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2012/05	8,004.16
4	粤(2018)广州市不动产权第10213804号	A4厂房	广州市增城区增江街经三路8号4栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2012/06	6,805.84
5	粤(2018)广州市不动产权第10213813号	宿舍C1	广州市增城区增江街经三路8号5栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	6	2012/05	3,675.49
6	粤(2018)广州市不动产权第10213810号	宿舍C2	广州市增城区增江街经三路8号6栋	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	6	2012/05	4,840.30
7	粤(2021)广州市不动产权第10155137号	绿地珑玥府(住宅商品房)	广州市增城区增江街纬四路1号9栋2701房	广州金南磁性材料有限公司	住宅	钢混	27/31	2021/12	115.18
8	粤(2021)广州市不动产权第10155140号	绿地珑玥府(住宅商品房)	广州市增城区增江街纬四路1号9栋2601房	广州金南磁性材料有限公司	住宅	钢混	26/31	2021/12	115.18
9	粤(2024)广州市不动产权第10060376号	A5厂房	广州市增城区增江街经三路8号厂房、连廊(自编号A5、L1)	广州金南磁性材料有限公司	工业	钢混	3	2022/12	7,684.29
10	未办证	金属精密元	增江街塔山大道	/	工业	钢	5	2025/04	21,739.01

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	证载权利人	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(㎡)
		器件产业基地—1#厂房	162号			混			
11	未办证	金属精密元器件产业基地-5#门卫室	增江街塔山大道162号	/	工业	钢混	1	2025/04	89.60
12	未办证	金属精密元器件产业基地-6#地下设备房	增江街塔山大道162号	/	工业	钢混	-1	2025/04	573.30
合计									80,377.30

1) 他项权利状况：根据金南磁材与中国建设银行股份有限公司广州增城支行签署的“HTC440540000ZGDB2023N00E”最高额抵押合同，金南磁材已将不动产权证书编号：粤（2018）广州市不动产权第10213800、粤（2018）广州市不动产权第10213808、粤（2018）广州市不动产权第10213809、粤（2018）广州市不动产权第10213804、粤（2018）广州市不动产权第10213813、粤（2018）广州市不动产权第10213810共6项抵押给中国建设银行股份有限公司广州增城支行，对应房屋建筑物为上述表格序号1-6；

2) 出租或自用情况：上述房屋建筑物在评估基准日均为自用；

3) 其他特殊情况：无查封及其他权利限制。

（2）勘察情况

1) 厂房

金南磁材的厂房共6项，具体情况如下：

序号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(㎡)
1	A1厂房	广州市增城区增江街经三路8号1栋	工业	钢混	3	2012/05	13,367.56
2	A2厂房	广州市增城区增江街经三路8号2栋	工业	钢混	3	2012/05	13,367.39
3	A3厂房	广州市增城区增江街经三路8号3栋	工业	钢混	3	2012/05	8,004.16
4	A4厂房	广州市增城区增江街经三路8号4栋	工业	钢混	3	2012/06	6,805.84
5	A5厂房	广州市增城区增江街经三路8号厂房、连廊（自编	工业	钢混	3	2022/12	7,684.29

序号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(㎡)
		号 A5、L1)					
6	金属精密元器件产业基地—1#厂房	增江街塔山大道 162 号	工业	钢混	5	2025/04	21,739.01

A1-A5 厂房外墙为白色方砖与彩钢板，内墙与天花刷漆，地面抹灰或环氧地坪漆，部分地面已做硬化处理。金属精密元器件产业基地—1#厂房外墙为灰色与黄色方砖，内墙与天花刷漆，地面环氧地坪漆。厂房均已安装铝合金窗、货梯，水电、给排水、消防设施齐全。评估基准日时，除 A3 厂房第二层为办公用途，其余均为生产厂房使用。

2) 宿舍

金南磁材的宿舍共 2 栋，具体情况如下：

序号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(㎡)
1	宿舍 C1	广州市增城区增江街经三路 8 号 5 栋	工业	钢混	6	2012/05	3,675.49
2	宿舍 C2	广州市增城区增江街经三路 8 号 6 栋	工业	钢混	6	2012/05	4,840.30

宿舍 C1 与 C2 外墙均为红色与米色方砖，内墙与天花刷漆，地面抹灰，安装空调、铝合金门窗，无电梯，水电、给排水、消防设施齐全。评估基准日时，C1 首层为餐厅，C2 首层为员工食堂，其余楼层均作为员工宿舍使用。

3) 住宅商品房

金南磁材拥有市场化商品房共 2 项，具体情况如下：

序号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(㎡)
1	绿地珑玥府（住宅商品房）	广州市增城区增江街纬四路 1 号 9 栋 2701 房	住宅	钢混	27/31	2021/12	115.18
2	绿地珑玥府（住宅商品房）	广州市增城区增江街纬四路 1 号 9 栋 2601 房	住宅	钢混	26/31	2021/12	115.18

商品房均为 2021 年 12 月购入，使用期限 70 年，从 2016 年 11 月 18 日起。2 项商品房所处同一栋楼，建筑地上层数为 31 层，地下层数 2 层，配备电梯，户型均为三房

两厅、东南朝向、精装修。建筑物外墙为米色方砖，住宅内墙与天花为乳胶漆，地面铺设瓷砖，安装木门、塑钢窗，水电、给排水、消防设施齐全。评估基准日时作为客户招待房使用。

4) 门卫室

金属精密元器件产业基地-5#门卫室总面积为 89.60 平方米，共 1 层，钢混结构，外墙为灰色与黄色方砖，内墙与天花为乳胶漆，地面铺设瓷砖，安装铝合金门窗，水电、给排水、消防设施齐全。评估基准日时作为门卫室使用。

5) 地下设备房

金属精密元器件产业基地-6#地下设备房总面积为 573.30 平方米，为地下负一层，钢混结构，内墙和天花刷漆，地面抹灰。评估基准日作为设备房使用。

以上建筑物均未见基础下沉、未见承重梁柱板变形、未见墙体楼面倾斜等情况，建筑物总体保养状况好。

4、设备类资产

设备类资产账面原值 83,301,214.78 元，账面净值 40,389,203.50 元，主要包括：

- (1) 全自动粉末成型机、注塑机、密炼机和压延机等机器设备，共计 1,072 项；
- (2) 别克商务车、小型越野客车和厢式运输车等运输设备，共计 10 项；
- (3) 空调、笔记本电脑、热水器和冰箱等电子设备，共计 551 项。

根据评估专业人员对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工艺要求，运转稳定、正常。

5、在建工程

金南磁材的在建工程账面价值 3,531,858.41 元，内容为待安装的机器设备。

6、无形资产

(1) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 2 项，土地面积共 66,207.07 平方米，原始入账价值 30,599,137.00 元，账面价值 25,346,647.53 元，具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	面积 (m ²)	原始入账价值	账面价值
1	增国用(2010)第B0200143号	增江街西山村新围、霞余	2009/06	工业用地	出让	50 年	46,187.07	14,016,137.00	9,592,797.45
2	粤(2023)广州市不动产权第 10001857 号	广州市增城区增江街广汕公路南侧	2022/11	工业用地	出让	50 年	20,020.00	16,583,000.00	15,753,850.08
合计							66,207.07	30,599,137.00	25,346,647.53

上述土地使用权均已取得产权证，未见他项权利情况记载。

序号 1 地块位于增江街西山村新围、霞余，东临经三路，西、南、北均临建筑物。地块整体呈规则四边形，地势平坦无水浸，水文及地质状况正常。截至评估基准日宗地内已平整且已建成多处建筑物并投入使用，土地开发程度达到宗地内外“五通”（通上水、通电、通路、通讯、通下水）。区域内工业产业聚集度高，道路通达度较好，公共交通便捷度一般，公共配套较完善，区域环境质量一般；

序号 2 地块位于广州市增城区增江街广汕公路南侧，北临广汕公路，东、西、南均临建筑物。地块整体呈规则四边形，地势平坦无水浸，水文及地质状况正常。截至评估基准日宗地内已平整且已建成多处建筑物并投入使用。土地开发程度达到宗地内外“五通”（通上水、通电、通路、通讯、通下水）。区域内工业产业聚集度高，道路通达度较好，公共交通便捷度一般，公共配套较完善，区域环境质量一般。

(2) 其他无形资产

金南磁材的其他无形资产为办公软件，原始入账价值 575,803.33 元，账面价值 321,663.73 元，具体情况如下：

序号	软件名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限
1	用友软件	2019/04	10	321,242.66	163,044.56	4.25
2	用友软件	2020/06	8.83	77,358.49	34,300.31	4.25
3	用友软件	2020/08	8.67	82,862.56	37,447.79	4.25
4	科创空间 AI 大数据服务系统	2025/02	3	94,339.62	86,871.06	2.83
合计		***	***	575,803.33	321,663.73	***

(三) 企业申报的账面未记录的无形资产

1、商标权

截至评估基准日，金南磁材申报持有的商标权情况如下：

序号	注册号	商标	国际分类	有效期至	取得方式	权利限制
1	62771569		9-科学仪器	2032/08/13	原始取得	无
2	62762397		9-科学仪器	2032/08/20	原始取得	无
3	62771601		28-健身器材	2032/08/13	原始取得	无
4	62768646		28-健身器材	2032/08/27	原始取得	无
5	62757762		9-科学仪器	2032/09/06	原始取得	无
6	62762194		6-金属材料	2032/08/27	原始取得	无
7	62770434		7-机械设备	2033/03/20	原始取得	无
8	62776594		9-科学仪器	2032/08/27	原始取得	无
9	62757512		12-运输工具	2032/08/20	原始取得	无
10	62771367		7-机械设备	2032/10/13	原始取得	无

序号	注册号	商标	国际分类	有效期至	取得方式	权利限制
11	62779818		6-金属材料	2032/08/13	原始取得	无
12	62766279		7-机械设备	2032/08/13	原始取得	无
13	62775586	金 南	9-科学仪器	2032/08/13	原始取得	无
14	62760975		35-广告销售	2032/08/13	原始取得	无
15	62771582		11-灯具空调	2032/08/13	原始取得	无
16	6075454	金 南	9-科学仪器	2020/08/20	继受取得	无
17	6075452		7-机械设备	2020/01/13	继受取得	无
18	6075456	GOLDEN SOUTH	9-科学仪器	2020/01/27	继受取得	无
19	6075453		9-科学仪器	2020/01/27	继受取得	无
20	6075455	GOLDEN SOUTH	7-机械设备	2020/01/27	继受取得	无

2、专利权

截至评估基准日，金南磁材及其子公司申报持有的专利权情况如下：

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
1	一种橡胶磁材料及其制备方法和应用	CN202210492858.9	发明授权	2022/05/07	2024/11/26	原始取得	金南磁材	无
2	一种防堵料检测机构及网带式烧结炉	CN202221627906.2	实用新型	2022/06/27	2022/11/15	原始取得	金南磁材	无
3	一种测试台及磁性胶条测试装置	CN202221639572.0	实用新型	2022/06/28	2022/11/15	原始取得	金南磁材	无
4	一种进料装置、搅拌设备及生产线	CN202221638259.5	实用新型	2022/06/28	2022/11/08	原始取得	金南磁材	无
5	一种高氮无镍奥氏体不锈钢的制备方法和应用	CN202111500275.8	发明授权	2021/12/09	2022/10/18	原始取得	金南磁材	无

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
6	一种电机外转子组件、转动部件及电机	CN202220772314.3	实用新型	2022/04/02	2022/09/23	原始取得	金南磁材	无
7	一种粘接磁体及其制备方法	CN202010012230.5	发明授权	2020/01/07	2022/06/07	原始取得	金南磁材	无
8	一种无胶口残留的注塑磁模具	CN202120789041.9	实用新型	2021/04/16	2022/04/26	原始取得	金南磁材	无
9	一种七巧板	CN202120789042.3	实用新型	2021/04/16	2022/04/19	原始取得	金南磁材	无
10	一种磁立方玩具	CN202120777038.5	实用新型	2021/04/15	2021/12/14	原始取得	金南磁材	无
11	切条废料分离装置	CN202022592333.1	实用新型	2020/11/10	2021/11/26	原始取得	金南磁材	无
12	加料斗及磁胶片出片系统	CN202022632998.0	实用新型	2020/11/13	2021/11/16	原始取得	金南磁材	无
13	冷却机构及磁胶片定型设备	CN202022374329.8	实用新型	2020/10/22	2021/07/27	原始取得	金南磁材	无
14	一种以超薄强磁柔性钕铁硼磁片为载体的睫毛饰件	CN202010754173.8	发明授权	2020/07/30	2021/03/30	原始取得	金南磁材	无
15	一种含油轴承	CN202021574819.6	实用新型	2020/07/31	2021/02/26	原始取得	金南磁材	无
16	一种时效平台	CN201920890658.2	实用新型	2019/06/13	2020/04/21	原始取得	金南磁材	无
17	一种带活动芯棒的上模组件	CN201920890839.5	实用新型	2019/06/13	2020/04/17	原始取得	金南磁材	无
18	一种芯棒跳动的粉末成型装置	CN201821870690.6	实用新型	2018/11/13	2019/09/13	原始取得	金南磁材	无
19	一种真空油浸装置	CN201821875781.9	实用新型	2018/11/13	2019/09/10	原始取得	金南磁材	无
20	一种粉末冶金成型机的上二结构	CN201821870726.0	实用新型	2018/11/13	2019/08/27	原始取得	金南磁材	无
21	一种硫化炉自动收放料装置	CN201721239597.0	实用新型	2017/09/25	2018/06/05	原始取得	金南磁材	无
22	一种带冷却机构的搅拌机	CN201721239641.8	实用新型	2017/09/25	2018/05/15	原始取得	金南磁材	无

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
23	一种边料回收系统	CN201721239393.7	实用新型	2017/09/25	2018/05/15	原始取得	金南磁材	无
24	一种自动吹条回收装置	CN201721141390.X	实用新型	2017/09/06	2018/05/08	原始取得	金南磁材	无
25	一种带螺旋输送机的磁粉罐	CN201721237751.0	实用新型	2017/09/25	2018/04/27	原始取得	金南磁材	无
26	一种双工位橡胶磁条收卷机	CN201721140022.3	实用新型	2017/09/06	2018/04/17	原始取得	金南磁材	无
27	一种旋转小车自动配料机构	CN201721141445.7	实用新型	2017/09/06	2018/04/17	原始取得	金南磁材	无
28	一种磁条在线测厚装置	CN201721141388.2	实用新型	2017/09/06	2018/04/10	原始取得	金南磁材	无
29	一种无卤耐油耐高温的柔性铁氧体橡胶磁体及其制备方法	CN201410381899.6	发明授权	2014/08/05	2017/09/05	原始取得	金南磁材	无
30	一种具有大长径比的电磁波吸收剂及其制备方法	CN201510026968.6	发明授权	2015/01/19	2017/04/26	原始取得	金南磁材	无
31	一种无卤阻燃耐油柔性铁氧体橡胶磁体及其制备方法	CN201410337543.2	发明授权	2014/07/15	2017/01/04	继受取得	金南磁材	无
32	一种金属背衬电磁吸波材料吸波阻抗计算的优化方法	CN201310263482.5	发明授权	2013/06/27	2016/12/28	原始取得	金南磁材	无
33	一种防止磁性橡胶片粘连的涂覆装置	CN201520934375.5	实用新型	2015/11/19	2016/08/31	原始取得	金南磁材	无
34	一种电磁吸波片制备装置	CN201520943720.1	实用新型	2015/11/23	2016/08/17	原始取得	金南磁材	无
35	一种模具注塑装置	CN201520977886.5	实用新型	2015/11/30	2016/08/17	原始取得	金南磁材	无
36	一种铁氧体橡胶磁片卷材分切机调刀装置	CN201520947814.6	实用新型	2015/11/23	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
37	一种铁硅铝软磁合金立式浇铸模组	CN201520931131.1	实用新型	2015/11/19	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
38	一种用于铁镍钼软磁合金粉末还原退火的承载装置	CN201520934315.3	实用新型	2015/11/19	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
39	一种微小铁氧体橡胶磁片收集装置	CN201520943981.3	实用新型	2015/11/23	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
40	一种能吸收飞尘的粉体分级装置	CN201520934346.9	实用新型	2015/11/19	2016/05/04	原始取得	金南磁材	无
41	一种应力场取向各向异性可挠性粘结钕铁硼磁体及其制备方法	CN201010501350.8	发明授权	2010/09/30	2012/08/22	原始取得	金南磁材	无
42	一种带有翻转结构的磁芯涂装设备	CN202420232010.7	实用新型	2024/01/29	2024/11/29	原始取得	龙门金南	无
43	一种具有多工位的磁芯干式成型液压机	CN202420232027.2	实用新型	2024/01/29	2024/09/24	原始取得	龙门金南	无
44	一种用于磁芯加工用便捷热处理真空炉	CN202420079876.9	实用新型	2024/01/11	2024/08/23	原始取得	龙门金南	无
45	一种可提高磁粉均匀度的卧式单轴桨叶混合机	CN202323658420.2	实用新型	2023/12/29	2024/08/20	原始取得	龙门金南	无
46	雾化装置	CN202323104337.0	实用新型	2023/11/16	2024/07/26	原始取得	龙门金南	无
47	一种低损耗、高成型强度的铁硅铝粉及其制备方法和应用	CN202310291016.1	发明授权	2023/03/22	2024/04/02	原始取得	龙门金南	无
48	一种黄铜包铁粉的制备方法	CN202010259706.5	发明授权	2020/04/03	2022/10/14	原始取得	龙门金南	无
49	一种配粉系统	CN202120571025.2	实用新型	2021/03/19	2021/12/14	原始取得	龙门金南	无
50	一种软磁粉出粉装置	CN202120571022.9	实用新型	2021/03/19	2021/12/14	原始取得	龙门金南	无
51	一种浇铸装置	CN202022786590.9	实用新型	2020/11/26	2021/09/14	原始取得	龙门金南	无
52	一种磁环胶纸包覆装置	CN202022692482.5	实用新型	2020/11/19	2021/08/31	原始取得	龙门金南	无
53	一种装模夹具	CN201921545253.1	实用新型	2019/09/17	2020/09/08	原始取得	龙门金南	无
54	一种机械手抓料装置	CN201921549231.2	实用新型	2019/09/17	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无
55	一种气氛保护甩带设备	CN201921774266.6	实用新型	2019/10/21	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无

序号	专利名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	取得方式	权利人	权利限制
56	一种磁芯倒角装置	CN201921774150.2	实用新型	2019/10/21	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无
57	一种粉体进出料密封装置	CN201921549232.7	实用新型	2019/09/17	2020/07/14	原始取得	龙门金南	无
58	一种粉料自动上下料装置	CN201921549233.1	实用新型	2019/09/17	2020/07/14	原始取得	龙门金南	无
59	一种粉体出料阀装置	CN201921549234.6	实用新型	2019/09/17	2020/07/10	原始取得	龙门金南	无
60	一种炉口入料密封装置	CN201921545255.0	实用新型	2019/09/17	2020/07/03	原始取得	龙门金南	无
61	一种磁场稳定装置	CN202311088165.4	发明授权	2023/08/25	2024/04/09	原始取得	金意新材料	无
62	一种磁性转子清洁装置	CN202322312506.3	实用新型	2023/08/25	2024/04/02	原始取得	金意新材料	无
63	一种批量去毛刺装置	CN202322312545.3	实用新型	2023/08/25	2024/03/19	原始取得	金意新材料	无
64	一种上料、堆料装置	CN202322312490.6	实用新型	2023/08/25	2024/03/12	原始取得	金意新材料	无
65	一种磁性转子上料装置	CN202322312446.5	实用新型	2023/08/25	2024/03/12	原始取得	金意新材料	无
66	各向异性永磁体辐向取向模具及注塑设备	CN202221311586.X	实用新型	2022/05/27	2022/10/21	原始取得	金意新材料	无
67	一种注塑磁环及包括其的着磁设备	CN202220589332.8	实用新型	2022/03/17	2022/10/14	原始取得	金意新材料	无
68	一种高压超声喷雾热分解法直接制备氧化铝包覆的铁氧体的方法	CN201811346704.9	发明授权	2018/11/13	2020/07/21	继受取得	金意新材料	无
69	一种高活性多孔隙类材料的表面防护方法	CN201611101249.7	发明授权	2016/12/05	2019/05/03	继受取得	金意新材料	无

