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[2026]第A0555号

资产评估报告编码：4444020005202600592

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二六年九月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4444020005202600592
合同编号：	广东联信评估〔2026〕第260615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[2026]第A0555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：	1,133,979,300.00元
评估报告日：	2026年09月20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：2026年09月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

第一部分 声明.....1

第二部分 摘要.....3

第三部分 正文.....5

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况.....5

二、评估目的.....12

三、评估对象和评估范围.....12

四、价值类型.....29

五、评估基准日.....29

六、评估依据.....30

七、评估方法.....33

八、评估程序实施过程和情况.....43

九、评估假设.....44

十、评估结论.....47

十一、特别事项说明.....47

十二、资产评估报告使用限制说明.....50

十三、资产评估报告日.....51

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、中国资产评估协会单位会员证书（复印件）

十四、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。

评估基准日：2026 年 3 月 31 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 2026 年 3 月 31 日时，金南磁材的净资产账面价值为 66,996.28 万元，股东全部权益的评估价值为 113,397.93 万元（大写：人民币壹拾壹亿叁仟叁佰玖拾柒万

玖仟叁佰元整），增幅 69.26%。

特别事项说明：

（一）天健会计师事务所（特殊普通合伙）对金南磁材 2026 年 3 月 31 日、2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2026 年 1-3 月、2025 年度、2024 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（天健审[2026]7-772 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

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 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 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：本评估报告日为二〇二六年九月二十日，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[2026]第 A0555 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 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和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日广东正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
3	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
4	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
5	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
6	金南磁材	排污许可证	91440183687669711600 1Q	广州市生态环境局	2022/06/22 至 2027/06/21
7	金佳精密	固定污染源排污登记回执	91440101MA5CUMB35 D001X	/	2023/02/28 至 2028/02/27
8	金意新材料	固定污染源排污登记回执	91440101MA59FKFD22 001W	/	2025/09/26 至 2030/09/25
9	龙门金南	固定污染源排污登记回执	91441324MA4WWUKM 7T001X	/	2025/05/21 至 2030/05/20
10	金南金属	固定污染源排污登记回执	91440101MA9YANRQ6 G001W	/	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	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
资产总额	746,194,700.74	814,602,980.51	815,430,882.87
负债总额	152,600,720.23	139,920,359.34	121,884,357.94
净资产	593,593,980.51	674,682,621.17	693,546,524.93

损益情况：　　金额单位：人民币元

项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	501,669,230.21	542,737,743.23	127,198,360.08
营业利润	95,032,703.95	94,524,576.66	20,395,768.74
净利润	82,824,214.39	84,435,678.97	18,200,663.34

注：以上数据来源于天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（天健审[2026]7-772 号）。

（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	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
资产总额	705,643,056.69	776,480,957.80	776,720,538.06
负债总额	136,802,550.70	124,384,971.79	106,757,783.82
净资产	568,840,505.99	652,095,986.01	669,962,754.24

损益情况：　　金额单位：人民币元

项目	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	456,995,395.60	501,278,032.61	113,020,154.27
营业利润	94,158,552.76	91,330,633.96	19,349,352.18
净利润	82,765,020.45	80,602,518.33	17,203,527.81

注：以上数据来源于天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（天健审[2026]7-772 号）。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