3、域名

截至评估基准日，金南磁材申报持有的域名情况如下：

序号	使用权人	域名	有效期	ICP 备案
----	------	----	-----	--------

1	金南磁材	goldensouth.com.cn	2002/03/08 至 2029/03/08	粤 ICP 备 2025442361 号-1
2	金南磁材	广州金南.com	2014/04/14 至 2027/04/14	粤 ICP 备 2025442361 号-3
3	邱杨皓	广州金南.中国	2020/06/01 至 2027/06/01	粤 ICP 备 2025442361 号-2
4	金意新材料	gcbm-magnet.com	2018/04/11 至 2030/04/11	粤 ICP 备 18051912 号-1

(四) 企业申报的表外资产

无。

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

接受评估委托后，评估专业人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分收益法、资产和负债等小组分别进行核查。核实过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修正完善；第三阶段编写核实情况说明。

(二) 影响资产清查的事项及处理方法

无。

(三) 核实结果

1、资产核实结果

经清查核实，金南磁材的全部资产账面值 714,581,086.44 元，其中流动资产 497,686,973.80 元，非流动资产 216,894,112.64 元；负债账面值 125,716,728.21 元，其中流动负债 125,716,728.21 元，非流动负债 0.00 元；净资产账面值 588,864,358.23 元。

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

资产核实结果与被评估单位提供的账面记录一致。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

4、企业申报的账外资产的核实结果

资产核实结果与被评估单位提供的信息一致。

三、资产基础法评估技术说明

(一) 流动资产评估说明

1、货币资金

(1) 评估范围

货币资金内容为现金、银行存款及其他货币资金，账面价值 148,477,922.64 元，其中：现金包括人民币、港币、美元、日元、欧元及韩元，账面价值 143,766.57 元；银行存款包括 8 个人民币账户、5 个美元账户及 1 个港币账户，账面价值 135,318,038.03 元；其他货币资金为银行承兑汇票保证金，账面价值 13,016,118.04 元。

(2) 评估程序及方法

现金存放于金南磁材财务部，评估专业人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对。对银行存款及其他货币资金，评估专业人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。对各项货币资金已经核实无误的账面值确定评估值，其中外币部分以基准日时中国人民银行公布的基准汇

率折算为人民币确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，货币资金的评估价值为 148,477,922.64 元，评估无增减值。

2、交易性金融资产

(1) 评估范围

交易性金融资产内容为结构性存款理财产品，账面价值 35,000,000.00 元。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员通过根据企业提供的购买记录，与企业相关的财务报表进行核对，核实其真实性，检查其是否账证、账账、账表、账实相符。经核查，账务记录正确，无核实调整事项，本次评估时以经核实无误的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，交易性金融资产的评估价值为 35,000,000.00 元，评估无增减值。

3、应收票据

(1) 评估范围

应收票据内容为 278 张不带息的电子银行承兑汇票，账面余额 22,106,427.02 元，坏账准备 6,134.92 元，账面价值 22,100,292.10 元。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员查阅了票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截至评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对已贴现和已背书转让的票据，检查相关原始凭证，评估时对不带息票据以经核实无误的票面金额确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，应收票据的评估价值为 22,100,292.10 元，评估无增减值。

4、应收账款

(1) 评估范围

应收账款内容为应收货款，账面余额 158,298,268.10 元，坏账准备 12,370,281.72 元，账面价值 145,927,986.38 元。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员首先对各项应收款进行逐笔核对，查看其是否账表相符；对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。

其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

应收账款账面余额为 158,298,268.10 元，评估专业人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和确定评估风险损失相结合的方法评估风险损失。

(3) 评估结果

经评估确认，应收账款的评估价值为 145,927,986.38 元，评估无增减值。

5、应收账款融资

(1) 评估范围

应收账款融资内容为 41 张不带息的电子银行承兑汇票，账面价值 3,069,599.41 元。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员查阅了票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截至评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对已贴现和已背书转让的票据，检查相关原始凭证，评估时对不带息票据以经核实无误的票面金额确定评估值。

（3）评估结果

经评估确认，应收账款融资的评估价值为 3,069,599.41 元，评估无增减值。

6、预付款项

（1）评估范围

预付款项内容为预付货款、费用及工程设备款等，账面价值 1,173,365.56 元。

（2）评估程序及方法

评估专业人员首先对各项预付款进行逐笔核对，查看其是否账表相符；抽查相关业务凭证和合同，核实业务的真实性；在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和确定评估风险损失相结合的方法评估风险损失。

（3）评估结果

经评估确认，预付款项的评估价值为 1,173,365.56 元，评估无增减值。

7、其他应收款

（1）评估范围

其他应收款内容为关联公司内部往来款、代垫水电费及员工借款等，账面余额 83,335,738.19 元，坏账准备 57,398.63 元，账面价值 83,278,339.56 元。

（2）评估程序及方法

评估专业人员首先对各项其他应收款进行逐笔核对，查看其是否账表相符；抽查相关业务凭证和合同，核实业务的真实性；在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和确定评估风险损失相结合的方法评估风险损失。

（3）评估结果

经评估确认，其他应收款的评估价值为 83,278,339.56 元，评估无增减值。

8、存货

金南磁材的存货包括原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品，账面余额 60,016,834.22 元，存货跌价准备 1,869,877.58 元，账面价值 58,146,956.64 元，主要存放于金南磁材厂房仓库内。评估专业人员依据企业提供的存货明细表，对存货进行核实后，采用成本法进行评估。

（1）原材料、在库周转材料及在产品

1) 概况

原材料账面余额 29,656,453.95 元，内容为异性磁粉、FSA（电磁波吸收剂）及钕铁硼磁粉等；在库周转材料账面余额 213,086.70 元，内容为模具配件、设备配件及劳保用品等；在产品账面余额 8,332,311.77 元，内容为各规格型号的卷片、含油轴承及成品粉等；

2) 评估程序及方法

评估专业人员首先向财务人员了解存货的种类、核算方式以及有关的内部管理制度，再根据会计报表进行账表、账账、账实核对，抽查存货的销售及采购发票、出

入库单据等原始凭证。考虑到这部分存货周转较快，购置时间距评估基准日时间较短，短期内价格变动不大、成本核算准确。故评估时以经核实无误的账面余额考虑存货跌价准备后确定评估值。

3) 评估结果

经测算，原材料的评估价值为 29,023,053.55 元，评估减值 633,400.40 元；在库周转材料的评估价值为 213,086.70 元，评估无增减值；在产品的评估价值为 8,264,828.40 元，评估减值 67,483.37 元。

(2) 产成品及发出商品

1) 概况

产成品账面余额 19,761,774.56 元，内容为各规格型号的吸波成品、钕铁硼磁体及注塑磁体等；发出商品账面余额 2,053,207.24 元，内容为各规格型号的钕铁硼磁体、磁条及注塑磁体等，发往 NISHI TOKYO CHEMIX CORPORATION 等 50 家公司。

2) 评估程序及方法

本次评估采用产成品及发出商品的可实现收入，减去销售税金、销售费用及适当的销售利润、税后利润，确定评估单价；以清查核实后的评估基准日产成品及发出商品的库存数量，乘以评估单价，确定产成品及发出商品的评估值。

评估单价=产成品及发出商品不含税市场售价×（1-销售税金及附加率-销售费用率-销售利润率×所得税率-税后利润率×利润扣减率）

评估值=产成品及发出商品库存数量×产成品及发出商品评估单价

$$\text{销售税金及附加率} = \frac{\text{年销售税金}}{\text{年主营业务收入净额}} \times 100\%$$

$$\text{销售费用率} = \frac{\text{年销售费用}}{\text{年主营业务收入净额}} \times 100\%$$

$$\text{销售利润率} = \frac{\text{年利润总额}}{\text{年主营业务收入净额}} \times 100\%$$

$$\text{税后利润率} = \frac{\text{年税后净利润}}{\text{年主营业务收入净额}} \times 100\%$$

扣减比率按如下原则确定：

十分畅销产品 扣减比率为 30%

畅销产品 扣减比率为 40%

正常销售产品 扣减比率为 50%

滞销产品 扣减比率为 60%

3) 评估案例

磁条 5000*300*1.9，库存数量 28.00 PCS，账面单位成本 82.82 元/ PCS。（详见表 3-10-5 “存货——库存商品评估明细表序号 3”）

根据金南磁材提供的数据显示，其 2025 年 1-4 月及 2024 年度的经营情况如下表（不考虑计提存货跌价准备和固定资产减值准备的影响）：

项目	2025 年 1-4 月	2024 年度
一、营业收入	150,317,993.02	456,995,395.60
营业成本	107,865,140.68	300,601,678.79
营业税金及附加	1,392,439.69	4,580,000.44
销售费用	3,375,848.46	10,943,329.97
三、利润总额	21,932,057.07	93,947,077.63
四、净利润	19,139,531.68	82,765,020.45

则相关财务指标如下：

项目	2025 年 1-4 月	2024 年度	平均值
----	--------------	---------	-----

项目	2025年1-4月	2024年度	平均值
销售税金率	0.93%	1.00%	0.96%
销售费用率	2.25%	2.39%	2.32%
销售利润率	14.59%	20.56%	17.57%
税后利润率	12.73%	18.11%	15.42%

① 可实现收入的确定：根据金南磁材提供的数据计算，该产品的不含税售价为 282.78 元/PCS。

② 销售税金率的确定：取金南磁材 2025 年 1-4 月以及 2024 年度的数据平均值，为 0.96%。

③ 销售费用率的确定：取金南磁材 2025 年 1-4 月以及 2024 年度的数据平均值，为 2.32%。

④ 销售利润率的确定：取金南磁材 2025 年 1-4 月以及 2024 年度的数据平均值，为 17.57%。

⑤ 所得税的确定：金南磁材为高新技术企业，执行的所得税率为 15.00%。

⑥ 税后利润率：取金南磁材 2025 年 1-4 月以及 2024 年度的数据平均值，为 15.42%。

⑦ 扣减比率：该库存商品属于正常销售产品，因此确定其扣减比率为 50.00%。
则该产成品的评估单价 = $282.78 \times (1 - 0.96\% - 2.32\% - 17.57\% \times 15.00\% - 15.42\% \times 50.00\%)$

$$= 244.23 \text{ 元/PCS}$$

则该产成品的评估值 = 评估单价 \times 数量
 $= 244.23 \times 28.00$
 $= 6,838.44 \text{ 元}$

参照上述计算过程，可计算其余产成品及发出商品的评估价值。

4) 评估值的确认

经测算，产成品的评估价值为 25,885,968.35 元，评估增值 6,124,193.79 元；发出商品的评估价值为 3,078,037.71 元，评估增值 1,024,830.47 元。

(3) 评估结果

经评估确认，存货的评估价值为 66,464,974.71 元，评估增值 8,318,018.07 元。

9、其他流动资产

(1) 评估范围

其他流动资产内容为预缴企业所得税，账面价值 512,511.51 元。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员查看了企业提供的评估明细申报表，与相关会计凭证、明细账、总账和资产负债表进行核对，查阅了关于该款项的相关文件资料。经核查，账务记录正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，其他流动资产的评估价值为 512,511.51 元，评估无增减值。

(二) 长期股权投资评估说明

1、评估范围

金南磁材的长期股权投资投资成本 44,505,000.00 元，账面价值 44,505,000.00 元，内容为对龙门金南磁性材料有限公司等 4 家公司的股权投资，详见前文“（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况”对子公司的相关介绍。

2、评估程序及方法

长期股权投资评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行评估，依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的商业登记等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估专业人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：以被投资单位评估基准日时经审计后的全部资产及相关负债的评估值确定该项长期股权投资的价值。

3、评估结果

长期股权投资各子公司的评估结果具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值	评估价值
1	龙门金南磁性材料有限公司	2017/09	100.00	20,000,000.00	57,842,052.03
2	广州金佳精密模具有限公司	2019/08	100.00	4,755,000.00	4,696,899.87
3	广州金南金属材料有限公司	2022/07	85.00	8,500,000.00	6,033,131.60
4	广州金意新材料有限公司	2017/07	75.00	11,250,000.00	28,935,428.48
合计		***	***	44,505,000.00	97,507,511.98

经评估确认，长期股权投资的评估价值为 97,507,511.98 元，评估增值 53,002,511.98 元。

(三) 固定资产评估说明

※ 房屋建筑物

1、概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物为 12 项，账面原值 138,393,743.05 元，账面净值 97,025,099.85 元，详见前文“（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况”对房屋建筑物的相关介绍。

2、评估过程

基于本次评估之特定目的，结合房屋建筑物特点，评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估专业人员进入现场后根据被评估企业提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房地产的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估房地产的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各房地产的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋的外形、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估专业人员对委估房地产作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变

动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对委估房地产进行因素分析、评定估算，得出委估房地产于评估基准日的评估价值，并最终形成评估说明。

3、评估方法

根据《资产评估准则——不动产》，常用的不动产评估方法有市场法、收益法、成本法及其衍生方法。评估方法的选择要与评估目的、评估对象状况、评估假设条件，以及由此所决定的资产评估价值类型相适应，并受所需的数据资料及主要经济技术参数能否收集的制约。准则要求在选择和运用某一种方法进行评估时，应充分考虑该方法在具体评估项目中的适用性、效率性和安全性，并注意满足该种评估方法的条件要求和程序要求。

在本次评估中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据委估房地产的实际情况，结合评估目的，采用重置成本法或市场法进行评估。

重置成本法是以开发或建造评估对象建筑物或类似建筑物所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出委估房地重重置价格，扣除折旧，以此估算委估房地产的公开市场价值。

重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率。

市场法是在房地产交易活跃的市场状态下，根据替代原则，选取与委估房地产用途类型，区域相同或相近，价格类型相近，交易日期接近评估基准日的交易案例，进行区位因素、实物因素、权益因素等有关因素调整修正为委估房地产价值的评估方法，其

计算公式为：评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

4、评估案例

案例：A1 厂房（固定资产——房屋建筑物评估明细表序号 1）

（1）重置价值计算

1) 建安成本

建安成本包括土建工程费和装饰工程费、安装工程费，其中：土建工程费包括基础部分、地上及地下土建部分等建筑工程造价；装饰工程费包括外墙装饰、门窗工程、室内工程装饰等建筑工程造价；安装工程费包括：管道安装、电梯工程、水电消防等安装费用，该费用为建设单位向施工单位支付，费用标准为市场调节，本次测算参考了《广州市房屋建筑工程 2024 年度参考造价》与广联达指标网发布的同类型建筑工程指标，再结合委估房地产的规划设计特点以及施工工程队市场情况，确定委估房地产不含税建安造价为 1,955.00 元/m²。

2) 前期费用、期间费用

前期费用主要包括宗地测绘布线、勘察设计、基础设施配套、可行性研究等费用；期间费用包括工程监理费和管理费用，管理费用指建设单位为组织和管理建设项目建设活动的必要支出，包括建设单位的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据现行当地有关部门对建设项目的收费标准，测算出类似委估房屋正常的各项费率，具体计算过程见下表：

序号	计算项目	取费标准		计算公式	计算值	备注
1	建安单价	实例单价（元/m ² ）			1,955.00	
2	重置造价	建筑面积 (m ²)	13,367.56	建安单价×建筑面积	26,133,580.00	

序号	计算项目	取费标准		计算公式	计算值	备注
3	前期费用	小计		重置造价×费率	1,363,369.00	
3-1		可行性研究费		编制可行性研究报告 5~12万元	100,000.00	计价格〔1999〕1283号
3-2		招投标代理费	0.1%	(2) ×0.1%	26,134.00	计价格〔2002〕1980号
3-3		勘察设计费	2.0%	(2) ×2%	522,672.00	国家物价局建设部 2002价字10号
3-4		工程勘察审查费	0.1%	(2) ×0.1%	26,134.00	国家物价局建设部 2002价字10号
3-5		城市基础设施配套费	5.0%	计算基数×面积×5%	688,429.00	穗建规字〔2024〕3号
4	期间费用	小计	5.0%	(重置造价+前期费用)×费率	1,374,847.00	
4-1		工程监理费	2.0%	(2) ×2%	549,938.98	发改价格〔2007〕670号、发改价格〔2011〕534号
4-2		建设单位管理费	3.0%	(2) ×3%	824,908.47	财政部〔财建〔2002〕394号〕

3) 资金成本

① 计算标准

资金成本即建设期该工程发生的贷款利息，利息率按现行市场贷款利率计算，经查询，评估基准日市场贷款利率为3.10%。

② 建设期限规定

土建及设备安装工程建设期根据工程规模、地区类别等因素按照建筑物规模确定，并假设资金各年平均投入，本次评估确定建设期限为1年。

③ 计算公式

$$\text{资金成本} = (\text{前期费用} \times \text{利率} \times \text{工期} + (\text{重置造价} + \text{期间费用}) \times [(1+\text{利率})^{\frac{\text{工期}}{2}} - 1]) \\ = 465,391.00 \text{ 元 (已取整)}$$

4) 开发利润

根据查询绩效评价统计数据，参考建筑业的利润率（平均值），本次开发利润率确定为3.00%，因此：开发利润=重置全价×开发利润率

5) 重置价值

$$\begin{aligned}
 \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期费用} + \text{期间费用} + \text{资金成本} + \text{开发利润} \\
 &= 26,133,580.00 + 1,363,369.00 + 1,374,847.00 + 465,391.00 + \text{重置全价} \times 3.0\% \\
 &= 30,244,500.00 \text{ 元 (已取整)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{重置单价} &= \text{重置全价} \div \text{建筑面积} \\
 &= 30,244,500.00 \div 13,367.56 \\
 &= 2,263.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (已取整)}
 \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

本次评估以理论成新率和勘察成新率确定其综合成新率 N。

综合成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_2 \times 60\%$ 。其中：

理论成新率 $N_1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$

该建筑物建成时间为 2012 年 05 月，至评估基准日已使用 12.98 年，该类结构经济耐用年限为 50 年，剩余经济使用年限 37.02 年，委估房地产所在土地为出让用地，土地用途为工业。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，土地使用权出让工业用地最高年限为 50 年。委估房地产所在土地取得时间约为 2009 年 06 月，则土地剩余使用年限为 34.11 年，根据孰低原则，取房屋剩余使用年限 34.11 年作为建筑物的尚可使用年限；

$N_1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$

年限成新率 $N_1 = 34.11 \div 50 \times 100\%$

$= 68\% \text{ (已取整)}$

评估专业人员对建筑物各部分进行打分，确定勘察成新率 N_2 为 70%，打分情况如下：

部位名称	完全分	勘察分
------	-----	-----

部位名称	完全分	勘察分
基础	30	25
承重结构	30	25
非承重结构	8	4
屋面	6	3
地面	4	2
内外装修	5	2
门窗	5	3
水、电配套设施	12	6
合计	100	70

则：综合成新率 $N=N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$

$$=68\% \times 40\% + 70\% \times 60\%$$

$$=69\% \text{ (已取整)}$$

(3) 评估值的计算

委估房地产评估值 = 重置全价 \times 综合成新率

$$=30,244,500.00 \times 69\%$$

$$=20,868,700.00 \text{ 元 (已取整)}$$

参照上述计算过程，可计算其余房屋建筑物的评估价值。

5、评估结果

经评估测算，房屋建筑物的重置价值为 179,600,000.00 元，评估价值为 142,483,600.00 元，评估增值 45,458,500.15 元。

※ 设备类资产

1、概况

设备类资产账面原值 83,301,214.78 元，账面净值 40,389,203.50 元，主要包括：

- (1) 全自动粉末成型机、注塑机、密炼机和压延机等机器设备，共计 1,072 项；
- (2) 别克商务车、小型越野客车和厢式运输车等运输设备，共计 10 项；

(3) 空调、笔记本电脑、热水器和冰箱等电子设备，共计 551 项。

根据评估专业人员对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工艺要求，运转稳定、正常。

2、评估方法

根据本次评估目的，设备按持续使用原则，采用重置成本法评估。以全新设备于基准日的市价确定机器设备的重置价值，并通过年限法和实际勘察相结合确定成新率计算评估值，计算公式为：评估值=重置价值×成新率。

(1) 重置价值的确定

对于可取得设备现行购置价的设备，其重置成本主要包括设备自身市场购置价。

对于部分无法取得设备现行购置价的设备，在审核设备账面原值真实可靠的基础上，根据国内电子产品市场同类设备价格变化指数，进行调整，计算出重置价值。

对于少数新近购进的设备，依据有关会计凭证核实其原购置价格，确定其重置价值。

(2) 成新率的确定

以年限成新率 N_1 (40%) 和现场勘察成新率 N_2 (60%) 加权平均的方法确定其成新率 N ，计算公式为：

$$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

其中： $N_1 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

N_2 由评估专业人员根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、制造产品的质量、维护状况、外观和完整性进行观察，综合分析确定。

3、评估过程

(1) 现场勘查

- 1) 根据企业提供的设备评估明细表对委估设备实地进行勘察与核对，对企业提供的财产资料、有关凭证进行整理与补充搜集。
- 2) 在现场中，对评估范围内设备逐项、逐台进行详细察看。核对数量、型号规格，对设备的现状、日常维护保养情况作出详细的记录和鉴定，核实重要的产权证明文件。

(2) 评估计算

- 1) 在完成现场勘察、核实工作后，将收集到的有关数据资料进行筛选、分类、整理和分析。
- 2) 根据评估目的和评估对象状况，选择适当的评估方法对委估设备进行评估计算。
- 3) 对各项评估结果进行验证、分析和综合平衡。
- 4) 填写设备评估明细表和编写设备评估说明。

4、评估案例

案例一：数控电火花放电加工机（机器设备评估明细表序号 868）

(1) 设备概况

设备名称：全闭环中走丝机床

启用日期：2025 年 3 月 数量：1 台

账面原值：442,477.88 元 账面净值：438,974.93 元

规格型号：AD32Ls-LN3 (60A)

生产厂商：沙迪克有限公司

(2) 重置价值的确定

- 1) 通过查询国内近期机电产品市场交易资料，该型号设备的现行市场报价为

500,000.00 元/台（含税），则不含税售价=500,000.00/（1+13%）=442,480.00 元/台（已取整）；

2) 运杂费：供货商运货至工厂场地，但不包含其余费用（叉车费用等），此处考虑 3%的运杂费率；

3) 安装调试费：由供应商负责安装调试，报价已含安装调试费；

4) 基础费用：根据实际情况，该设备无需搭建基础，故不考虑基础费用；

5) 资金成本：本设备从买入到完成安装调试的时间较短，此处不考虑资金成本；

因此，重置价值=不含税售价+运杂费

$$=442,480.00 + 13,270.00$$

$$=455,750.00 \text{ 元} \text{ (已取整)}。$$

(3) 成新率的确定

以使用年限法为基础，根据专业评估专业人员在现场对该设备的实地勘察，采用综合分析法确定设备的成新率。该设备在正常使用的情况下，经济使用年限 10.00 年，该设备已投入使用 0.08 年，尚可使用年限为 9.92 年，则：

该设备年限成新率=（1—实际已使用年限 / 经济使用年限）×100%

$$= (1 - 0.08/10.00) \times 100\%$$

$$=99\% \text{ (已取整)}$$

评估专业人员对该设备的现状进行了深入调查，除了听取设备管理人员的介绍外，还深入现场对设备进行逐项检查，查看运行记录，结合设备实际使用情况，确定其现场勘察成新率为 99%。

因此，设备综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

$$=99\% \times 40\% + 99\% \times 60\%$$

$$=99\% \text{ (已取整)}$$

(4) 评估值的确定

设备评估净值 = 重置价值 × 综合成新率

$$=455,750.00 \times 99\%$$

$$=451,190.00 \text{ 元 (已取整)}$$

案例二：厢式运输车东风牌 DFH5250XXYE（车辆评估明细表序号 10）

(1) 车辆概况

车牌号码：粤 ABQ710

车辆类型：东风天锦重型厢式货车

核定载质量：14505kg

行驶里程：约为 52,821 公里

账面原值：282,585.83 元

账面净值：254,621.63 元

(2) 重置价值的确定

汽车的重置全价由不含税购置价、车辆购置税及上牌费等其他合理费用构成。

经向当地车辆经销商询价，该系列车辆的现行市场报价为 273,600.00 元/台（含税），则不含税购置价 = $273,600.00 / (1 + 13\%) = 242,124.00$ 元/台（已取整）；

车辆购置税 = 不含税购置价 × 10%

$$= 242,124.00 \times 10\%$$

$$= 24,212.00 \text{ 元 (已取整)}$$

上牌费等其他合理费用约为 1,500.00 元/台。

重置全价 = 不含税购置价 + 购置税 + 上牌费等其他合理费用

$$= 242,124.00 + 24,212.00 + 1,500.00$$

=267,840.00 元（已取整）

（3）成新率的确定

重型载货汽车强制报废年限为 15 年，该车辆的注册日期为 2024 年 11 月 15 日，强制报废期至 2039 年 11 月 15 日。截至评估基准日，该车辆已使用约 0.45 年。

该车辆运行状态一直良好，没有发生过事故，外观无缺陷，制动性能可靠，车辆内部装潢崭新，驾驶室仪表齐全、显示清晰，日常维护保养较好，至评估基准日行驶里程约为 52,821 公里，该类车规定行驶寿命为 70 万公里，则：

$$\begin{aligned}\text{成新率（年限法）} &= (\text{规定使用年限}-\text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\% \\ &= (15-0.45) / 15 \times 100\% \\ &= 97\% \text{（已取整）}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{成新率（里程法）} &= (\text{规定行驶里程}-\text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (700000 - 52,821) / 700000 \times 100\% \\ &= 92\% \text{（已取整）}\end{aligned}$$

评估专业人员对该车辆的现状进行了深入调查，除了听取车辆管理人员的介绍外，还深入现场对车辆进行检查，根据整车外观情况、车架情况、前后桥情况、发动机情况等实际使用情况，确定其现场勘查成新率为 90%。

$$\begin{aligned}\text{因此，车辆综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 30\% + \text{里程成新率} \times 30\% + \text{现场勘察成新率} \\ &\quad \times 40\% \\ &= 97 \times 30\% + 92 \times 30\% + 90\% \times 40\% \\ &= 93\% \text{（已取整）}\end{aligned}$$

（4）评估值的确定

$$\text{车辆评估净值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$=267,840.00 \times 93\%$$

$$=249,100.00 \text{ 元} \text{ (已取整)}$$

案例三：笔记本电脑 ThinkPad T14（电子设备评估明细表序号 482）

（1）设备概况

购置日期：2024年3月 启用日期：2024年3月

账面原值：7,876.11元 账面净值：5,174.19元

（2）重置价值的确定

根据国内近期电子产品市场交易资料，该型号笔记本的现行市场报价为8,599.00元/台（含税），则不含税购置价格 $=8,599.00 / (1+13\%) = 7,610.00$ 元/台（已取整）。

（3）成新率的确定

该设备在正常使用的情况下，经济使用年限4.00年，至评估基准日该设备已经投入使用1.13年，则：

$$\text{该设备年限成新率} = (1 - \text{已使用年限}/\text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 1.13/4.00) \times 100\%$$

$$= 72\% \text{ (已取整)}$$

评估专业人员对该设备的现状进行了常规勘察，查看日常运行情况，设备是否存在缺陷，经调查得知：该设备整体维护状况较好，各项工作指标正常，能满足日常工作要求，通过综合判断确定该设备的勘察成新率为72%。

$$\text{因此，该设备综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$= 72\% \times 40\% + 72\% \times 60\%$$

$$= 72\% \text{ (已取整)}$$

(4) 评估值的确定

设备评估净值 = 重置价值 × 成新率

$$= 7,610.00 \times 72\%$$

$$= 5,480.00 \text{ 元} \text{ (已取整)}$$

5、评估结果

经评估测算，设备类资产重置价值为 82,216,270.00 元，评估净值为 43,789,225.00 元，评估增值 3,400,021.50 元，其中：机器设备重置价值为 76,834,140.00 元，评估净值为 41,619,590.00 元；车辆重置价值为 1,531,320.00 元，评估净值为 1,299,995.00 元；电子设备重置价值为 3,850,810.00 元，评估净值为 869,640.00 元。

(四) 在建工程评估说明

1、评估范围

在建工程账面价值 3,531,858.41 元，内容为待安装的机器设备，具体明细如下：

序号	项目名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值
1	压机	15T	3	台	2024/12	2025/05	632,743.36
2	压延机	XY250x630	4	台	2025/01	2025/05	497,345.13
		XY300x700	2	台	2025/01	2025/05	
3	空调	海尔 KFRD-75QW/4AB82	8	台	2025/03	2025/05	337,168.14
		海尔 KFR-120QW/22DAH22	23	台	2025/03	2025/05	
		海尔 KFRD-120QW/5YAC82	9	台	2025/03	2025/05	
4	注塑机	HL-90ME	1	台	2024/12	2025/05	327,433.63
5	压机	PG-10T	2	台	2024/12	2025/05	261,946.90
6	压机	5T	5	台	2025/01	2025/05	265,486.73
7	压 PIN 机		2	台	2025/03	2025/05	362,831.86
8	外观检查机	28MM	3	台	2025/03	2025/05	
9	四轴螺丝机	桌面式	8	台	2025/03	2025/05	227,433.63
10	双螺杆挤出机组		1	套	2025/01	2025/05	201,769.91
11	注塑机	JM128-MK6 max	4	台	2025/02	2025/05	417,699.12
合计		***	***	***	***	***	3,531,858.41

2、评估程序及方法

评估专业人员通过查看企业提供的评估明细申报表，了解上述待安装设备的具体情况，并与在建工程的支付明细账、相关会计凭证及合同等资料进行核对。经核查，账务记录正确，无调整事项，以经核实无误的账面值确定评估值。

3、评估结果

经评估确认，在建工程的评估价值为 3,531,858.41 元，评估无增减值。

（五）无形资产评估说明

※ 土地使用权

1、概况

纳入本次评估范围的土地使用权共 2 项，土地面积共 66,207.07 平方米，原始入账价值 30,599,137.00 元，账面价值 25,346,647.53 元，详见前文“（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况”对土地使用权的相关介绍。

2、评估过程

（1）前期资料收集

评估专业人员指引被评估单位对其持有的宗地进行申报，并要求其提供委估宗地的出让合同、产权证及有关审批文件。此后与有关人员进行访谈，初步了解委估宗地的位置、面积、开发利用情况及权利等情况。

（2）现场勘查

评估专业人员通过委估宗地现场勘察了解，对各资料记载信息一一进行核实，且进一步了解宗地位置、四至、周边环境及开发情况，并形成现场勘察记录。对于资料与实际情况不符或存在差异的，要求被评估单位进行清查及修正。

（3）市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估专业人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的相同或类型土地用途的土地出让案例信息、基准地价文件等有关资料，取得土地评估的计价依据。

3、评估方法选用

根据《资产评估准则》、《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，现土地价值评估方法有市场法、收益法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的估价方法。为此，经评估专业人员现场查勘，以及对委估宗地的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，确定采用市场法进行测算。

市场法是根据替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算委估宗地价格的方法。

市场法计算公式：

案例修正后价值=案例成交价格×交易情况修正×交易方式或价格类型修正×交易日期修正×区位因素修正×实物因素修正×权益因素修正
委估宗地市场价格=案例一修正后单价×权重 1+案例二修正后单价×权重 2+案例三修正后单价×权重 3

4、评估案例

案例：广州市增城区增江街广汕公路南侧（无形资产——土地使用权评估明细表序号 2）

(1) 选择比较实例

选择比较交易实例时，根据委估宗地情况，应符合以下要求：

- 1) 类型相同或相近；
- 2) 交易类型相同；
- 3) 属于正常交易，或可修正为正常交易；
- 4) 与委估宗地所处地区的区域特性及宗地的个别条件（或因素）相近；
- 5) 交易时间与委估宗地的评估基准日应接近或可以进行比较修正；
- 6) 交易案例与被评估宗地面临的市场条件具有可比性，包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等；
- 7) 统一价格基础、统一比准基础。

本次评估，根据市场比较法的基本理论依据——替代原理，结合上述案例选取要求，对委估宗地近邻区或类似区的工业用地市场进行调查，选择三个已发生交易，且用途与委估宗地相同的实例，以它们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取委估宗地的价格。

根据中国土地市场网近期公布的土地使用权成交案例中，符合本次评估要求的三宗实例土地使用权具体状况如下：

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
宗地位置	广州市增城区增江街经三路东侧	广州市增城区新塘镇荔新公路南侧	广州市增城区增江街经三路东侧
竞得人	顺科智连技术股份有限公司	广州创展供应链有限公司	顺科智连技术股份有限公司
用地面积	14,221.34	13,787.37	40,998.35
利用状况	宗地红线外五通，宗地红线内场地平整	宗地红线外五通，宗地红线内场地平整	宗地红线外五通，宗地红线内场地平整
交易时间	2024 年 12 月 9 日	2024 年 11 月 4 日	2024 年 6 月 17 日
交易情况	正常	正常	正常

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限(年)	50	50	50
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
成交总价(万元)	1,200.00	1,117.00	3,172.00
地面地价(元/m ²)	843.80	810.16	773.69
容积率	≤4	≤4	≤4
案例来源	中国土地市场网	中国土地市场网	中国土地市场网

(2) 选择比较因素

- 1) 交易日期：考虑交易日期的不同地价存在差异而进行交易日期修正。
- 2) 价值类型：考虑价值类型对地价的影响。
- 3) 交易方式：考虑交易方式是否正常对地价的影响。
- 4) 土地用途：考虑同样土地用途下不同应用范围对土地市场价值差异的影响。
- 5) 区位因素：主要有道路通达度、公共交通便捷度、基础设施设备配套完备度、公共配套完善程度、环境质量、工业聚集度等。
- 6) 实物因素：主要有宗地内开发程度、宗地面积、容积率、地质基础、宗地形状、地形地势等。
- 7) 权益因素：主要有土地剩余使用年限、土地使用限制等。

选择因素条件说明及描述表（见下表）：

比较实例 内容	可比实例一	可比实例二	可比实例三	评估对象
交易价格 (元/平方米)	843.80	810.16	773.69	待估
交易日期	2024年12月9日	2024年11月4日	2024年6月17日	2025年4月30日
价值类型	市场价值	市场价值	市场价值	市场价值
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
区位	道路通达度	临经三路，近广汕公路、增江大道	临荔新公路，近广汕公路、北三环高	临广汕公路，近增江大道南、荔新公

比较实例 内容		可比实例一	可比实例二	可比实例三	评估对象
因素		南, 道路通达度较好	速, 道路通达度较好	南, 道路通达度较好	路, 道路通达度较好
	公共交通便捷度	周边有公交站, 距离地铁站增城广场5KM内, 便捷度一般	周边有公交站, 距离地铁站增城广场5KM内, 便捷度一般	周边有公交站, 距离地铁站增城广场5KM内, 便捷度一般	周边有公交站, 距离地铁站增城广场5KM内, 便捷度一般
	基础设施配套完备度	已达红线外五通, 基础设施完善	已达红线外五通, 基础设施完善	已达红线外五通, 基础设施完善	已达红线外五通, 基础设施完善
	公共配套完善程度	周边有广州市增城区第一中学、万达广场、广州市妇女儿童医疗中心（增城院区）等, 公共配套较完善	周边有广州市增城区第一中学、万达广场、广州市妇女儿童医疗中心（增城院区）等, 公共配套较完善	周边有广州市增城区第一中学、万达广场、广州市妇女儿童医疗中心（增城院区）等, 公共配套较完善	周边有广州市增城区第一中学、万达广场、广州市妇女儿童医疗中心（增城院区）等, 公共配套较完善
	环境质量	绿化较少, 环境质量一般	绿化较少, 环境质量一般	绿化较少, 环境质量一般	绿化较少, 环境质量一般
	工业聚集度	周边有辰东新材料、丽盈塑料和华南农大生物药品等企业, 工业集聚度较高	周边有中洲包装材料、复雅机械和美思生物等企业, 工业集聚度较高	周边有辰东新材料、丽盈塑料和华南农大生物药品等企业, 工业集聚度较高	周边有北汽（广州）汽车、康健纺织服装和坚宝电缆等企业, 工业集聚度较高
实物因素	开发程度	未开发利用	未开发利用	未开发利用	已开发利用
	宗地面积 (m ²)	14221.34 m ² , 面积小, 不利于利用	14221.34 m ² , 面积小, 不利于利用	40998.35 m ² , 面积大, 有利于利用	20020 m ² , 面积适合且较有利于利用
	容积率	≤4	≤4	≤4	≤4
	地质基础	地质较好, 地基承载力较大	地质较好, 地基承载力较大	地质较好, 地基承载力较大	地质较好, 地基承载力较大
	宗地形状	多边形, 较规则	多边形, 较规则	多边形, 较规则	多边形, 较规则
权益因素	地形地势	地势平坦, 有利于开发建设	地势平坦, 有利于开发建设	地势平坦, 有利于开发建设	地势平坦, 有利于开发建设
	剩余使用年限	50	50	50	47.55
	使用限制	无限制	无限制	无限制	无限制

(3) 编制比较因素条件指数表

根据委估宗地与比较实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数确定如下:

1) 交易日期: 委估宗地的评估基准日时点与可比实例交易日期相距一年以内, 较为接近, 据中国土地市场网相关公告显示, 所在区域同类型用地市场价格平稳, 未见明显涨幅或跌幅, 故不进行交易日期修正。

2) 价值类型: 委估宗地与可比实例均属市场价值, 故不进行价值类型修正。

3) 交易方式：可比实例交易情况均属正常的挂牌出让，故不进行交易情况修正。

4) 土地用途：以委估宗地的土地用途为基准，可比实例分别与其相比。可比实例与委估宗地的土地用途均为工业用地，故不作修正。

5) 区位状况

① 道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以委估宗地道路通达

度为基准（100%），相差一个等级，修正 $+/-3\%$ ；

② 公共交通便捷度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以委估宗地公交便捷度为基准（100%），相差一个等级，修正 $+/-3\%$ ；

③ 基础设施配套完备度：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以委估宗地基础设施完善度为基准（100%），相差一个等级，修正 $+/-5\%$ ；

④ 公共配套完善程度：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以委估宗地公共配套设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，修正 $+/-5\%$ ；

⑤ 环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以委估宗地环境质量为基准（100%），相差一个等级，修正 $+/-5\%$ ；

⑥ 工业聚集度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以委估宗地工业聚集度为基准（100%），相差一个等级，修正 $+/-3\%$ 。

6) 实物状况

① 开发程度：指宗地红线内的通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和土地开发程度等情况，以委估宗地的开发程度为基准（100%），相差一个等级，修正 $+/-3\%$ ；

② 宗地面积：按宗地面积大小划分为有利于利用、较有利于利用、适中、较不利

于利用、不利于利用五个等级，以委估宗地面积为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 1\%$ ；