（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**	**552,264,242.55**	
2	货币资金	227,499,524.73	内容为现金、银行存款
3	应收票据	30,025,410.65	内容为应收银行承兑汇票和商业承兑汇票等
4	应收账款	146,980,773.32	内容为应收货款
5	应收账款融资	9,480,352.32	内容为应收银行承兑汇票
6	预付款项	1,603,845.30	内容为预付货款及费用
7	其他应收款	69,865,857.62	内容为关联公司往来款、押金及员工代收代付款等
8	存货	66,808,478.61	内容为原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品
9	**二、非流动资产合计**	**224,456,295.51**	
10	长期股权投资	50,505,000.00	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
11	固定资产	139,881,933.35	内容为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备
12	在建工程	3,506,418.54	内容为待调试设备及金属精密元器件产业基地—1#厂房装修工程等
13	无形资产	25,066,155.38	内容为土地使用权及其他无形资产-办公软件
14	递延所得税资产	2,328,888.11	内容为计提信用减值损失及资产减值损失形成的递延所得税资产
15	其他非流动资产	3,167,900.13	内容为设备工程款
16	**三、资产合计**	**776,720,538.06**	
17	**四、流动负债合计**	**106,757,783.82**	
18	应付账款	64,990,620.14	内容为应付货款、工程设备款及费用等
19	合同负债	513,476.23	内容为预收货款
20	应付职工薪酬	9,747,059.95	内容为工资、奖金、津贴和补贴及工会经费
21	应交税费	6,895,060.98	内容为增值税、企业所得税及房产税等
22	其他应付款	134,603.80	内容为金南党支部经费、科协活动款
23	其他流动负债	24,476,962.72	内容为待转销项税额及已背书未终止确认应收票据
24	**五、非流动负债合计**	**0.00**	
25	**六、负债合计**	**106,757,783.82**	
26	**七、净资产**	**669,962,754.24**	

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）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 68,948,349.59 元，存货跌价准备 2,139,870.98 元，账面价值 66,808,478.61 元，其中：原材料账面余额 34,920,192.33 元，跌价准备 574,004.99 元，账面价值 34,346,187.34 元，内容为异性磁粉、丁腈橡胶及氯化聚乙烯等；在库周转材料账面价值 112,453.58 元，内容为劳保用品、设备配件及模具配件等；产成品账面余额 23,400,273.92 元，跌价准备 1,565,865.99 元，账面价值 21,834,407.93 元，内容为各规格型号的磁条、钕铁硼磁体及注塑磁体等；在产品账面价值 8,841,871.12 元，内容为各规格型号的卷片、含油轴承及成品粉等；发出商品账面价值 1,673,558.64 元，内容为各规格型号的钕铁硼磁体、磁条及注塑磁体等，发往北京金讯恒通科技有限公司等 59 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 50,505,000.00 元，账面价值 50,505,000.00 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	100.00	14,500,000.00	14,500,000.00
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		***	***	***	50,505,000.00	50,505,000.00

（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：一般项目：磁性材料生产；磁性材料销售；电子元器件制造；光电子器件制造；光电子器件销售；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；锻件及粉末冶金制品制造；锻件及粉末冶金制品销售；有色金属合金制造；有色金属合金销售；塑料制品制造；塑料制品销售；增材制造装备制造；增材制造装备销售；工程和技术研究和试验发展；电子专用材料研发；电子专用材料制造；电子专用材料销售；新材料技术研发；软磁复合材料销售。（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，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：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 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	1,000.00	100.00
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塔山大道 162 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

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
合计		1,500.00	100.00

3、房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物为 13 项，账面原值 142,475,931.12 元，账面净值 94,919,038.27 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		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		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		工业	钢混	3	2012/06	6,805.84
5		A4 厂房高材							
6	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		工业	钢混	6	2012/05	3,675.49
7	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		工业	钢混	6	2012/05	4,840.30
8	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		住宅	钢混	27/31	2021/12	115.18
9	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		住宅	钢混	26/31	2021/12	115.18
10	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）		工业	钢混	3	2022/12	7,684.29
11	粤（2025）广州市不动产权第10098254 号	金属精密元器件产业基地—1#厂房	广州市增城区增江街塔山大道 162 号		工业	钢混	5	2025/04	21,799.06
12	粤（2025）广州市不动产权第10098248 号	金属精密元器件产业基地-5#门卫室	广州市增城区增江街塔山大道 162 号		工业	钢混	1	2025/04	91.25
13		金属精密元器件产业基地-6#地下设			工业	钢混	-1	2025/04	573.30