③ 容积率：根据《2023 年广州市国有建设用地基准地价修正体系》，考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，此次基准地价成果，工业用地暂不作容积率修正；

④ 地质地基：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以委估宗地地质地基为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 3\%$ ；

⑤ 宗地形状：分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则五个等级，以委估宗地形状为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 3\%$ ；

⑥ 地形地势：分为平坦、较平坦、坡度大三个等级，以委估宗地地形地势为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 3\%$ 。

7) 权益因素

① 土地剩余使用年限：土地使用年限修正公式= $(1 - (1 / (1+r)^n)) / (1 - (1 / (1+r)^N))$ ， n 为可比实例土地剩余使用年限， N 为委估宗地土地剩余使用年限， r 为土地还原率，本次评估取《2023 年广州市国有建设用地基准地价修正体系》中的工业用地土地还原率 5.34%。以委估宗地为基准（100%），各可比实例与之比较得出；

② 土地使用限制：分为无明显限制、有一定限制、有较大限制三个等级，以委估宗地土地使用限制为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 3\%$ 。

依据以上各因素条件说明，分别赋予相应指数，列表编制如下：

比较实例 内容	可比实例一	可比实例二	可比实例三	评估对象
交易价格（元/平方米）	843.80	810.16	773.69	待估
交易日期	100	100	100	100
价值类型	100	100	100	100

比较实例 内容		可比实例一	可比实例二	可比实例三	评估对象
交易方式		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
区域因素	道路通达度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施配套完备度	100	100	100	100
	公共配套完善程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	工业聚集度	100	100	100	100
实物因素	开发程度	97	97	97	100
	宗地面积 (m²)	99	99	101	100
	容积率	100	100	100	100
	地质基础	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
权益因素	剩余使用年限	101.10	101.1	101.1	100
	使用限制	100	100	100	100

(4) 编制比较因素修正表 (见下表) :

比较实例 内容		可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格 (元/平方米)		843.80	810.16	773.69
用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
价值类型		100/100	100/100	100/100
区位因素	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	基础设施配套完备度	100/100	100/100	100/100
	公共配套完善程度	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	工业聚集度	100/100	100/100	100/100
实物因素	开发程度	100/97	100/97	100/97
	宗地面积 (m²)	100/99	100/99	100/101
	容积率	100/100	100/100	100/100
	地质基础	100/100	100/100	100/100

比较实例 内容		可比实例一	可比实例二	可比实例三
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100
权益因素	剩余使用年限	100/101.1	100/101.1	100/101.1
	使用限制	100/100	100/100	100/100
	比准价格（元/平方米）	869.00	834.00	781.00

经过比较分析，三个比准价格修正后的结果较符合客观情况，比较接近市场，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估委估宗地的最终价格，则：

$$\begin{aligned} \text{比准价格（地面地价）} &= (869.00 + 834.00 + 781.00) \div 3 \\ &= 828.00 \text{ 元}/\text{m}^2 \text{ (已取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地总价} &= \text{地面单价} \times \text{面积} \\ &= 828.00 \times 20,020.00 \\ &= 16,576,560.00 \text{ 元 (已取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地使用权价值} &= \text{土地总价} + \text{契税} \\ &= \text{土地总价} \times (1+3\%) \\ &= 17,073,857.00 \text{ 元 (已取整)} \end{aligned}$$

参照上述计算过程，可计算其余土地使用权的评估价值。

5、评估结果

经评估测算，土地使用权的评估价值为 53,229,095.00 元，评估增值 27,882,447.47 元。

※ 其他无形资产——办公软件

1、评估范围

金南磁材的其他无形资产为办公软件，原始入账价值 575,803.33 元，账面价值

321,663.73 元，具体情况如下：

序号	软件名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限
1	用友软件	2019/04	10	321,242.66	163,044.56	4.25
2	用友软件	2020/06	8.83	77,358.49	34,300.31	4.25
3	用友软件	2020/08	8.67	82,862.56	37,447.79	4.25
4	科创空间 AI 大数据服务系统	2025/02	3	94,339.62	86,871.06	2.83
合计		***	***	575,803.33	321,663.73	***

2、评估程序及方法

评估专业人员首先查看了企业获得以上无形资产的相关资料，阅读了其中的有关内容、权利期限，对无形资产取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员及管理人员了解无形资产的使用情况，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限。经核实，账表金额相符，本次评估时以该项资产的原始发生额及尚存受益期等来确定评估值。

3、评估结果

经评估确认，其他无形资产——办公软件的评估价值为 321,663.73 元，评估无增减值。

※ 其他无形资产——专利权、注册商标及域名

1、评估范围

纳入评估范围的其他无形资产共计 94 项，包括专利权、注册商标及备案网站（域名）。

企业对无形资产按实际成本计价，摊销期按法定使用年限采用直线法摊销；未计提减值准备。

(1) 基本状况

1) 专利权

专利权包括发明专利 14 项，实用新型专利 56 项，共计 70 项，均为账外专利权，分别于 2016 年至 2024 年以原始取得方式获取。

资产权属状况：详见前文“（三）企业申报的账面未记录的无形资产”对专利权的相关介绍。

2) 注册商标

注册商标共计 20 项，均为账外资产，分别于 2010 年至 2022 年以原始取得方式获取，根据商标法规定商标保护期限为 10 年。

资产权属状况：此项内容详见前文“（三）企业申报的账面未记录的无形资产”对注册商标的相关介绍。

3) 备案网站（域名）

备案网站（域名）共 4 项，分别于 2014 年至 2020 年注册，截至评估基准日时均已办理了 ICP 备案。

（2）使用状况

1) 专利权

纳入本次评估范围的专利权目前均处于正常使用中，主要应用于公司的相关产品，共计 70 项。

2) 注册商标

纳入本次评估范围的注册商标为正在生产经营中使用的各项商标，共计 20 项。

3) 备案网站（域名）

纳入本次评估范围的域名目前均处于正常使用中，共计 4 项。

2、评估程序和方法

（1）评估程序

1) 前期准备

对其他无形资产分布情况进行了解，指导企业填写评估申报明细表及相关资料。根据被评估单位提供的申报表及现场勘查资料，审核索取资料是否真实、完整、有效。审验账面价值构成情况，有无进行过评估并根据评估结果进行了会计处理；企业摊销及计提减值政策及执行情况；并索取购置无形资产等合同资料。关注无形资产权属是否清晰，有无抵押、质押、担保、诉讼事项。

2) 现场勘查

根据被评估单位提供的无形资产评估明细表，索取各项无形资产法律权属证明资料，购置合同，查验原始入账发票等会计资料，确定资产的真实性、存在性、完整性，调查、了解无形资产的技术状况，收益方式、获利能力，了解无形资产日常维护、升级使用情况，分析鉴别无形资产未来使用方式、收益价值。

3) 市场调查

收集资产所在地的近期市场交易价格，无形资产取得成本的相关政策规定，企业历史经营状况数据，主要产品近期销售价格，所在行业的未来发展前景，企业竞争优势、劣势分析，未来盈利预测，无形资产市场价格等有关计价依据。

4) 评定估算

根据所收集资料数据进行认真整理、分析，了解对应产品的销售情况并分析其未来预测进行评定估算。

5) 评估汇总

将无形资产评估结果汇总，编制评估工作底稿，整理归档，撰写无形资产评估说明。

(2) 评估方法

1) 专利权

① 评估方法的选择

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为由于目前国内外市场上与被评估专利权相同或相类似的较少，无法收集到可比交易案例，因此不适宜采用市场法；考虑到被评估专利权的成本只反映了无形资产的投入，不能反映其对社会和企业的有用性，故不适宜采用成本法；由于专利权在企业经营中具有独立获利能力，未来具有持续发挥作用并且能带来经济利益，其收益预测资料可以取得，具备采用收益法评估条件。综上，对于专利权本次评估采用收益法-收入分成法评估。

② 收入分成法计算公式

收入分成法是通过预测无形资产未来对企业经营贡献的收益进行折现，以此确定无形资产评估价值的评估方法。

基本计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{kR_i}{(1+r)^i}$$

其中： P ——无形资产评估价值；

R_i ——第 i 年无形资产相关产品当期年收益额；

i ——收益年期；

r ——折现率；

k ——专利权在收益中的分成率。

③ 收入分成法评估过程

收益年限的确定：评估对象包括发明专利及实用新型专利，综合考虑了技术的经济使用年限和法定保护年限、该行业技术的更新换代年限、市场规模和竞争及产品寿命等因素，确定本次评估的收益年限。

经分析未来专利权形成的收入主要为磁条、轴承等产品的销售收入。本次评估依据被评估单位提供的未来盈利预测，结合历史期已经实现收入等相关资料预测确定未来收益。

分成率的确定：采用数据分析方法确定销售收入分成率，再根据预测的无形资产产生的销售收入得出最终的无形资产分成收益。

未来收益的确定：未来净收益=未来无形资产收入×分成率×衰减率

折现率的确定：本次评估的折现率我们采用累加法，即折现率=无风险报酬率+风险报酬率。

2) 注册商标

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该等资产是在国内申请注册的商品品名商标，具有专用权，为该公司所特有，所以商标权对于提高公司知名度、拓展市场方面没有显著作用，且无法为企业实现超额收益提供帮助；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对商标权的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

成本法评估计算公式：评估价值=商标注册费+评审费+设计费+利润

3) 备案网站（域名）

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资

料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该项资产是在国内申请注册的备案网站（域名），具有专用权，为该公司所特有，但该备案网站（域名）无法为企业实现超额收益提供帮助；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对备案网站（域名）的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

备案网站（域名）评估值=注册费+续费价格

3、评估过程

（1）专利权

1) 收益期限的预测

纳入本次评估范围的专利权主要为发明专利及实用新型。考虑到高新技术行业技术更新换代时间，一般 10-15 年专利技术便会更新换代。本次评估，考虑专利技术更新快的特点同时结合评估对象的先进性分析，我们确定专利权的获利年限截止到 2035 年 12 月 31 日。

2) 专利权所产生的收入的预测

由于本次评估过程中已对股东全部权益价值已经采用收益法进行评估，而纳入本次评估范围的专利权均为委托方正常经营中应用的，故本次评估中对专利权可产生的收入参考收益法评估过程中的收入预测结果。未来年度无形资产所产生的收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
专利权应用产生的收入	39,549.21	61,545.00	67,065.65	71,946.35	76,663.57	80,778.74
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
专利权应用产生的收入	80,778.74	80,778.74	80,778.74	80,778.74	80,778.74	

3) 专利权的分成收益

无形资产分成率，是指由于该技术实施后归因于该技术在产品的销售收入中产生的价值贡献所占的百分比数。

本次评估提成率参考经国家知识产权局备案的“2023 年度及近五年备案的专利实施许可合同有关数据”统计出的各行业分成率取值情况（“2019—2023 年专利实施许可统计数据），经分析，被评估单位属于统计情况中的“金属制品业”，故其平均提成为 4.30%。

纳入本次评估范围内的无形资产组的分成率 K 为 4.30%。

由于无形资产组会随着市场的变化以及新技术的不断出现先进性逐步丧失，势必会影响专利技术的贡献率。本次评估中，企业预测的专利权对应产品或服务未来创造的收入包含了无形资产需不断创新升级带来的收入，从另一个层面讲，评估基准日无形资产组未来盈利能力将逐步衰减，且技术衰减率会呈现前慢中间快后缓慢的特征。通过与被评估单位相关技术人员的探讨，并结合技术发展及应用情况，本次评估预测专利权贡献率每年衰减程度及考虑衰减后的提成率如下表所示：

项目/年份	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售提成率	4.30%	3.44%	3.23%	2.80%	2.15%	1.72%
项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
销售提成率	1.29%	1.08%	0.86%	0.65%	0.43%	

4) 折现率的确定

折现率是收益现值法确定评估价值的重要参数。折现率是将未来收益还原或转换为现值的比率。折现率实质是一种资本投资的收益率，它与报酬率、利润率、回报率、盈利率和利率在本质上是相同的。企业投资者的愿望是以较小的风险来获得较大的收益，但在一个较为完善的市场中，要获得较高的投资收益就意味着要承担较高的风险，即收

益率与投资风险成正相关。折现率的本质揭示了确定折现率的基本思路，即折现率应等同于具有同等风险的资本收益率。

本次评估采用风险累加法确定折现率。

累加法的理论依据是当投资者愿意投资于某一风险性资产时，它必然会要求对其额外承担的风险及其额外的负担有所补偿。因此累加法是将无风险的报酬率加上对各种风险及负担的补偿率作为折现率的一种方法。

累加法的数学表达式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率是不考虑风险报酬情况的利息率，一般是指国债利率。

风险报酬率=技术风险报酬率+市场风险报酬率+管理风险报酬率+其他风险报酬率

① 无风险报酬率 R_f

无风险收益率 R_f 参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期国债利率平均水平确定无风险收益率 R_f 的近似，即 $R_f=3.06\%$ 。

② 风险报酬率

被评估单位在其持续经营过程可能要面临着许多风险。将企业可能面临的风险对回报率的要求予以量化并累加，便可得到评估折现率中的风险报酬率。公式表示为：

风险报酬率=技术风险报酬率+市场风险报酬率+管理风险报酬率+其他风险报酬率

根据对本项目的研究及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-5%之间，而具体的数值根据如下公式求得：

风险系数=M+R (N-M)

风险系数的取值范围在 0%-5%之间，即取值上限 N 取 5%，下限 M 取 0%，加权平

均分值 R 采用评测表根据权重与分值进行加权平均求得。

A、技术风险

技术风险主要指被评估单位所有持有技术转化风险、技术替代风险、技术权利风险及技术整合风险。通过分析被评估单位技术的先进性、可行性等状况，最终确定技术风险评测表及风险系数，如下所示：

权重	考虑因素	标准分	得分	小计
0.3	技术转化风险	100	60	18
0.3	技术替代风险	100	60	18
0.2	技术权利风险	100	60	12
0.2	技术整合风险	100	40	8
加权平均分值				56
技术风险系数取值（取值范围在 0%—5%之间）				2.80%

评分标准说明：

技术转化风险。工业化生产（30）；小批量生产（60）；实验室阶段（100）。

技术替代风险。无替代产品（20）；存在若干替代产品（60）；替代产品较多（100）。

技术权利风险。技术权利风险。授权的专利及软件著作权（20）；部分授权的专利及软件著作权（60）；处于申请阶段的专利（100）。

技术整合风险。相关技术完善（0）；相关技术在细微环节需要进行一些调整，以配合待估技术的实施（20）；相关技术在某些方面需要进行一些调整（40）；某些相关技术需要进行开发（60）；相关技术的开发存在一定的难度（80）；相关技术尚未出现（100）。

B、市场风险

形成市场风险的因素有很多，根据技术所处的市场环境本次评估分析市场风险时从

市场容量和市场竞争两方面考虑，其中市场竞争风险又包括市场现有竞争和市场潜在竞争风险的，并从规模经济性、投资额及转换费用、销售网络三方面综合分析潜在的市场竞争风险。通过分析被评估单位所处的市场环境以及所面临的市场同行业竞争状况，最终确定市场风险评测表及市场风险系数，如下所示：

权重	考虑因素				标准分	得分	小计			
0.4	市场容量风险				100	80	32			
0.6	市场竞争风险	0.7	市场现有竞争风险		100	60	25.2			
		0.3	市场潜在竞争风险	0.3	规模经济	100	60	3.24		
				0.4	投资额及转换费用	100	60	4.32		
				0.3	获取项目渠道	100	60	3.24		
加权平均分值							68			
市场风险系数取值（取值范围在0%—5%之间）							3.40%			

评分标准说明：

市场容量风险：市场总容量大且平稳（20）；市场总容量一般，但发展前景好（40）；市场总容量一般且发展平稳（60）；市场总容量小，呈增长趋势（80）；市场总容量小，发展平稳（100）。

市场现有竞争风险：市场为新市场，无其它厂商（20）；市场中厂商数量较少，实力无明显优势（40）；市场中厂商数量较多，但其中有几个厂商具有较明显的优势（60）；市场中厂商数量众多，但其中有几个厂商具有较明显的优势（80）；市场中厂商数量众多，且无明显优势（100）。

市场潜在竞争风险由以下三个因素决定：

规模经济性：市场存在明显的规模经济（20）；市场存在一定的规模经济（60）；市场基本不具规模经济（100）。

投资额及转换费用：项目的投资额及转换费用低（20）；项目的投资额及转换费用

中等（60）；项目的投资额及转换费用高（100）。

获取新项目的渠道：获取新项目依赖固有的渠道（20）；获取新项目在一定程度上依赖固有的渠道（60）；获取新项目不依赖固有的渠道（100）。

C、管理风险

管理风险是指管理运作过程中因信息不对称、管理不善、判断失误等影响管理水平。根据专利技术产权持有方的管理水平，从项目人员管理、项目质量管理、项目组织管理三方面分析专利技术在价值实现过程中面临的管理风险，通过了解被评估单位现阶段的管理水平，以及综合分析评估基准日被评估单位经营管理状况，运用与上述确定风险系数相同的评测方法得到管理风险评测表及管理风险系数，如下：

权重	考虑因素	分值	得分	小计
0.3	项目人员管理	100	30	9
0.3	项目质量管理	100	50	15
0.4	项目组织管理	100	50	20
加权平均分值				44
管理风险系数取值（取值范围在0%—5%之间）				2.20%

评分标准说明：

项目人员管理：工程项目人员沿用原项目人员（20）；除沿用原项目人员，需增加新的项目（60）；项目人员全部是新人（100）。

项目质量管理：质保体系建立完善，实施全过程质量控制（20）；质保体系建立但不完善，大部分生产过程实施质量控制（60）；质保体系尚待建立，只在个别环节实施质量控制（100）。

项目组织管理：工程项目组织管理量强（20）；工程项目组织管理较强（60）；工程项目组织管理弱（100）。

D、其他风险

其他风险是指影响无形资产价值的除上述三种主要风险之外的其他风险，如经营风险等。根据行业惯例，其他风险取值一般在 1%-5%之间。此次评估中，根据谨慎性原则，其他风险取值确定为 5%。

综上，通过综合考虑专利权特有的技术风险、市场风险、管理风险及其他风险各方面影响因素，专利权特有风险报酬率计算结果如下：

专利权特有风险报酬率=技术风险系数+市场风险系数+管理风险系数+其他风险系数

$$=13.40\%$$

综上所述，由此，得到专利权折现率=16.46%。

5) 评估值的确定

根据上述测算程序，纳入本次评估范围的专利权价值确定如下：

金额单位：人民币万元						
项目/年份	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售收入	39,549.21	61,545.00	67,065.65	71,946.35	76,663.57	80,778.74
提成率	4.30%	3.44%	3.23%	2.80%	2.15%	1.72%
其中：衰减率		20.00%	25.00%	35.00%	50.00%	60.00%
销售提成额合计	1,700.62	2,117.15	2,162.87	2,010.90	1,648.27	1,389.39
折现率	16.46%	16.46%	16.46%	16.46%	16.46%	16.46%
折现期	0.33	1.17	2.17	3.17	4.17	5.17
折现系数	0.9505	0.8371	0.7188	0.6172	0.5299	0.4550
折现值	1,616.38	1,772.29	1,554.63	1,241.09	873.48	632.22
项目/年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
销售收入	80,778.74	80,778.74	80,778.74	80,778.74	80,778.74	
提成率	1.29%	1.08%	0.86%	0.65%	0.43%	
其中：衰减率	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	
销售提成额合计	1,042.05	868.37	694.70	521.02	347.35	
折现率	16.46%	16.46%	16.46%	16.46%	16.46%	

项目/年份	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
折现期	6.17	7.17	8.17	9.17	10.17	
折现系数	0.3907	0.3355	0.2881	0.2473	0.2124	
评估值				8,791.30		

(2) 注册商标

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该等资产是在国内申请注册的商品品名商标，具有专用权，为该公司所特有，所以商标权对于提高公司知名度、拓展市场方面没有显著作用，且无法为企业实现超额收益提供帮助；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对商标权的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

成本法评估价值计算公式：

$$\text{评估价值} = \text{商标注册费} + \text{评审费} + \text{设计费} + \text{利润}$$

其中商标注册费、评审费等通过市场询价确定，具体情况如下：

序号	名称	金额（元/个）
1	注册费	300.00
2	受理商标评审费	750.00
3	设计费	750.00
4	合理利润	110.00
合计		1,910.00

(3) 备案网站（域名）

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该项资产是在国内申请注册的备案网站（域名），具有专用权，为该公司所特有，但该备案网站（域名）无法为企业实现超额收益提供帮助；资产交易市场中无可比较的交易

案例，因此本次对备案网站（域名）的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

备案网站（域名）评估值=注册费+续费价格

序号	名称	金额（元/个）
1	注册费	800.00
2	续费价格	400.00
	合计	1,200.00

4、评估结果

经评估确认，其他无形资产——专利权、注册商标及域名的评估价值为 87,956,000.00 元，评估增值 87,956,000.00 元。

(六) 递延所得税资产评估说明

1、评估范围

递延所得税资产账面价值 2,136,861.22 元，内容为资产的账面价值与其计税基础（是指企业收回资产账面价值过程中，计算应纳税所得额时按照税法规定可以自应税经济利益中抵扣的金额）存在差异所产生的，其暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2、评估程序及方法

评估专业人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的相关文件和资料，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

3、评估结果

经评估确认，递延所得税资产的评估价值为 2,136,861.22 元，评估无增减值。

(七) 其他非流动资产评估说明

1、评估范围

其他非流动资产内容为长期资产设备工程款，账面价值 3,637,778.40 元。

2、评估程序及方法

评估专业人员查看了企业提供的评估明细申报表，与相关会计凭证、明细账、总账和资产负债表进行核对，查阅了关于各款项的相关文件资料。经核查，账务记录正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定评估值。

3、评估结果

经评估确认，其他非流动资产的评估价值为 3,637,778.40 元，评估无增减值。

(八) 流动负债评估说明

1、应付票据

(1) 评估范围

应付票据账面价值 13,016,118.04 元，内容为 3 张不带息银行承兑汇票。

(2) 评估方法

评估专业人员查阅了票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况，检查相关原始凭证，以经核实无误的票面金额确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，应付票据的评估价值为 13,016,118.04 元，评估无增减值。

2、应付账款

(1) 评估范围

应付账款账面价值 77,863,023.61 元，内容为应付货款、工程设备款及费用等。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员通过调查了解，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，以经核实无误的账面值确定评估值。

（3）评估结果

经评估确认，应付账款的评估价值为 77,863,023.61 元，评估无增减值。

3、合同负债

（1）评估范围

合同负债账面价值 1,047,195.04 元，内容为预收货款。

（2）评估程序及方法

评估专业人员抽查了相关合同和会计凭证，通过调查了解，逐一具体分析各款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项的必要性作出判断，以经核实无误的账面值确定评估值。

（3）评估结果

经评估确认，合同负债的评估价值为 1,047,195.04 元，评估无增减值。

4、应付职工薪酬

（1）评估范围

应付职工薪酬账面价值 11,851,946.86 元，内容为工资、奖金、津贴和补贴及工会经费。

（2）评估程序及方法

评估专业人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，

合乎企业规定的各项相应政策，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，应付职工薪酬的评估价值为 11,851,946.86 元，评估无增减值。

5、应交税费

(1) 评估范围

应交税费账面价值 3,429,942.57 元，内容为企业按照税法等规定计算应交纳的增值税、房产税及附加税等。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员首先了解被评估单位适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估专业人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，应交税费的评估价值为 3,429,942.57 元，评估无增减值。

6、其他应付款

(1) 评估范围

其他应付款账面价值 147,608.44 元，内容为金南党支部经费、科协活动及预提费用。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员通过调查了解，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，以经核实无误的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，其他应付款的评估价值为 147,608.44 元，评估无增减值。

7、其他流动负债

(1) 评估范围

其他流动负债账面价值 18,360,893.65 元，内容为待转销项税额。

(2) 评估程序及方法

评估专业人员通过调查了解，逐一具体分析待转销项税对应的账款的数额、发生时间、原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，以经核实无误的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

经评估确认，其他流动负债的评估价值为 18,360,893.65 元，评估无增减值。

四、收益法评估技术说明

(一) 评估对象

本次评估对象为金南磁材的股东全部权益价值。

(二) 收益法的应用前提及选择的理由和依据

1、股东全部权益价值评估的方法选择

(1) 收益法的定义和原理

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。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算

成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次采用间接法，对应的现金流量为企业自由现金流量（企业自由现金流量 = 企业经营性资产自由现金流量现值 + 溢余性资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值 - 付息债务）。

（2）收益法的应用前提

本次评估是将金南磁材置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对其股东全部权益价值的评估。评估基础是对企业未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

- 1) 评估对象应具备持续使用和经营的基础和条件；
- 2) 资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够进行合理预测及可量化；
- 3) 当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结论具有较

好的客观性，能合理地反映资产的现实价值。

(3) 收益法选择的理由和依据

被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，具备使用收益法评估的基础条件。收益法结果从企业的未来获利角度考虑，反映了企业拥有的运营能力、研发能力及客户认可度等无形资产在内的企业整体的综合获利能力，故确定采用收益法进行评估。

因此，本次对金南磁材的股东全部权益价值评估采用收益法进行，具体采用企业自由现金流折现法。

2、基本评估思路

根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的财务报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

- (1) 本次评估范围和对象为金南磁材的股东全部权益；
- (2) 对纳入评估范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；
- (3) 对纳入评估范围，但在预期净现金流量估算中未予考虑的溢余或非经营性资产（负债）单独测算其价值；
- (4) 由上述各项折现值加总再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产，减去非经营性负债，即为被评估单位的企业整体价值。
- (5) 由被评估单位的企业整体价值再减去付息债务价值，得到被评估单位的股东全部权益价值。

(三) 收益预测的假设条件

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

1、一般假设：

- (1) 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- (2) 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- (3) 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- (4) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- (5) 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- (6) 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- (7) 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

2、特殊假设：

- (1) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- (2) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致；
- (3) 假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

(4) 假设被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况变化带来的损益；

(5) 享有税收优惠方面的假设

根据高新技术企业认证条件以及国家关于高新技术企业所得税优惠政策，满足认证条件并获得高新技术认证的企业，可以获得 15%的所得税优惠。由于金南磁材管理层预计金南磁材预测期研发支出占收入的比例不低 3%，并能满足其他高新技术企业认定条件。我们合理假设金南磁材能够持续获得高新技术企业认证，并能够取得所得税优惠；

根据《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 13 号）：制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2021 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。我们合理假设金南磁材能够持续进行研发投入，并能够取得研发费用加计扣除优惠；

(6) 假设被评估单位及子公司严格按照其投资计划进行投资扩产，其在建工程按预测时间完工并能正常投入使用；

(7) 假设被评估单位及其子公司严格按照其生产计划进行生产；

(8) 假设被评估单位及其子公司持续满足国家有关出口退税条件；

(9) 假设被评估单位及其子公司生产出口的产品出口退税政策保持不变；

(10) 本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年中；

(11) 假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门

门的审批，行业资质持续有效；

- (12) 假设未来没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的经营能力；
- (13) 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；
- (14) 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
- (15) 假设被评估单位在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。

(四) 企业经营、资产、财务分析

1、影响企业经营的宏观、区域经济因素

2025 年以来，国际环境变乱交织，不利影响加深，国内结构调整阵痛仍在释放，不少企业经营比较困难。面对复杂局面，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区、各部门认真贯彻落实中央经济工作会议精神和《政府工作报告》部署，团结一心、奋发有为，加快落实积极有为的宏观政策，有力有效应对外部挑战，一季度，国民经济起步平稳、开局良好，高质量发展向新向好。从统计数据来看，有五个突出的特点。

一是增长稳中有升。一季度 GDP 同比增长 5.4%，增速高于去年全年 5%的增速，也高于去年一季度 5.3%的增速，在全球主要经济体中名列前茅，延续了稳中向好、稳中回升的态势。生产需求指标加快回升，全部工业增加值增长 6.3%，比去年全年回升 0.6 个百分点；服务业增加值增长 5.3%，回升 0.3 个百分点；固定资产投资增长 4.2%，比去年全年回升 1 个百分点；社会消费品零售总额增长 4.6%，回升 1.1 个百分点。

二是就业收入总体稳定。一季度，全国城镇调查失业率平均值是 5.3%，3 月份失业率是 5.2%，比上月回落 0.2 个百分点。全国居民人均可支配收入扣除物价因素，实际增长 5.6%，与 GDP 增长基本同步。

三是国际收支状况良好。一季度，全球经济增长动能偏弱，但我国进出口保持基本

平稳的态势，一季度货物贸易进出口总额同比增长 1.3%，出口增长 6.9%；1—2 月份，服务进出口额同比增长 9.9%；3 月末，外汇储备余额保持在 3.2 万亿美元以上。这是非常不容易的，2 月份以来国际贸易限制增多，我国出口保持 6.9% 的增速，显示了中国出口的韧性。

四是高质量发展向新向好。在实现量的合理增长的同时，新质生产力培育壮大，高质量发展向新向好的大势没有改变。众多科技成果不断突破，带动一季度高技术产业加快成长。一季度，规模以上高技术制造业增加值同比增长 9.7%。绿色发展持续推进。一季度，非化石能源消费占能源消费总量比重同比提高 1.5 个百分点。高水平对外开放稳步推进，民生保障持续加力。

五是市场活力信心增强。前期出台的宏观政策和今年以来扩容加码的增量政策叠加发力，有效扩大了需求、促进了生产、激发了活力、增强了信心。3 月份，制造业采购经理指数是 50.5%，比上月上升了 0.3 个百分点，连续两个月回升。一些实物量指标显示生产要素支撑作用增强。一季度，货运量同比加快；3 月末，人民币贷款余额同比增长 7.4%，社会融资规模存量增长 8.4%，有力有效支撑了经济增长回升向好。

今年一季度经济开局良好，高质量发展向新向好，彰显了中国经济强大的韧性和潜力。一季度开局之所以取得这么好的成绩，首先是以习近平同志为核心的党中央高瞻远瞩、果断决策、科学决策的结果，也是全国人民团结一心、努力奋斗的结果。去年 9 月 26 日，中央政治局会议果断部署了一揽子增量政策，对稳定经济发挥了关键作用，中央经济工作会议部署要求宏观政策更加积极有为，今年以来政策措施加力扩围，存量政策和增量政策共同显效，推动今年一季度经济开局良好。其次，各地区、各部门认真贯彻落实党中央决策部署，抓早抓实，抢抓开局，抢抓出口，抢抓机遇，有力有效带动了

生产需求回升。第三，我国大力推动科技创新和产业创新深度融合，科技成果持续涌现，并不断加快转化应用，经济新动能不断成长。

在充分肯定成绩的同时，我们也清醒地看到，当前外部环境更趋复杂严峻，全球贸易保护主义快速升温，世界经济秩序受到重创，国内结构转型任务仍然比较繁重。所以，持续推动经济回升向好，需要付出更加艰巨的努力。我们要紧密团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚定信心、凝聚共识，积极应对风险挑战，集中力量办好自己的事，以中国经济的稳定增长和高质量发展的确定性应对外部变化的不确定性，确保中国经济稳中有进，持续向好。

2、企业所在行业现状与发展前景

（1）企业所属行业

金南磁材自成立以来，始终致力于微特电机用关键元器件、电子元器件、精密合金件等产品的研发、生产和销售，产品包括马达磁条、注塑磁体、含油轴承、软磁合金粉体、金属软磁粉芯、吸波材料、金属精密结构件、柔性钕铁硼磁体以及减速箱等，产品广泛应用于计算机、家电、办公自动化设备、电动工具、汽车、新能源、通讯、电子信息、电磁兼容及物联网等领域。公司所处行业分类为“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”之“3985 电子专用材料（磁性材料）”。

（2）行业主管部门、行业监管体制、行业主要法律法规政策

1) 行业主管部门、监管体制

金南磁材所属行业的行业主管部门主要为国家发展和改革委员会和国家工业和信息化部。国家发展和改革委员会主要负责对行业进行宏观调控以及制定产业政策，组织制定行业规章、规范和技术标准，研究拟订行业发展规划，指导行业结构调整，实施行业管理和监督，参与行业体制改革、技术进步和改造、质量管理等工作。

国家工业和信息化部，其职责是承担电子信息产品制造的行业管理工作；组织协调重大系统装备、微电子等基础产品的开发与生产；组织协调国家有关重大工程项目所需配套装备、元器件、仪器和材料的国产化；促进电子信息技术推广应用等。由工信部筹建并进行业务指导的全国磁性元件与铁氧体材料标准化技术委员会是磁性材料行业标准的制定部门，负责全国磁性元器件与铁氧体材料等专业领域标准化工作，具体包括国家标准和行业标准的制定、修订和复审工作。

中国电子元件行业协会（CECA）下属磁性材料与器件行业协会和中国电子材料行业协会（CEMIA）下属磁性材料分会，作为民间社会团体，主要负责对中国磁性材料工业相关企业进行行业管理和协调，组织协会会员进行各类行业交流会议、展览考察，开展行业调查研究，参与制修订行业发展规划，加强行业自律，提供行业信息统计服务，加强和上下游行业组织联系和合作等。

2) 行业主要法律及相关政策

序号	颁布主体	颁布时间	政策名称	政策内容
1	科技部、财政部和国家税务总局	2008年4月	国家重点支持的高新技术领域	文件将高导磁、低功耗、抗电磁干扰的软磁材料（高于OP8F、CL11F、PW40牌号性能）制造技术列入国家重点支持的高新技术领域
2	发改委、工信部	2009年9月	电子信息产业技术进步和技术改造投资方向	文件指出国家将重点支持高性能磁性材料的研发和产业化
3	国务院	2010年10月	国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定	文件指出国家将重点培育和发展节能环保、新一代信息技术、新能源、新材料、新能源汽车等产业
4	国家发改委、科技部、工信部、商务部、知识产权局	2011年6月	当前优先发展的高技术产业化重点领域指南	确定了当前优先发展的新材料产业中24项高技术产业化重点领域，其中包含金属粉体材料及粉末冶金技术
5	工信部	2012年1月	工业转型升级投资指南	指南提出将铁基非晶合金带材、高磁导率软磁合金材料、高导电率金属材料等列为转型升级目标。
6	国务院	2012年7月	“十二五”国家战略性新兴产业发展规划	规划指出国家将支持突破先进和特色电子芯片制造工艺技术、材料核心技术并鼓励发展新型功能性材料、加快推进磁敏材料产业化。
7	发改委	2013年2月	产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修正）	文件提出了我国产业结构调整的方向和重点，其中包括新型电子元器件（电力电子器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件等）制造等

序号	颁布主体	颁布时间	政策名称	政策内容
8	国务院	2015年5月	中国制造2025	文件明确指出“针对基础零部件、电子元器件等重点行业，实施工业产品质量行动计划，产品的性能稳定性、质量可靠性、环境适应性、使用寿命等指标达到国际同类产品先进水平”
9	国务院	2016年11月	“十三五”国家战略性新兴产业发展规划	顺应制造业智能化、绿色化、服务化、国际化发展趋势，围绕“中国制造2025”战略实施，加快突破关键技术与核心部件，推进重大装备与系统的工程应用和产业化，促进产业链协调发展，塑造中国制造新形象，带动制造业水平全面提升
10	工信部、发改委、科技部、财政部	2016年12月	新材料产业发展指南	突破重点应用领域急需的新材料；布局一批前沿新材料；强化新材料产业协同创新体系建设；加快重点新材料初期市场培育；突破关键工艺与专用装备制约；完善新材料产业标准体系；实施“互联网+”新材料行动；培育优势企业与人才团队；促进新材料产业特色集聚发展
11	发改委	2017年2月	战略性新兴产业重点产品和服务指导目录	明确将“高端专用材料如磁性材料、功能性金属粉末材料、软磁复合材料”列入指导目录
12	十三届全国人大四次会议	2021年3月	中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要	聚焦新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等战略性新兴产业，加快关键核心技术创新应用，增强要素保障能力，培育壮大产业发展新动能
13	工信部、发改委、国防科工局等9部委	2018年3月	新材料标准领航计划（2018-2020年）	从新材料技术、产业发展的战略性、基础性特点出发，科学规划标准化体系，明确新材料标准建设的方向，建立标准领航产业发展工作机制，重点部署研制一批“领航”标准，指导新材料产品品质提升，带动科技创新，引领产业健康有序发展
14	国家统计局	2018年11月	战略性新兴产业分类（2018）	3.2.7.1 稀土磁性材料制造行业中，将烧结钕铁硼磁体、粘结钕铁硼磁粉、粘结钕铁硼磁体、钐钴磁体钐铁氮磁粉、钐铁氮磁体、新型铈磁体、稀土永磁铁氧体等电子专用材料制造行业被纳入战略性新兴产业
15	工信部	2021年1月	基础电子元器件产业发展行动计划（2021-2023年）	到2023年，优势产品竞争力进一步增强，产业链安全供应水平显著提升，面向智能终端、5G、工业互联网等重要行业，推动基础电子元器件实现突破，增强关键材料、设备仪器等供应链保障能力，提升产业链供应链现代化水平。产业规模不断壮大。电子元器件销售总额达到21,000亿元，进一步巩固我国作为全球电子元器件生产大国的地位，充分满足信息技术市场规模需求。功能材料类元件重点发展高磁能积、高矫顽力永磁元件，高磁导率、低磁损耗软磁元件，高导热、电绝缘、低损耗、无铅环保的电子陶瓷元件。支持重点行业市场应用，实施重点市场应用推广行动，在智能终端、5G、工业互联网和数据中心、智能网联汽车等重点行业推动电子元器件差异化应用，加速产品吸引社会资源，迭代升级

序号	颁布主体	颁布时间	政策名称	政策内容
16	第十三届全国人大第四次会议	2021年3月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	聚焦新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等战略性新兴产业，加快关键技术创新应用，增强要素保障能力，培育壮大产业发展新动能
17	国家发改委	2023年12月	产业结构调整指导目录（2024年本）	将有色金属新材料（包含稀土金属材料、复合金属材料等）、车用充电设备、新型电子元器件制造、电子元器件生产专用材料、人工智能芯片、金属增材制造装备及专用材料等行业纳入鼓励类行业分类
18	工信部等8部门	2023年12月	工业和信息化部等八部门关于加快传统制造业转型升级的指导意见	支持企业聚焦基础零部件、基础元器件、基础材料、基础软件、基础工艺和产业技术基础等薄弱领域，加快攻关突破和产业化应用，强化传统制造业基础支撑体系；加快数字技术赋能，全面推动智能制造；推进产业融合互促，加速培育新业态新模式
19	工信部	2025年6月	关于促进电子信息制造业高质量发展的指导意见	提升软磁材料等关键基础元器件自主可控能力，支持高频化、集成化器件研发

（3）企业所属行业基本情况及发展情况

1) 所属行业上下游情况

金南磁材的上游主要是各类原材料供应商，包括磁粉、高分子材料、化工材料等制造商。由于原材料成本占比较大，因此本行业上游原材料的供给状况会对行业经济效益具有较大的影响，原材料价格波动将影响行业利润水平，另外原材料质量也是决定产品质量的重要因素。

金南磁材的下游主要是各类微电机厂商、消费电子厂商、家具家电厂商，涵盖新能源、消费电子、家电、汽车、工业自动化及智能机器人等新兴领域，其应用较广泛，近年来需求持续增长。