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（㎡）
		备房							
合计		***	***	***	***	***	***	***	80,439.00

1）出租或自用情况：上述房屋建筑物在评估基准日均为自用；

2）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（高材）	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	广州市增城区增江街塔山大道 162 号	工业	钢混	5	2025/04	21,799.06

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 91.25 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与污水处理池使用。

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良好。

（3）区位状况

1）房屋建筑物评估明细表序号 1-7、序号 10

厂房与宿舍，具体地址为广州市增城区增江街经三路 8 号，所处位置交通便利，区域内工业氛围浓厚。

交通状况：厂区临近原野实业公交站，有增城 1 路、增城 47 路、增城 74 路等多路公交车设点经过；距离增城广州地铁站 4KM 内，公共交通便捷度一般。厂区东临经三路，周边有广汕公路、增江大道、荔新公路等主要干道，道路通达度较好。

环境状况：厂区位于增城区，附近多为企业厂房，工业聚集度较高，周边无特殊景观，自然环境状况一般。

公共服务设施配套：周边有增江街社区卫生服务中心、广州医科大学附属第四医院、中国工商银行、中国农业银行、生活超市和公园，区域整体公共配套设施较完善。

2）房屋建筑物评估明细表序号 8-9

住宅商品房，位于广州市增城区增江街纬四路 1 号，临近增江工业区公交站，有增城 4 路、增城 47 路等公交车设点经过；距离增城广州地铁站 4KM 内，公共交通便捷度一般。临近增江大道、广汕公路、荔新公路，交通便捷度较高；周边有万达广场（广州增城店）以及生活超市，离区域商业中心较近，商业配套设施完善程度较好，居民生活较便利；区域内有广州市增城区职校附属增江幼儿园、增江街中心小学，临近广州医科大学附属第四医院、广州市增城区中医医院等，公共配套设施较完善。

3）房屋建筑物评估明细表序号 11-13

厂房、门卫及设备房，具体地址为广州市增城区增江街塔山大道 162 号，所处位

置交通便利，区域内工业氛围浓厚。

交通状况：厂区临近增江小学公交站，有增城 1 路、增城 7 路、增城 18 路、增城 74 路等多路公交车设点经过；距离增城广州地铁站 5KM 内，公共交通便捷度一般。厂区北临广汕公路，周边有增江大道、荔新公路等主要干道，道路通达度较好。

环境状况：厂区位于增城区，附近多为企业厂房，工业聚集度较高，周边无特殊景观，自然环境状况一般。

公共服务设施配套：周边有增江街社区卫生服务中心、广州医科大学附属第四医院、中国工商银行、中国农业银行、生活超市和公园，区域整体公共配套设施较完善。

4、设备类资产

设备类资产账面原值 94,176,176.76 元，账面净值 44,962,895.08 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 1,273 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 11 项；

（3）空调、笔记本电脑、热水器和冰箱等电子设备，共计 653 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 3,506,418.54 元，内容为待调试设备及金属精密元器件产业基地—1#厂房装修工程等，具体情况如下。

序号	项目名称	具体项目	开工日期	预计完工日期	账面价值
1	待调试设备	二手影像测量仪、胶磁加工数控生产线、基恩士检测仪器	2026/03	2026/12	539,823.01
2	待安装设备	分切机	2025/12	2026/12	7,679.33

序号	项目名称	具体项目	开工日期	预计完工日期	账面价值
3	待调试设备	3 台外观检查机 2 台压 PIN 机	2025/06	2026/12	362,831.87
4	待调试设备	4 台齿轮+铜套自动压配机 1 台测电流机 1 台滚珠轴承压入机 2 台卡簧组装机 1 台输出轴压入机	2025/04	2026/04	282,300.89
5	待调试设备	超声波清洗机	2025/09	2026/05	1,044,247.79
6	待调试设备	微电机检测仪	2025/03	2026/12	13,097.35
7	待调试设备	高斯计	2024/04	2026/12	5,132.74
8	待调试设备	无损烫伤设备	2025/11	2026/08	225,663.72
9	待调试设备	干燥箱	2025/01	2026/12	13,716.81
10	金属精密元器件产业基地	检测费	2022/11	2026/12	72,191.51
11	金属精密元器件产业基地	工程物资	2022/11	2026/12	64,595.90
12	金属精密元器件产业基地—1#厂房	装修工程	2022/11	2026/12	691,651.38
13	金属精密元器件产业基地—1#厂房	环保工程	2022/11	2026/12	183,486.24
合计		***	***	***	3,506,418.54

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 24,785,252.96 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（㎡）	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	9,335,424.51
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	15,449,828.45
合计							66,207.07	30,599,137.00	24,785,252.96

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 635,947.54 元，账面价值 280,902.42 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	2020/08	10.00	539,583.37	188,553.40	3.00
2	中望 3D 软件	2025/11	5.00	96,364.17	92,349.02	4.92
合计		***	***	635,947.54	280,902.42	***

（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
4	62768646	GOLDEN SOUTH	28-健身器材	2032/08/27	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
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	GOLDEN SOUTH	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	2030/08/20	继受取得	无
17	6075452		7-机械设备	2030/01/13	继受取得	无
18	6075456	GOLDEN SOUTH	9-科学仪器	2030/01/27	继受取得	无
19	6075453		9-科学仪器	2030/01/27	继受取得	无
20	6075455	GOLDEN SOUTH	7-机械设备	2030/01/27	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	卷材模切除尘系统及卷材模切设备	CN202520649236.1	实用新型	2025/04/07	2026/03/20	原始取得	金南磁材	无
2	一种超薄强磁磁片及其制备方法和在睫毛饰件中的应用	CN202511493769.6	发明授权	2025/10/20	2026/01/06	原始取得	金南磁材	无
3	一种柔性磁性材料及其制备方法与应用	CN202511350648.6	发明授权	2025/09/22	2025/12/02	原始取得	金南磁材	无
4	一种软磁复合材料及其制备方法和应用	CN202410035119.6	发明授权	2024/01/10	2025/05/27	原始取得	金南磁材	无
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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

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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	一种带有翻转结构的磁芯涂装设备	CN202420232010.7	实用新型	2024/11/29	2024/11/29	原始取得	龙门金南	无
39	一种具有多工位的磁芯干式成型液压机	CN202420232027.2	实用新型	2024/09/24	2024/09/24	原始取得	龙门金南	无
40	一种用于磁芯加工用便捷热处理真空炉	CN202420079876.9	实用新型	2024/08/23	2024/08/23	原始取得	龙门金南	无
41	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	2024/08/20	2024/08/20	原始取得	龙门金南	无
42	雾化装置	CN202323104337.0	实用新型	2024/07/26	2024/07/26	原始取得	龙门金南	无
43	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	2024/04/02	2024/04/02	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
44	一种黄铜包铁粉的制备方法	CN202010259706.5	发明授权	2022/10/14	2022/10/14	原始取得	龙门金南	无
45	一种配粉系统	CN202120571025.2	实用新型	2021/12/14	2021/12/14	原始取得	龙门金南	无
46	一种软磁粉出粉装置	CN202120571022.9	实用新型	2021/12/14	2021/12/14	原始取得	龙门金南	无
47	一种浇铸装置	CN202022786590.9	实用新型	2021/09/14	2021/09/14	原始取得	龙门金南	无
48	一种磁环胶纸包覆装置	CN202022692482.5	实用新型	2021/08/31	2021/08/31	原始取得	龙门金南	无
49	一种装模夹具	CN201921545253.1	实用新型	2020/09/08	2020/09/08	原始取得	龙门金南	无
50	一种机械手抓料装置	CN201921549231.2	实用新型	2020/07/28	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无
51	一种气氛保护甩带设备	CN201921774266.6	实用新型	2020/07/28	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无
52	一种磁芯倒角装置	CN201921774150.2	实用新型	2020/07/28	2020/07/28	原始取得	龙门金南	无
53	一种粉体进出料密封装置	CN201921549232.7	实用新型	2020/07/14	2020/07/14	原始取得	龙门金南	无
54	一种粉料自动上下料装置	CN201921549233.1	实用新型	2020/07/14	2020/07/14	原始取得	龙门金南	无
55	一种粉体出料阀装置	CN201921549234.6	实用新型	2020/07/10	2020/07/10	原始取得	龙门金南	无
56	一种炉口入料密封装置	CN201921545255.0	实用新型	2020/07/03	2020/07/03	原始取得	龙门金南	无
57	一种电动工具用螺旋孤齿	CN202122241873.X	实用新型	2021/09/16	2022/03/18	原始取得	金佳精密	无
58	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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	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