2) 所属行业经营模式

磁性材料行业的经营模式以技术研发为核心驱动。企业通过掌握核心材料技术建立竞争优势，并通过聚焦规模化生产以降低边际成本。在下游市场开发中，行业内普遍采取与客户深度绑定的服务策略，通过根据客户需求不断迭代产品构筑自身的竞争壁垒。

行业内的龙头企业通过产能扩张和技术壁垒巩固市场份额，依托定制化开发和全球化渠道实现高附加值产品变现，盈利核心依赖产品高端化进程与新兴应用场景的持续渗透。

3) 所属行业特征

金南磁材的产品下游最终应用领域为各类家具家电、汽车、消费电子消费产品，受到下游客户需求及宏观经济波动影响，存在一定的周期性特征。

因公司下游主要为各类电机、消费电子组件、汽车配件生产厂商，需要拥有较完善的产业链配套和人才供给，故金南磁材的下游客户主要集中长三角、珠三角等经济较发达区域，在区域分布上具备一定的集中性。

4) 所属行业市场空间

① 永磁材料的市场空间

永磁材料又叫硬磁材料，是指难以磁化并且一旦磁化之后又难以退磁的材料，其主要特点是具有高矫顽力。根据永磁材料的磁性强弱以及发展阶段，永磁材料分为金属永磁、铁氧体永磁和稀土永磁三类。金南磁材生产的马达磁条属于铁氧体永磁，生产的柔性钕铁硼磁体属于稀土永磁，生产的注塑磁体既包括铁氧体永磁，也包括钕铁硼及新型稀土复合永磁。

永磁材料具有宽磁滞回线、高矫顽力和高剩磁的特性，具备转换、传递、处理、存储信息和能量等功能，应用范围广泛，如电声、选矿、能源、家用电器、医疗卫生、汽车、自动控制、信息技术等领域对永磁材料有着不可替代的需求。

A、铁氧体永磁的市场空间

铁氧体永磁是目前应用最广泛的永磁材料。与其他永磁材料相比，尽管铁氧体永磁材料在性能方面不占优势，但由于其原料丰富、价格低廉、制备工艺简单、抗氧化性优异、剩余磁化强度大等特点在很多领域依然是首选材料。

铁氧体永磁作为汽车电机、微特电机、直流变频电机、ABS 传感器、交流发动机

及 EPS 等的核心材料及关键零部件，广泛应用于航空航天与国防、机器人、新能源汽车、医疗器械、通信设备等领域，与稀土永磁（钕铁硼等）相比，铁氧体永磁电阻率高、耐高温性好、稳定性好，耐环境变化强，原料来源丰富、性价比高、工艺成熟、且不存在氧化问题等，因此在诸多应用领域是最理想的永磁材料，也是应用最广泛的一种基础功能材料。

目前，铁氧体永磁材料主要应用在电动机、发电机、电子和微波设备、声波设备、信息储存、移动通讯等方面。其中常见的用途主要有：电机中的磁条；电视机和收音机等电子声像设备的喇叭、音响、听筒的扬声器；汽车挡风玻璃刮水器电机、家电电机以及其他电动工具的小型电机；通讯设备的微波通讯器件、笛簧接点元件等；微波炉的磁控管等。

根据鸿晟信合研究院《全球与中国铁氧体行业行业发展前景与投资前景预测分析报告 2022-2028 年》数据，2021 年，全球永磁铁氧体市场规模达到了 249.35 亿元，预计 2028 年将达到 342.73 亿元，2022 年到 2028 年复合增长率（CAGR）为 4.31%。金南磁材马达磁条产品属于各向异性铁氧体橡胶磁体，属于永磁铁氧体的分支各向异性铁氧体橡胶磁体细分市场。根据中国电子元件行业协会统计数据，2021 年全球各向异性铁氧体橡胶磁体的销量约为 30,700 吨。

B、稀土永磁的市场空间

稀土永磁材料是一类以稀土金属元素 RE（Sm、Nd、Pr 等）与过渡族金属元素 TM（Fe、Co 等）所形成的金属间化合物为基础的永磁材料。稀土永磁材料是最为重要的磁材产品之一，自 20 世纪 60 年代问世以来，已有三代产品实现量产和应用。分别是第一代钐钴稀土永磁 SmCo5、第二钐钴稀土永磁 Sm₂Co₁₇，第三代钕铁硼永磁 Nd₂Fe₁₄B，目前主要使用钕铁硼永磁。

钕铁硼永磁可分为烧结钕铁硼、粘结钕铁硼和热压钕铁硼三种。烧结钕铁硼是钕铁

硼中产量最大、应用最为广泛的产品。烧结钕铁硼永磁材料采用的是粉末冶金工艺，熔炼后的合金制成粉末并在磁场中压制成压胚，压胚在惰性气体或真空中烧结达到致密化，为了提高磁体的矫顽力，通常需要进行时效热处理，再经后加工及表面处理后获得成品。目前已商业化生产的烧结钕铁硼，剩磁最高可达 1.45T 以上，内禀矫顽力最高可达 2786kA/m，工作温度根据矫顽力的不同在 80°C-200°C 之间。

粘结钕铁硼是将永磁体粉碎后与粘接剂混合，在磁场中压制成型，它有着成本低、尺寸精度高、形状自由度大、机械强度好、比重轻等优点。粘结钕铁硼磁体由于大量加入了粘接剂，其密度一般只有理论上的 80%，因此在磁性能上弱于烧结钕铁硼。粘结钕铁硼是各向同性磁体，各方向磁性相同，因此方便制作多极乃至无数极的整体磁体。金南公司主要生产的是粘结钕铁硼。

热压钕铁硼在不添加重稀土元素的情况下可实现与烧结钕铁硼相近的磁性能，具有致密高、取向度高、耐腐蚀性好、矫顽力高等优点，但机械性能不好，且由于专利垄断，加工成本较高。由于成型技术工艺限制，应用范围受到一定限制，目前主要用于汽车 EPS 电机等领域。

根据 Frost&Sullivan 的研究报告，2015 年至 2020 年，全球高性能钕铁硼永磁材料的消耗量从 3.42 万吨增至 6.50 万吨，年复合增长率达 13.70%；预计至 2025 年，全球高性能钕铁硼永磁材料消耗量将达 12.91 万吨，预计年复合增长率达 14.71%。2015 年至 2020 年，中国高性能钕铁硼永磁材料消耗量从 1.94 万吨增至 4.05 万吨，年复合增长率达 15.86%；预计至 2025 年，中国高性能钕铁硼永磁材料消耗量将达 8.71 万吨，预计年复合增长率达 16.55%。中国的高性能钕铁硼消耗量占全球的比重超过 60%，且消耗量的年均增速将高于全球。

② 软磁材料及器件

软磁材料是指矫顽磁力小、容易磁化与退磁的磁性材料。相较于永磁材料，软磁材

料磁导率高，在较低的外部磁场强度下就可获得大的磁感应强度及高密度磁通量，同时矫顽力小，取消磁场后易退磁化，在实际应用中主要起到导磁作用，实现电路的电能参数变换，应用于变压器、继电器、电感铁芯、继电器和扬声器磁导体、磁屏蔽罩、电机定子转子等众多领域。

软磁材料经历了金属软磁—铁氧体软磁—非晶软磁合金—纳米晶软磁材料变迁。软磁材料的工业应用最早在 19 世纪末，伴随技术革新要求，软磁材料产品迭代更新，材料性能不断提升。目前软磁材料主要包括铁氧体软磁材料、金属软磁材料以及其他软磁材料。

A、铁氧体软磁

铁氧体软磁是以 Fe_2O_3 为主成分的亚铁磁性氧化物。由于软磁铁氧体在高频下具有高磁导率、高电阻率、低损耗等特点，且批量生产、性能稳定、机械加工性能高，可利用模具制成各种形状的磁芯，且成本较低，产品广泛应用于通信、传感、音像设备、开关电源和磁头工业等方面。

目前铁氧体软磁材料生产主要集中在日本和中国，据统计，2014-2020 年以来我国铁氧体软磁产量总体稳定，2020 年生产接近 21 万吨，占全球总量的 60%，国内软磁铁氧体产量优势明显。据统计，2020 年我国软磁铁氧体市场规模约为 85 亿元，同比上涨 8.97%。预计 2025 年市场规模将达到 149 亿元。

B、金属软磁

金属软磁材料主要包含工业纯铁及传统合金（硅钢片为主）、金属磁粉芯、非晶及纳米晶合金。金南公司主要生产其中的金属磁粉芯。

金属磁粉芯是用高频率条件下低损失的金属合金粉末制造的磁芯，由于磁粉芯内部均匀分布的气隙，不泄露磁通量而且在高 DC 电流下也不易饱和。金属磁粉芯结合了金属和铁氧体软磁材料的优势，其电阻率较软磁金属大幅提高，能有效降低涡流损耗，且

比软磁铁氧体具有更高的饱和磁化强度，更能满足电力电子器件小型化、集成化的要求。金属磁粉芯主要包括铁粉芯、铁硅粉芯、铁硅铝磁芯、高磁铜粉芯和铁镍钼粉芯，除铁粉芯外一般称其他粉芯为合金磁粉芯。

金属磁粉芯主要应用领域为光伏逆变器、变频空调、新能源汽车和充电桩、数据中心、储能、消费电子等，预计 25 年金属磁粉芯需求将超过 20 万吨。

③ PM 精密合金器件

粉末冶金是一种通过金属粉末制备、成型和烧结来制造材料或零件的制造工艺。其核心步骤包括：将金属或合金粉末通过冷压或注塑方式成特定形状，再在高温保护气氛中进行烧结处理，使粉末颗粒间通过原子扩散形成冶金结合，最终获得高密度、高性能的产品。该技术最大优势在于能实现近净成形，大幅减少机加工损耗，特别适合批量生产复杂几何形状的零件，如齿轮、轴承、磁性元件等。

凭借绿色低碳、节约材料、定制化程度高、近净成形等优点，粉末冶金工艺生产的各类零件被广泛应用于汽车、电动工具、电子电器等领域。此外，机器人、低空经济的快速发展将为粉末冶金零件带来增量市场需求。根据粉末冶金行业协会统计，2023 年全球粉末成型精密零部件市场规模已达 85 亿美元，预计到 2026 年将突破 120 亿美元。根据《2024-2029 年中国粉末冶金行业市场深度研究及发展前景投资可行性分析报告》，2023 年中国粉末冶金市场规模为 238.56 亿元。预测 2024-2030 年中国粉末冶金市场规模平稳上升，2030 年市场规模将达到 307.81 亿元。

5) 行业未来的发展趋势及影响因素

① 永磁材料发展趋势及影响因素

永磁材料的发展正沿着高性能化方向加速推进。在技术层面，稀土永磁材料持续突破性能极限，钕铁硼磁能积已突破 55MGOe，工作温度通过晶界扩散技术提升至 220℃，满足新能源汽车驱动电机等高温场景需求；同时铁氧体材料通过成分优化实现剩磁提升，

在变频家电领域保持成本优势。更值得关注的是，钐铁氮等新型材料在实验室取得 35MGOe 磁能积的突破，成本较钕铁硼低 30%，预计 2025 年进入量产阶段，有望重塑中高端市场格局。

市场需求与资源供给构成产业发展的双引擎。新能源汽车、直驱永磁风机、人形机器人三大领域驱动需求激增，将推动高性能铁氧体永磁、稀土永磁的用量。但稀土资源波动构成严峻挑战：今年来稀土原材料价格呈现上升的态势，同时欧美也加速本土供应链建设。在此背景下，企业核心竞争力取决于技术迭代速度。未来行业将呈现头部集中化与场景精细化并存的特征，技术突破与资源整合能力成为破局关键。

② 软磁材料发展趋势及影响因素

作为电子元器件产品产业链上游的关键电子材料，高性能的软磁材料对制造业体系产业升级具有重要的战略性意义。工业和信息化部于 2021 年年初印发《基础电子元器件产业发展行动计划（2021-2023 年）》，明确提出要面向智能终端、5G、工业互联网、数据中心、新能源汽车等重点市场，推动基础电子元器件产业实现突破，并增强关键材料、设备仪器等供应链保障能力。其中，明确要在磁性材料等电子元器件上游配套关键产业实现技术突破，重点发展高磁导率、低磁损耗的软磁元件。产业政策的支持将促进电子元器件及电子材料产业规模的扩大、技术水平的提升以及行业内大型企业综合竞争力的增强。

铁氧体软磁方面，全球铁氧体软磁产能主要集中在中国和日本。中国在产量上占据优势，日本在技术上占据优势。国内软磁铁氧体产能超过 50 万吨/年，传统产品竞争激烈，逐步往中高端市场传递。截至 2020 年底，国内从事软磁铁氧体生产的企业共约 230 多家，初具规模的企业约 100 多家。大多数企业的生产规模在 500t/a, 1000t/a 以上的企业约 80 家，约 10 家企业能达到上万吨的产能。整体而言国内市场集中度并不高，但随着行业标准不断加强且龙头企业规模效应凸显，预计行业将会进行洗牌，行业集中

度有望迅速提升。

金属磁粉芯方面，中国金属磁粉芯产业起步较晚，但发展较为迅速。据中国电子材料行业协会磁性材料分会数据显示，21世纪初国内金属磁粉芯年产量只有几百吨，其中95%为铁粉芯，但由于铁粉芯磁损耗较大，随着高频、高功率应用和EMC的更高要求，以及光伏、风电领域需求的增加，铁硅系、镍基坡莫合金系金属磁粉芯迅速发展。近年来，金属磁粉芯产业生产规模基本以每年20%左右的速度增长，市场容量持续扩大。

③ 粉末冶金发展趋势及影响因素

近年来，全球粉末冶金产业整体保持平稳增长，年市场规模约2000亿美元。粉末冶金产业主要市场集中在北美、欧洲和亚洲。北美和欧洲是目前全球最大的粉末冶金生产工业区，生产技术先进，管理体制完善。其制品已从汽车零件、机械制造、家电五金、电子产品等常规领域拓展到医疗器械、航空航天、军事工业、精密制造等高端应用领域，产品的技术附加值日益增加。

我国是亚洲最大的粉末冶金产品生产地区，应用领域主要涉及汽车、家电、3C产品等。其中汽车零件所占比重最大，主要包括发动机、变速箱、转向系统、制动系统等部件，所用主要为铁基材料。我国粉末冶金产业在20世纪50年代中期开始起步，在人才培养、技术创新、知识产权等方面均缺少积累，前期多处于技术跟跑和产品仿制阶段。我国粉末冶金行业市场竞争两极分化明显。多数粉末冶金中小企业聚集在低端市场，造成低端市场恶性竞争严重，随着粉末冶金零部件下游应用领域愈加广泛，特别是进入全球高端生产供应链后，高端粉末冶金市场进入门槛逐渐提高。

粉末冶金行业正朝着高性能化、多功能化、绿色制造、数字化智能化、新材料新工艺、应用领域拓展、产业协同整合以及政策支持与标准制定等方向快速发展。通过技术创新和产业升级，粉末冶金材料在高端装备制造、新能源与环保等领域的应用将不断拓

展，行业集中度和市场竞争力将进一步提升。

6) 行业面临的机遇与挑战

① 磁性材料行业面临的机遇与挑战

磁性材料行业正迎来多重发展机遇。新能源汽车、风力发电等新能源领域的持续扩张，显著拉动了高性能钕铁硼、金属磁分析等磁性材料的需求；5G 基站、数据中心及无线充电技术的普及显著提升高频软磁铁氧体用量；工业自动化与 AI 服务器发展更催生对高频低损耗软磁材料的刚性需求，为技术领先企业创造巨大增量空间。同时，国内企业通过技术突破逐步实现高端产品国产替代，叠加国家政策对绿色能源产业的有力支持，为行业创造了广阔增长空间。同时，稀土基永磁材料在机器人、节能电机等新兴领域的渗透率不断提升，也进一步拓宽了市场边界。

然而磁性材料行业也面临较严峻的挑战。稀土等核心原材料价格剧烈波动，直接冲击行业内企业成本控制与盈利稳定性；高端应用领域（如航空航天、精密医疗）仍存在技术瓶颈亟待突破；国际竞争加剧与环保政策持续收紧，对行业内企业构成了较大的转型压力。

② 粉末冶金行业面临的机遇与挑战

中国粉末冶金行业将迎来重大发展机遇。高密度粉末冶金技术作为粉末冶金行业的重要发展方向，近年来在中国市场展现出强劲的增长潜力。2025 年中国高密度粉末冶金结构件市场规模预计达到 85 亿元人民币，年复合增长率维持在 12%左右。这一增长主要得益于汽车工业、消费电子和高端装备制造领域对轻量化、高强度零部件的需求持续攀升。政策层面也将加大对相关行业的支持，在技术创新方面，重点支持高性能粉末冶金材料的研发，包括高强度、高耐磨、耐腐蚀等特性的结构件材料。根据规划目标，到 2025 年，关键新材料自给率要达到 70%以上，这将为国内粉末冶金企业带来巨大的发展机遇。在产业升级方面，鼓励企业采用智能化、数字化生产方式，提升产品质

量和生产效率。据统计，目前国内领先的粉末冶金企业已开始布局智能工厂建设，预计到 2030 年，行业自动化率将从当前的 30% 提升至 50% 以上。

行业也面临较大原材料价格波动、技术替代风险等挑战。中国粉末冶金结构件行业在未来将面临原材料价格波动的显著影响。铁粉、铜粉、镍粉等核心金属粉末占生产成本比重达 60% 以上，其价格受国际大宗商品市场、地缘政治及环保政策多重因素驱动，尤其是高端合金粉末成本预计将有较大上涨压力。同时，随着 3D 打印技术、精密铸造工艺和复合材料成型技术的快速发展，传统粉末冶金工艺的市场份额可能受到挤压。同时金属注射成型（MIM）技术正在汽车零部件领域快速渗透，其全球市场规模从 2020 年的 32 亿美元增长至 2023 年的 45 亿美元，在精密齿轮、连接件等产品线上已形成对传统粉末冶金的替代。

7) 进入行业的主要壁垒

① 技术壁垒

磁性材料、粉末冶金行业作为新材料领域的分支，具有产品规格多样，配方复杂等特点，行业专业性较强。行业内的企业需要成分设计、粉体制备、工艺控制等技术，涉及多个行业和领域，对新进企业构成了较难逾越的障碍。

② 客户资源壁垒

金南磁材所属行业下游的客户分布较广泛，竞争者较难在短时间内建立起广泛的销售网络。同时本行业下游客户通常也会对供应商进行筛选，在达成合作前需要经过产品考核、评审和认证过程，对供应商生产能力、管理体系、环境保护体系、技术能力、产品质量稳定性等方面均有较高要求。公司一旦成为下游客户的合格供应商，将形成长期稳定的战略合作关系，这对行业外的新进入者也形成了较高的壁垒。

③ 资金壁垒

磁性材料、粉末冶金行业属于资金密集型行业。一方面，产品的生产线需要包括厂

房、设备在内的 较大规模固定资产投入。另一方面，公司在生产经营中需要一定的安全库存，以满足客户的交期要求，同时还需给予客户一定的信用期。此外，未来行业生产设备升级换代、研发新品投入、环保设备改造等，也需要持续的资金投入。因此资金是进入本行业的重要壁垒。

④ 规模壁垒

规模是进入本行业的重要壁垒之一。只有达到一定规模的企业才能满足客户多样化、高质量、交期快的需求，并通过规模化生产降低成本，提高竞争力。

8) 行业竞争格局

① 行业竞争态势

A、磁性材料行业竞争态势

永磁铁氧体方面，国内永磁铁氧体产能分散，行业集中度低。根据中国电子材料行业协会磁性材料分会统计，全球铁氧体永磁生产企业主要分布在中国、日本、韩国，日本主要包括日立、TDK 株式会社等；韩国主要包括双龙、韩国太平洋等。我国铁氧体永磁产量约占全球 75%以上，生产企业主要分布在江浙、广东、安徽、四川地区。我国铁氧体永磁材料生产企业有 340 余家，其中年生产能力在 1000 吨以下的企业占 45%左右，1000-3000 吨的企业占 25%左右，3000-5000 吨企业约占 21%，10000 吨以上的企业约 20 家，约占 9%。从全国范围看，随着近些年国家环保政策不断出台，行业面临着洗牌，大量的小企业因为环保要求不合格而退出，供给端大部分公司无新增产能规划，产品升级淘汰落后产能，随着国内企业技术的进步，进口替代、高端国产化将带来行业集中度的提升。

稀土永磁方面，高端钕铁硼永磁制造工艺复杂，客户认证程序繁琐，具有较高的技术门槛和市场壁垒。在产业发展之初，日本、欧美等国在钕铁硼永磁材料的研发、生产和推广应用等方面一直位居世界前列，长期垄断高端市场，借助快速发展的市场需求，

形成了日立 NEOMAX、TDK、信越化学、德国 VAC 等数家竞争力极强的企业。但随着国内企业的崛起，目前在高端产品市场形成了以中科三环、宁波韵升、正海磁材、金力永磁、大地熊、英洛华等为代表的国内领先企业与日立 NEOMAX、TDK、信越化学、德国 VAC 等数家国际先进企业分庭抗礼的格局。目前国内绝大多数钕铁硼永磁材料生产企业规模较小、技术水平低、工艺设备落后，产品为中低端制品，同质化严重，竞争激烈。

铁氧体软磁材料方面，目前铁氧体软磁材料生产主要集中在日本和中国，据统计，2014-2020 年以来我国铁氧体软磁产量总体稳定，2020 年生产接近 21 万吨，占全球总量的 60%，国内软磁铁氧体产量优势明显。据统计，2020 年我国软磁铁氧体市场规模约为 85 亿元，同比上涨 8.97%。预计 2025 年市场规模将达到 149 亿元。根据中国电子材料行业协会磁性材料分会，截至 2020 年底，我国从事软磁铁氧体生产的企业共约 230 多家，初具规模的企业约 100 多家。大多数企业的生产规模在 500 吨，1000 吨以上的企业约 80 家，约 10 家企业能达到上万吨的产能，3 万吨产能的公司只有横店东磁和天通股份两家。

金属磁粉芯领域，金属磁粉芯外资生产企业主要有韩国昌星（CSC）、美磁、阿诺德、韩国东部集团，国内约五六十家生产企业，品质接近或达到国外水平，国内企业主要包括铂科新材、东睦股份等。据统计，2020 年美国美磁和韩国昌星市占约 32.4%，中国铂科新材和东睦科达磁电分别占比 15.6%、9.9%，竞争格局较为集中。

B、粉末冶金行业竞争态势

中国粉末冶金行业将呈现明显的市场集中化趋势，行业龙头企业的市场份额预计将稳步提升。根据行业调研数据显示，2024 年中国粉末冶金结构件市场规模约为 85 亿元人民币，其中前五大企业合计市场份额达到 38%。随着行业技术升级和产能整合加速推进，到 2030 年龙头企业市场份额有望突破 50%，行业集中度将显著提高。从区域分

布来看，长三角和珠三角地区聚集了国内主要的粉末冶金结构件生产企业。宁波东睦新材料集团作为行业领军企业，2024 年市场份额达到 12.5%，其在高精度齿轮、复杂结构件等领域的技术优势明显。广东肇庆动力金属股份有限公司以 8.3% 的市场份额位居第二，在汽车零部件领域具有较强竞争力。

② 行业内主要企业及竞争对手情况

A、横店东磁（002056.SZ）

成立于 1999 年，是国内规模最大的磁性材料生产企业，也是太阳能光伏产业链比较齐全、规模较大的生产企业。2021 年公司磁性材料产业具有年产 20 万吨铁氧体预烧料、16 万吨永磁铁氧体、4 万吨软磁铁氧体、2 万吨塑磁的产能，是国内规模最大的铁氧体磁性材料生产企业。现有 4 万只振动马达产能，电感产能持续扩张中。公司拥有 8GW 电池、3.5GW 组件产能，其中年产 4GW 高效 PERC 单晶电池片项目、年产 2GW 高效组件项目已投入生产。公司拥有 2.5GWh 锂电池的内部产能，新投产的 1.48 亿支高性锂电池产能放量可期。公司在建新项目主要包括公司本部的年产 6GWh 高性能锂电池项目、高效一体电感项目、1.5 万吨软磁铁氧体项目和泗洪东磁 2.5GW 组件项目、梧州 2.2 万吨永磁铁氧体项目等。

B、天通股份（600330.SH）

成立于 1984 年，主要从事软磁材料和磁芯的研发、生产和销售。公司目前已成为全球最大的软磁材料、蓝宝石晶体材料生产厂商之一；压电晶体材料（压电晶圆），已打破国际垄断，公司产品成功实现量产，销量位居中国同行第一。现拥有铁氧体软磁材料 3 万吨产能。公司募资用于建设大尺寸射频压电晶圆项目、新型高效晶体生长及精密加工智能装备项目。投资建设 1.58 万吨高性能软磁材料绿色制造项目以及蓝宝石晶体制造与加工基地项目。

C、铂科新材（300811.SZ）

成立于 2009 年，专注合金软磁粉末、合金软磁磁芯及相关电感元件的研发、生产与销售，拥有合金软磁粉芯产能 1.6 万吨。2021 年，公司发布拟发行可转债募集项目，用于高端合金软磁材料生产基地建设，项目将新增金属软磁材料年生产能力 2 万吨。

D、东睦股份（600114.SH）

成立于 2000 年，主要从事合金粉末、铁粉芯、合金磁粉芯的研发、生产和销售，是国内主要的软磁金属磁粉芯供应商之一，年产软磁粉芯近 1 万吨。公司是国内唯一同时拥有合金粉末、铁粉芯、合金磁粉芯三粉末冶金业务的企业，是国内主要的软磁金属磁粉芯供应商之一，主要用在 PFC 电感，升降压电感、输出滤波电感、功率电感、储能电感等场景。

3、被评估单位历史年度财务分析

（1）金南磁材资产和财务分析

金南磁材近三年（合并口径）的财务具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总额	63,247.09	74,619.47	74,588.04
负债总额	10,449.87	15,260.07	12,941.54
股东权益	52,797.22	59,359.40	61,646.50
资产负债率（%）	16.52	20.45	17.35

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月
一、营业收入	42,120.37	50,166.92	16,794.08
二、营业总成本	36,276.04	40,823.05	14,285.32
减：营业成本	29,020.32	33,169.54	11,862.96
税金及附加	451.21	556.07	172.62
销售（营业）费用	991.36	1,212.08	377.54
管理费用	2,990.51	3,343.22	1,158.38
研发费用	2,715.85	2,700.76	870.79
财务费用	-51.22	-236.47	-125.00
加：其他收益	474.75	293.09	79.16

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月
投资收益	251.07	147.39	37.78
公允价值变动收益			
信用减值损失	-387.66	-108.38	-145.27
资产减值损失	-180.43	-243.23	-3.65
资产处置收益	0.28	-11.02	
三、营业利润	6,160.35	9,499.57	2,444.81
加：营业外收入	-	0.59	
减：营业外支出	30.40	21.74	
四、利润总额	6,129.94	9,478.42	2,444.81
减：所得税	433.83	1,199.70	248.26
五、净利润	5,696.11	8,278.72	2,196.55

(2) 企业财务指标分析

根据企业提供的近年财务报表和有关资料，经整理分析重新编制出收益状况比较表，在此基础上，结合被评估单位的资产负债情况，对被评估单位的偿债能力、营运能力和盈利能力作出分析，以说明被评估单位的财务状况，判断被评估单位未来的发展能力。

1) 偿债能力指标

年份 指标	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月
资产负债率	16.52%	20.45%	17.35%
自有资金比率	83%	80%	83%
流动比率	388%	331%	386%
速动比率	309%	270%	313%

2) 营运能力指标

年份 指标	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月
存货周转次数	3.29	3.80	3.82
存货周转天数	110	95	94
应收账款周转次数	3.27	3.73	3.32
应收账款周转天数	110	97	108
流动资产周转次数	1.06	1.11	1.00

流动资产周转天数	341	325	359
总资产周转次数	0.68	0.73	0.68

3) 盈利能力指标

年份 \ 指标	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月
销售毛利率	31.10%	33.88%	29.36%
销售利润率	14.63%	18.94%	14.56%
资产利润率	4.55%	6.42%	4.27%
净资产收益率	11.40%	14.76%	10.89%

通过以上的数据，我们发现金南磁材以前年度的财务状况和经营状况有如下几个特点：

① 从资产结构看，金南磁材的资产负债率较稳定，说明金南磁材的资金成本与资金风险分配较好，其资产负债率稳定，说明其经营管理作风较稳健，长期偿债能力较好。金南磁材的流动比率和速动比率稳定，说明金南磁材短期偿债能力较好。

② 从营运能力的指标来看，一般而言，指标值高的公司营运能力强。金南磁材的存货周转资料、应收账款周转次数、流动资产周转次数、总资产周转次数均在上升，表明整体企业营运能力较好。

③ 在盈利能力方面，金南磁材的毛利率逐年上升并保持稳定，主要是金南磁材的运营较好，逐年增加业务量，成本随着规模效应缓慢下降。资产利润率逐年上升，说明其盈利能力较好。金南磁材历史年度的营业收入增长较平稳，营业成本占营业收入的比重呈比较稳定的态势。

总体来看，金南磁材的财务结构较合理，财务状况较好，可靠性、安全性和运用效率都处于良好水平，资产盈利能力则处于良好的水平。

（五）评估计算及分析过程

1、 收益模型的选择及其理由

(1) 收益模型

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C - D \quad (1)$$

式中： E : 股东全部权益价值

P : 经营性资产价值

C : 评估基准日溢余和非经营性资产负债价值

D : 付息债务价值

其中：经营性资产价值 P

$$P = \sum_{i=0.33}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(1-g) + (1+r)^n} \quad (2)$$

式中： F_i : 未来第 i 年的自由现金流量

F_n : 未来第 n 年的自由现金流量

r : 折现率；

g : 未来收益每年增长率；

i : 收益年期 $i = 0.33, 1.17, 2.17, \dots, n$

本次评估使用股权现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$F = \text{息税前利润} \times (1 - \text{所得税率}) + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额} + \text{以权益结算的股份支付} \quad (3)$$

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段各年的权益现金流量；其次，预测后阶段被评估单位进入稳定期，保持前阶段最后一年的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的权益现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

(2) 折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r。

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d \quad (4)$$

式中： E： 权益资产价值

K_e ： 权益资本成本

D/E ： 行业平均资本结构

t： 所得税率

K_d ： 为债务资本成本

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c \quad (5)$$

式中： R_f ： 无风险利率

β ： 权益系统风险系数

ERP： 市场风险溢价

R_c ： 企业特定风险调整系数

2、收益年限的确定

资产的价值体现在获取未来的能力上，直接与未来收益期的长短相联系。总体而言，应该涵盖评估对象的整个收（受）益期限。从整个受益年度出发，可以是有限期与无限期的统一。在企业持续经营假设条件下，无法对将来影响企业所在行业继续经营的相关限制性政策或者相关限制性规定是否可以解除做出预计，则在测算其收益时，收益期的确定可采用无限期（永续法）。

假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营，因此拟采

用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。

可以预测的期限取 5 年，假设 5 年后金南磁材的业务基本进入一个比较稳定的时期，因此明确的预测期之后的年现金流不再考虑增长，以未来第五年的现金流作为永续后段或有限年期各年的现金流。

2、未来收益的确定

(1) 营业收入预测

1) 历史收入分析

金南磁材自成立以来始终致力于永磁材料、软磁材料及器件、PM 精密合金器件的研发、生产和销售，在粘接磁体配方与工艺研究、软磁粉体的研制、PM 精密合金器件开发等方面沉淀了深厚经验，形成了独有的技术优势。

1、永磁材料

在永磁材料领域，金南磁材主要产品包括马达磁条、柔性钕铁硼磁体和注塑磁体。

金南磁材马达磁条产品的耐温性、阻燃性、磁性能等多项关键性能指标处于行业领先水平，其厚度能做到 0.2mm-8mm，长宽可随意裁切，最小产品重量小于 0.2g，充分满足了下游微电机产业对小型化和轻量化的需求，该产品市场占有率为全球领先。

金南磁材是国内较早研发柔性钕铁硼磁体的厂家，具有自主知识产权，产品质量和磁性能处于行业先进水平，该产品主要应用于传感器、电机、平面喇叭、无线鼠标、智能手机、纺织机械等领域。

金南磁材在取向及充磁磁场设计、模具设计等方面具有独到的技术，生产的注塑磁体产品强度高、磁极取向灵活、磁极精度高，产品质量和各项物理性能达到行业先进水平，可定制不同充磁要求、不同磁特性的注塑磁体，自动化生产铁氧体、钕铁硼和新型稀土复合注塑磁体，产品涵盖磁瓦、磁转子、磁环、磁辊等多个系列，广泛应用于各类

微电机、磁耦合器和传感器等领域，并在头部品牌汽车与消费电子品牌中批量应用。

2、软磁材料及器件

在软磁材料及器件领域，公司主要产品包括软磁合金粉体、软磁合金粉芯和电磁波吸收材料。金南磁材长期致力于软磁合金粉体的基础研发，具备合金化熔炼、制粉、热处理等多种生产设备及生产方式，拥有从软磁粉体到软磁粉芯的全产业链优势，全流程掌控核心技术，产品的磁电性能和压制性能等多项技术指标处于行业先进水平。

软磁粉体是储能电感器、开关电源、直流扼流圈、干扰抑制器，EMI 噪声滤波的主要材料；也可用作 SMC 材料取代硅钢片，用于马达行业等。公司软磁粉体产品包括铁硅、铁硅铝、铁镍钼、铁镍等多个系列，产品种类齐全；高性能机械 MPP 粉和机械铁硅铝粉产销量位居行业前列。

软磁合金粉芯是变压器、电感器、磁存储器和多种电子设备的核心部件，广泛应用于电动汽车、航空航天、太阳能、风能、医疗器械、家电、电动工具等领域。金南磁材的产品包覆层均匀，具有功率损耗低，直流偏置特性好，直流及交流条件下电感稳定性优良，产品在实际应用中保持较高的电阻率，极小的噪音系数，并且无热老化效应。量产的低损耗气雾化铁硅铝软磁粉芯系列新产品，产品性能达到行业先进水平。

以软磁合金粉体制备的电磁波吸收材料，主要用于电磁波干扰隔离、抑制电磁噪声辐射，广泛应用于显示屏、柔性电路板、NFC 通讯、SIM-PASS 卡、电磁标签等产品。金南磁材掌握从合金成分设计、粉体形貌修饰、吸波片材成型到产品应用等各个工序和环节的关键技术，技术水平行业领先，批量向头部消费电子、新能源汽车等厂商供货。

3、PM 精密合金器件

在 PM 精密合金器件领域，公司主要产品包括含油轴承、精密齿轮和减速箱等。

金南磁材在模压、烧结等成型工艺上有深入的研究，其含油轴承、精密齿轮产品采用高精度模压成型，具备节材、节能、环保的优势，其中含油轴承月产能超 1.6 亿件。金南磁材生产的各种微电机用含油轴承、风机马达用含油轴承和高端中空含油轴承，已批量供应给全球前五大微电机厂商。

金南磁材基于多年的生产经验，通过优化零部件设计、改进加工工艺，制造的减速箱精度高、体积小、噪音低、传动效率高，可以更好的满足智能机器人的发展需求，公司产品目前已批量给国内头部扫地机器人厂商供货。

金南磁材最近三年各项业务收入情况见下表：

历史年度营业收入成本分析表

金额单位：人民币万元

类别	历史年度		
	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月
永磁材料	29,116.80	34,911.83	11,196.08
软磁材料及器件	7,618.56	8,471.36	2,446.21
PM 精密合金器件	4,874.27	6,723.70	3,140.18
其他	178.91	60.04	11.61
营业收入	41,788.55	50,166.92	16,794.08

2) 收入预测情况的说明

通过对企业发展预测、企业历史年度营业收入的变动分析，结合以上主要经营业务的特点，对营业收入的主要指标及其历史变动趋势进行分析判断：

金南磁材的永磁材料业务是其长期经营的核心产品，历史期收入占比超过 60%，该类收入在企业历史期收入较稳定。2025 年收入预测，根据企业提供的盈利预测及企业在手执行合同为参考依据，结合 2024 年新签合同确定；2025 年及以后年度，通过对企业历史正常年度分析，结合国家规划以及相关政策影响，预测未来几年收入呈现增长态势，并在 2030 年趋于稳定。

软磁材料及器件产品业务由于受到制裁影响，2025年前期收入出现下滑，2025年企业通过新产品开发调整收入，预计2026年后将持续增长，并在2030年趋于稳定。未来年度，对该板块收入结合历史水平并考虑一定的增长进行预测。

PM精密合金器件产品市场前景较好，历史期收入保持稳定增长，2024年度业务规模增长较快，2025年新项目量产后仍保持较好的增长，后期将趋于平稳，未来年度该板块收入结合历史水平并考虑一定的增长进行预测，具体情况见下表：

营业收入预测表

金额单位：人民币万元

类别	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
永磁材料	29,213.09	44,720.00	47,938.40	50,680.78	53,444.99	55,586.22
软磁材料及器件	6,153.79	9,875.00	11,077.25	12,015.57	12,768.58	13,442.52
PM精密合金器件	4,650.72	7,800.00	9,000.00	10,300.00	11,600.00	13,000.00
营业收入合计	40,017.60	62,395.00	68,015.65	72,996.35	77,813.57	82,028.74

(2) 营业成本预测

由于业务模式的特点，金南磁材的营业成本主要为材料、人工成本和制造费用，最近三年各项成本的情况见下表：

类别	历史年度		
	2023年度	2024年度	2025年1-4月
永磁材料	19,337.61	22,672.23	7,719.21
软磁材料及器件	5,657.37	5,654.61	1,998.80
PM精密合金器件	3,819.30	4,808.64	2,138.43
其他	16.12	34.05	6.52
合计	28,830.40	33,169.54	11,862.96

根据管理层提供的信息，公司将会对成本、费用进行科学管理，控制成本、费用水平增长，以降低材料采购、人工成本。本次评估，管理层结合对企业发展状况的分析，由于企业主要产品的多样性及差异性，对于企业的营业成本，主要根据各业务板块的成

本构成，人工考虑一定的薪资增长率及对应规模所需要新增的人员进行预测，折旧摊销部分根据企业现有规模及资本性支出进行预测，其他成本构成根据历史年度各项成本的占比进行预测，具体情况见下表：

类别	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
永磁材料	19,367.86	29,818.94	32,407.56	34,213.89	36,276.64	37,635.86
软磁材料及器件	3,088.99	7,466.47	8,341.63	9,182.49	9,516.69	9,971.29
PM精密合金器件	4,346.23	5,235.40	6,063.41	6,987.20	7,782.15	8,672.87
合计	26,803.08	42,520.81	46,812.60	50,383.58	53,575.49	56,280.03

(3) 税金及附加预测

金南磁材需缴纳的税金及附加主要是城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税、车船税及印花税等；分别为应交流转税税额的 7%、3%及其他。

本次评估根据未来年度业务发展预测额度与以上计税方法估算金南磁材各年度的税金及附加数额，具体情况见下表：

税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
税金及附加	490.31	707.29	751.95	791.52	829.80	863.29