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 2026 年 3 月 31 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二十一次会议通过）；

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法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

9、《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过）；

10、 《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）；

11、《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）；

12、《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）；

13、《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）；

14、《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）；

15、《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、注册商标证书、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：

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

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

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

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，……，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=息税前利润×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+以权益结算的股份支付 （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企业自由现金流量；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企业自由现金流量。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。

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

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

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

（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及银行存款。对现金，采用现场盘点核实的方法确定评估值。对银行存款，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，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）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。

3）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。

（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工商登记等资料，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

A、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。

B、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：无形资产估值价值；

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。

C、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，计算公式如下：

注册商标评估价值=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，计算公式如下：

备案网站（域名）评估价值=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，核对与委估明细表是否相符，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。

（四）评估结论的确定方法

考虑到本次评估目的是资产重组，我们选用收益法的评估结论作为本次资产评估报告的评估结论。

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、财务账卡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 113,397.93 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 2026 年 3 月 31 日时，金南磁材总资产账面值为 77,672.05 万元，评估值为 99,283.33 万元，增幅 27.82%；负债账面值为 10,675.78 万元，评估值为 10,675.78 万元，无增减；净资产账面值为 66,996.28 万元，评估值为 88,607.55 万元，增幅 32.26%。（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：2026 年 3 月 31 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	55,226.42	56,166.58	940.16	1.70
非流动资产	22,445.63	43,116.75	20,671.12	92.09
其中：长期股权投资	5,050.50	9,940.48	4,889.98	96.82
固定资产	13,988.19	18,925.60	4,937.41	35.30
在建工程	350.64	249.45	-101.19	-28.86
无形资产	2,506.62	13,451.54	10,944.92	436.64
递延所得税资产	232.89	232.89	0.00	0.00
其他非流动资产	316.79	316.79	0.00	0.00
资产总计	**77,672.05**	**99,283.33**	**21,611.28**	**27.82**
流动负债	10,675.78	10,675.78	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	**10,675.78**	**10,675.78**	**0.00**	**0.00**
净资产（所有者权益）	**66,996.28**	**88,607.55**	**21,611.27**	**32.26**

（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 24,790.38 万元。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 2026 年 3 月 31 日时，金南磁材股东全部权益的评估价值为 113,397.93 万元（大写：人民币壹拾壹亿叁仟叁佰玖拾柒万玖仟叁佰元整）

十一、特别事项说明

（一）天健会计师事务所（特殊普通合伙）对金南磁材 2026 年 3 月 31 日、2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2026 年 1-3 月、2025 年度、2024 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（天健审[2026]7-772 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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）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2026年3月31日至2027年3月30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

本评估报告日为二〇二六年九月二十日，是评估结论形成的日期。

（本页以下无正文）

（本页为联信（证）评报字[2026]第 A0555 号报告专用签字盖章页，无正文）

资 产 评 估 师：梁 熙

正式执业会员
资产评估师
梁 熙
44190162

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：庄林林

正式执业会员
资产评估师
庄林林
44190100