(4) 销售费用预测

金南磁材销售费用主要是营销人员薪酬、业务招待费、咨询服务费、差旅费、广告宣传费、折旧及摊销及其他等。根据与营业收入配比的原则，分别对销售费用进行了预测，其中：

人员薪酬：按照企业提供的未来人员架构规划调整预测；

其他费用：主要是业务相关的费用，按照收入规模变动情况预测。

具体情况见下表：

销售费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
销售费用	939.74	1,471.75	1,625.41	1,741.25	1,826.74	1,915.79

(5) 管理费用预测

金南磁材管理费用主要是管理人员职工薪酬、业务招待费、办公费、咨询服务费及差旅费等。根据与营业收入相关性分析，分别对管理费用进行了预测，其中：

人员薪酬：按照企业提供的未来人员架构规划，参照企业历史年度的工资增长水平调整预测；

其他费用：主要是管理相关的费用，包括车辆费、差旅费、修理费及办公费等，以其历史年度所占收入的比例，考虑一定的增长率计算；

折旧费：按照企业现有固定资产、无形资产年折旧摊销额，并结合未来资本性支出对应新增折旧摊销额进行预测；

股份支付：股份支付总数和支付年度由被评估单位根据协议确认，评估人员根据其历史年度分摊在销售费用、管理费用和研发费用中的金额比例对预测期内的金额进行分摊。

具体情况见下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理费用	2,720.26	4,385.79	4,593.57	4,804.47	4,953.92	5,071.02

(6) 研发费用预测

金南磁材研发费用主要是研发人员职工薪酬、直接投入、折旧摊销费用及其他等。

根据与营业收入相关性分析，分别对管理费用进行了预测，其中：

人工薪酬：按照企业提供的未来人员架构规划，参照企业历史年度的工资水平预测；
折旧及摊销费：按照企业现有固定资产、无形资产年折旧摊销额，并结合未来资本性支出对应新增折旧摊销额进行预测；
其他：主要是研发相关的费用，以其历史年度所占收入的比例，考虑一定的增长率计算。

具体情况见下表：

研发费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
研发费用	2,185.48	3,328.34	3,657.24	4,018.83	4,416.38	4,853.46

(7) 财务费用预测

金南磁材的财务费用主要是利息收入、利息支出及手续费等；
对于利息收入，考虑企业日常保留现金的活期利息；
对于汇兑净损失不存在必然产生的可能，即使产生，金额也存在极大不确定性，因此预测为零；
对于银行手续费，根据公司收入占比预测；
对于利息支出，根据未来公司经营情况及借款计划，对利率、还本付息的安排等进行确定。

具体情况见下表：

财务费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	-73.97	-115.24	-126.00	-135.46	-144.57	-152.45

(8) 营业外收支预测

此项目具有不确定性，所以本次预测在假定公司正常经营的情况下，不考虑此项目的影响。

（9）所得税预测

本次评估预测时，金南磁材于 2022 年 12 月 22 日取得高新技术企业证书，认定为高新技术企业，并取得 GR202244008348 号高新技术企业证书，证书的有效期为 3 年。本次评估按照 15% 的所得税税率进行预测。

（10）固定资产折旧、无形资产摊销

根据金南磁材现有的资产状况和提取标准，结合资产的可能发展情况，预测未来年度的固定资产折旧及无形递延资产摊销数额，具体情况见下表：

折旧摊销预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧摊销	1,141.86	1,985.98	2,104.73	2,218.73	2,332.73	2,446.73

（11）追加投资预测

本次评估对于金南磁材的追加投资考虑资本性支出和净营运资金变动两个项目：

1) 资本性支出

本次评估时对于金南磁材的追加投资不仅是考虑固定资产的更新改造支出，还考虑了依赖企业自身的生产经营所能实现的追加资本性支出，是企业保持现有的经营规模和生产水平，获得永续收益的保障，在本次评估的假设条件下，不考虑公司目前还没有明确的新增资本可能带来的新的投资计划，因此，本次预测时对于追加投资的考虑主要是与实现未来收入水平相匹配的固定资产的更新改造支出和追加资本性支出。

需追加的资本性支出为：根据金南磁材未来年度经营计划、资金使用计划及可研报

告项目情况预测，具体情况见下表：

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
资本性支出	1,054.19	3,198.31	3,267.06	3,331.06	3,445.06	3,559.06

2) 营运资金

营运资金是指随着企业经营活动的变化，正常经营所需保持的现金，获取他人的商业信用而占用现金等；同时，在经济活动中提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。因此估算营运资金需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、应收账款、预付账款、应付账款、预收账款等主要因素。根据评估对象经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的预测结果，可得到预测期内各年度的营运资金增加额。

根据企业盈利预测资料，结合企业未来发展规划，通过对企业历史资产与经营收入和成本费用的分析，以及未来经营期内各年度收入和成本估算的情况，预测企业未来各年度营运资金需求量，计算营运资金净增加额。

经过上述分析测算，未来各年度营运资金变动额的预测详见下表：

营运资金变动额预测表

金额单位：人民币万元

项目	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营运资金增加额	1,179.13	2,538.40	2,689.55	2,343.18	2,206.79	1,921.91

4、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率。

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

式中： E ：权益资产价值

K_e ：权益资本成本

D/E ：行业平均资本结构

t ：所得税率

K_d ：为债务资本成本

$$K_e = R_{f1} + \beta \times ERP + R_c$$

式中： R_f ：无风险利率

β ：权益系统风险系数

ERP ：市场风险溢价

R_c ：企业特定风险调整系数

(1) 无风险报酬率

无风险收益率 R_f 参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期国债利率平均水平确定无风险收益率 R_f 的近似，即 $R_f=3.06\%$ 。

(2) 企业风险系数 β

β 为衡量公司所处行业系统风险的指标，通常采用商业数据服务机构所公布的公司股票的 β 值来替代。首先，本次评估对中国证券市场上被评估单位所属行业“电子专用材料制造”，通过 wind 资讯系统终端查询得出：行业加权剔除财务杠杆调整 β 系数为 0.8903。

结合下述计算公式及被评估单位的所得税率确定被评估单位的企业风险系数 β_e 。

$$\beta_e = \beta t \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right]$$

式中： β_e ：有财务杠杆 β ；

β_t : 无财务杠杆 β ;

T: 被评估单位所得税率;

D/E: 付息债务 / 股权价值的比率;

本次评估采用行业的平均 D/E 计算 β_e 。

(3) 市场超额收益率 ERP 的确定

市场超额收益率（ERP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。其中证券交易所股价指数是由证券交易所编制的表明股票行市变动的一种供参考的指示数字，是以交易所挂牌上市的股票为计算范围，综合确定的股价指数。通过计算证券交易所股价指数的收益率可以反映股票市场的股票投资收益率，结合无风险报酬率可以确定市场超额收益率（ERP）。

目前国内证券市场主要用来反映股市的证券交易所股价指数为上证综指（999999）、深证成指（399001），其中上证综指（999999）是上海证券交易所编制的，以上海证券交易所挂牌上市的全部股票为计算范围，以发行量为权数的加权综合股价指数；深证成指（399001）是深圳证券交易所的主要股指，它是按一定标准选出 40 家有代表性的上市公司作为成份股，用成份股的可流通数作为权数，采用综合法进行编制而成的股价指标。故本次评估通过选用上证综指（999999）、深证成指（399001）按几何平均值计算的指数收益率作为股票投资收益的指标，将其两者计算的指标平均后确定其作为市场预期报酬率（ R_m ）。

无风险收益率 R_f 的估算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_f 。

本次评估收集了上证综指（999999）、深证成指（399001）的年度指数，分别按几何平均值计算 2015 年至 2024 年上证综指（999999）、深证成指（399001）的年度指数收益率，然后将计算得出的年度指数收益率进行算术平均作为各年股市收益率（ R_m ），再与各年无风险收益率（ R_f ）比较，从而得到股票市场各年的 ERP（详见下表）。

年份	上证综指		深证成指		市场预期 报酬率 (R_m)	无风险 收益率 R_f	ERP= R_m-R_f
	收盘指数	指数收益率	收盘指数	指数收益率			
2015	3,539.18	36.14%	12,664.89	47.91%	42.02%	4.08%	37.94%
2016	3,103.64	8.46%	10,177.14	24.20%	16.33%	3.92%	12.41%
2017	3,307.17	8.76%	11,040.45	23.87%	16.31%	4.10%	12.21%
2018	2,493.90	15.63%	7,239.79	20.68%	18.16%	3.98%	14.18%
2019	3,050.12	-5.76%	10,430.77	-7.52%	-6.64%	3.93%	-10.57%
2020	3,473.07	-1.88%	14,470.68	-5.98%	-3.93%	3.91%	-7.84%
2021	3,639.78	5.81%	14,857.35	3.02%	4.42%	3.77%	0.65%
2022	3,089.26	6.45%	11,015.99	2.89%	4.67%	3.66%	1.01%
2023	2,974.93	13.94%	9,524.69	9.98%	11.96%	3.49%	8.47%
2024	3,351.76	0.24%	10,414.61	0.70%	0.47%	2.95%	-2.48%
平均		8.78%		11.97%		3.78%	6.60%

结合上述测算，采用各年市场超额收益率（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 6.60%。

（4）企业特定风险调整系数 R_c 的确定

企业特定风险调整系数反映企业的非系统性风险，是由于企业特定因素而要求的风险回报。

在确定折现率时需考虑被评估单位与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特定风险系数。具体如下表：

风险因素	影响因素	影响因素取值	权重	调整系数
企业规模	行业排名较前，企业规模与同行业上市公司差异中等	2.00	10.00	0.20
企业发展阶段	企业业务相对成熟，与可比公司相似	2.00	20.00	0.40
企业核心竞争力	企业拥有独立知识产权，研发能力较强，业务发展具有较	2.00	20.00	0.40

风险因素	影响因素	影响因素取值	权重	调整系数
	强的自主能力，核心竞争力较强			
企业对上下游的 依赖程度	原材料来源广泛，供应充足；企业客户集中度与可比公司 相比接近	2.00	10.00	0.20
企业融资能力及 融资成本	企业融资能力一般，融资成本一般	3.00	20.00	0.60
其他	部分产品随着市场行情变动	2.00	20.00	0.40
合计		2.20		

(5) 权益资本成本 K_e 的确定

根据上述确定的参数，代入上述公式进行测算，得到权益资本成本如下表：

项目	2025 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
权益资本成本	11.91%	11.91%	11.91%	11.91%	11.91%	11.91%

(6) 债务资本成本 K_d 的确定

本次评估采用中国人民银行公布的 5 年期贷款市场报价利率（LPR）3.60% 为债务资本成本 K_d 。

(7) 加权资本成本 WACC 的确定

将上述确定的参数代入加权资本成本 WACC 的计算公式：

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

经过测算，确定加权资本成本为 10.97%。

5、溢余性资产价值的确定

对非经营性资产及负债和溢余资产采用其他评估方法单独进行相应的评估，具体情况如下：

(1) 余裕货币资金

评估基准日金南磁材余裕货币资金账面值为 13,839.23 万元，评估值为 13,839.23 万元。

(2) 交易性金融资产

评估基准日金南磁材交易性金融资产为企业购买的理财产品，账面值为 3,500.00 万元，评估值为 3,500.00 万元。

(3) 未预测未来收入的长期股权投资

评估基准日金南磁材未预测未来收入的的长期股权投资为母公司对广州金南金属材料有限公司的投资，投资比例 85%，投资成本 850.00 万元，账面值 850.00 万元。按照资产基础法评估结果确认其评估值为 603.31 万元。

(4) 非经营性应收款项

评估基准日金南磁材非经营性应付款项为其他应收款，账面值为 142.92 万元，评估值为 142.92 万元。

(5) 其他流动资产

评估基准日金南磁材其他流动资产主要为待抵扣进项税额，账面值为 188.48 万元，评估值为 188.48 万元。

(6) 其他非流动资产

评估基准日金南磁材其他流动资产主要为购置长期资产预付款，账面值为 492.77 万元，评估值为 492.77 万元。

(7) 非经营性应付款项

评估基准日金南磁材非经营性应付款项为应付职工薪酬、应交税费及其他应付款，账面值为 1,873.86 万元，评估值为 1,873.86 万元。

(8) 其他流动负债

评估基准日金南磁材其他流动负债为已背书未终止确认应收票据，账面值为

1,933.71 万元，评估值为 1,933.71 万元。

经测算，非经营性资产和溢余资产价值为 16,785.69 万元，详细情况见下表：

序号	项目	账面值（万元）	评估值（万元）
一	溢余资产	13,839.23	13,839.23
1	余裕货币资金	13,839.23	13,839.23
二	非经营性资产	5,174.17	4,927.48
1	交易性金融资产	3,500.00	3,500.00
2	未预测未来收入的的长期股权投资	850.00	603.31
3	非经营性应收款项	142.92	142.92
4	其他流动资产	188.48	188.48
5	其他非流动资产	492.77	492.77
三	非经营性负债	3,807.57	3,807.57
1	非经营性应付款项	1,873.86	1,873.86
2	其他流动负债	1,933.71	1,933.71
溢余资产和非经营净资产合计		15,205.83	14,959.14

6、有息债务价值

经核查，截至评估基准日时，被评估单位无有息债务，截至评估基准日，有息负债金额为 0.00 万元。

(六) 评估结果

按预期收益能力法，即收益折现值之和计算，即可得出企业股东全部权益的评估值，即：股东全部权益评估价值=经营性资产价值+非经营性资产或溢余资产价值-有息债务

$$=90,500.74+14,959.14-0.00$$

$$=105,459.88 \text{ (万元)}$$

运用收益法，经过评估测算，金南磁材股东全部权益的评估价值为 105,459.88 万元，具体情况如下：

金南磁材收益法评估结果表

金额单位：人民币万元

项目	年度	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	永续期
一、营业收入		40,017.60	62,395.00	68,015.65	72,996.35	77,813.57	82,028.74	82,028.74	82,028.74
二、营业总成本		33,064.89	52,298.75	57,314.76	61,604.20	65,457.75	68,831.15	68,698.50	68,831.15
其中：营业成本		26,803.08	42,520.81	46,812.60	50,383.58	53,575.49	56,280.03	56,280.03	56,280.03
税金及附加		490.31	707.29	751.95	791.52	829.80	863.29	863.29	863.29
销售（营业）费用		939.74	1,471.75	1,625.41	1,741.25	1,826.74	1,915.79	1,915.79	1,915.79
管理费用		2,720.26	4,385.79	4,593.57	4,804.47	4,953.92	5,071.02	4,938.37	5,071.02
研发费用		2,185.48	3,328.34	3,657.24	4,018.83	4,416.38	4,853.46	4,853.46	4,853.46
财务费用		-73.97	-115.24	-126.00	-135.46	-144.57	-152.45	-152.45	-152.45
加：其他收益		-	-	-	-	-	-	-	-
投资收益		-	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益		-	-	-	-	-	-	-	-
信用减值损失		-	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失		-	-	-	-	-	-	-	-
资产处置收益		-	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润		6,952.71	10,096.25	10,700.89	11,392.15	12,355.82	13,197.60	13,330.24	13,197.60
加：营业外收入		-	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出		-	-	-	-	-	-	-	-
四、利润总额		6,952.71	10,096.25	10,700.89	11,392.15	12,355.82	13,197.60	13,330.24	13,197.60
减：所得税		806.86	1,154.83	1,206.06	1,266.36	1,363.20	1,437.02	1,437.02	1,437.02
五、净利润		6,145.85	8,941.42	9,494.83	10,125.79	10,992.62	11,760.58	11,893.23	11,760.58
减：少数股东损益		103.09	72.25	80.75	89.25	97.75	106.25	106.25	106.25
六、归属于母公司的净利润		6,042.76	8,869.17	9,414.08	10,036.54	10,894.87	11,654.33	11,786.98	11,654.33
加：固定资产折旧、无形资产摊销		1,141.86	1,985.98	2,104.73	2,218.73	2,332.73	2,446.73	2,446.73	2,446.73
付息债务利息（所得税后）		-68.03	-106.07	-115.63	-124.09	-132.28	-139.45	-139.45	-139.45
减：资本性支出		1,054.19	3,198.31	3,267.06	3,331.06	3,445.06	3,559.06	2,446.73	2,446.73
营运资金增加额		1,179.13	2,538.40	2,689.55	2,343.18	2,206.79	1,921.91	-	-
企业净现金流量		4,883.26	5,012.37	5,446.57	6,456.94	7,443.45	8,480.63	11,647.53	11,514.88
折现率		10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%	10.97%
折现年期		0.33	1.17	2.17	3.17	4.17	5.17	6.17	n

项目	年度	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	永续期
折现系数		0.9659	0.8856	0.7981	0.7192	0.6481	0.5840	0.5263	4.7976
净现值		4,716.73	4,439.18	4,346.88	4,643.82	4,824.12	4,952.97	6,130.08	55,243.98
经营性资产价值					89,297.77				
加：股份支付费用					1,202.97				
减：有息负债					0.00				
加：溢余性资产价值					14,959.14				
股东全部权益价值					105,459.88				

五、评估结论及分析

(一) 运用收益法评估结论

运用收益法，经过评估测算，金南磁材股东全部权益的评估价值为 105,459.88 万元。

(二) 运用资产基础法评估结论

1、评估结论

经过评估测算，评估基准日 2025 年 4 月 30 日时，金南磁材总资产账面值为 71,458.11 万元，评估值为 94,059.86 万元，增幅 31.63%；负债账面值为 12,571.67 万元，评估值为 12,571.67 万元，无增减；净资产账面值为 58,886.44 万元，评估值为 81,488.19 万元，增幅 38.38%。（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	49,768.70	50,600.50	831.80	1.67
非流动资产	21,689.41	43,459.36	21,769.95	100.37
其中：长期股权投资	4,450.50	9,750.75	5,300.25	119.09
固定资产	13,741.43	18,627.28	4,885.85	35.56
在建工程	353.19	353.19	0.00	0.00
无形资产	2,566.83	14,150.68	11,583.85	451.29
递延所得税资产	213.69	213.69	0.00	0.00
其他非流动资产	363.78	363.78	0.00	0.00
资产总计	71,458.11	94,059.86	22,601.75	31.63
流动负债	12,571.67	12,571.67	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	12,571.67	12,571.67	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	58,886.44	81,488.19	22,601.75	38.38

2、评估价值与账面值变动情况及原因分析

- (1) 存货评估值比账面值增加 8,318,018.07 元，变动率为 14.31%，主要原因是产成品及发出商品考虑销售利润所致。
- (2) 长期股权投资评估值比账面值增加 53,002,511.98 元，变动率为 119.09%，主要原因是被投资单位整体评估增值所致。
- (3) 房屋建筑物评估值比账面净值增加 45,458,500.15 元，变动率为 46.85%，变动原因是会计折旧与实际损耗不一致及建造成本上涨所致。
- (4) 设备类资产评估值比账面净值增加 3,400,021.50 元，变动率为 8.42%，主要原因是设备的会计折旧与实际损耗的不同所造成的差异所致。
- (5) 土地使用权评估值比账面净值增加 27,882,447.47 元，变动率为 110.00%，变动原因是土地取得日至评估基准日土地价格上涨所致。
- (6) 无形资产评估值比账面净值增加 87,956,000.00 元，主要原因是本次评估将企业申报的账外无形资产纳入评估范围所致。

(三) 评估结论分析和应用

本次收益法评估结论高于资产基础法评估结论。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产，还有其他账外的无形资产，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同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。收益法结果从未来获利角度考虑，反映了其拥有的品牌影响力、运营能力等无形资产在内的综合盈利能力。考虑到本次评估目的是资产重组，

我们认为收益法评估结果更能体现其股权价值，因此本次评估选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估测算，评估基准日 2025 年 4 月 30 日时，金南磁材股东全部权益的评估价值为 105,459.88 万元（大写：人民币壹拾亿伍仟肆佰伍拾玖万捌仟柒佰陆拾玖零肆元整）。