

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美
特（浙江）智能科技有限公司进行增资所涉及的罗
美特（浙江）智能科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 2736 号

（报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2025 年 12 月 25 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：	3131020001202502964		
合同编号：	东洲评委(202512160)号		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	东洲评报字【2025】第2736号		
报告名称：	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资所涉及的罗美特（浙江）智能科技有限公司股东全部权益价值		
评估结论：	64,641,157.53元		
评估报告日：	2025年12月25日		
评估机构名称：	上海东洲资产评估有限公司		
签名人员：	王云（资产评估师） 正式会员 编号：31180020 蔡丽红（资产评估师） 正式会员 编号：31140005		
王云、蔡丽红已实名认证			
 (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12月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

声明.....	1
目录.....	2
摘要.....	3
正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	5
(一) 委托人概况	5
(二) 被评估单位概况.....	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	11
(四) 其他资产评估报告使用人.....	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
(一) 评估对象	11
(二) 评估范围	11
(三) 委估资产的主要情况.....	12
(四) 被评估单位申报的其他无形资产.....	14
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量.....	18
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额	18
四、 价值类型及其定义	18
五、 评估基准日	19
六、 评估依据	19
(一) 经济行为依据.....	19
(二) 法律法规依据.....	19
(三) 评估准则依据.....	20
(四) 资产权属依据.....	21
(五) 评估取价依据.....	21
(六) 其他参考资料.....	22
七、 评估方法	22
(一) 评估方法概述.....	22
(二) 评估方法的选择	23
(三) 成本法（资产基础法）介绍.....	23
(四) 市场法介绍	32
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	33
九、 评估假设	35
(一) 基本假设	35
(二) 一般假设	36
(三) 市场法评估特别假设.....	36
十、 评估结论	36
(一) 相关评估结果情况.....	37
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论.....	37
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	38
(四) 关于评估结论的其他考虑因素.....	40
(五) 评估结论有效期	40
(六) 有关评估结论的其他说明.....	40
十一、 特别事项说明	40
十二、 评估报告使用限制说明.....	44
十三、 评估报告日	44
附件46	

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资所涉及的罗美特（浙江）智能科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 2736 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司

被评估单位：罗美特（浙江）智能科技有限公司

评估目的：罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资

经济行为：根据罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司第四届第五次董事会决议，罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值194,768,334.08元，负债合计账面价值134,825,388.12元，所有者权益59,942,945.96元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025年6月30日

评估方法：采用资产基础法、市场法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币64,641,157.53元。大

写：人民币陆仟肆佰陆拾肆万壹仟壹佰伍拾柒元伍角叁分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2025 年 06 月 30 日至 2026 年 06 月 29 日。

特别事项：

1、截至评估基准日，被评估单位持有的固定资产—房屋建筑物评估明细申报表序号 1 至序号 6 的房屋、无形资产—土地使用权评估明细申报表序号 1 的土地均已抵押，抵押权人为浙江苍南农村商业银行股份有限公司沿浦支行，最高债权额 10420 万。登记证明号为浙（2024）苍南县不动产证明第 0022475 号，债权确定期间 2024 年 12 月 24 日至 2028 年 05 月 12 日。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论可能产生的影响。

2、截至评估基准日，被评估单位认缴注册资本为人民币 10,000.00 万元，实缴资本为 8,745.00 万元，剩余 1,255.00 万元未完成实缴。根据被评估单位公司章程，各股东的认缴注册资本需在 2029 年 10 月 16 日前足额缴纳。

由于章程约定的注册资本需足额缴纳的日期未到，符合公司法和章程的约定。由于本次净资产未包含认缴未实缴款项，因此本次评估结论也未包含未缴纳的款项，提请报告使用者关注。

3、截至评估基准日，被评估单位的控股子公司（罗美特（浙江）建设有限公司）认缴注册资本为人民币 5,000.00 万元，实缴资本为 0 元。根据罗美特（浙江）建设有限公司章程，各股东的认缴注册资本需在 2030 年 2 月 17 日前足额缴纳。

由于章程约定的注册资本需足额缴纳的日期未到，符合公司法和章程的约定。由于本次净资产未包含认缴未实缴款项，因此本次评估结论也未包含未缴纳的款项，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资所涉及的罗美特（浙江）智能科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 2736 号

正文

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资所涉及的罗美特（浙江）智能科技有限公司股东全部权益于 2025 年 6 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司（简称“委托人”，证券简称：罗美特、证券代码：832344.NQ）

统一社会信用代码：91310000580584777H

公司地址：上海市奉贤区金汇镇光泰路2199号4幢、5幢3-4层、6幢1-3层

法定代表人：叶斌

注册资本：6,605万人民币

营业期限：自2011年8月10日至无固定期限

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营范围：一般项目：智能仪器仪表制造；供应用仪器仪表制造；工业自动控制系统装置制造；普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）；智能基础制造装备销售；智能仪器仪表销售；工业自动控制系统装置销售；阀门和旋塞销售；终端计量设备销售；工业控制计算机及系统销售；机械设备销售；计量技术服务；物联网技术服务；信息安

全设备销售；互联网设备销售；网络设备销售；云计算设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；智能控制系统集成；仪器仪表修理；信息技术咨询服务；安全技术防范系统设计施工服务；信息系统集成服务；物联网应用服务；智能水务系统开发；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

公司名称：罗美特（浙江）智能科技有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91330327MA2L1E6G2G

公司地址：浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道515号

法定代表人：叶斌

注册资本：10,000万人民币

营业期限：自2021年1月18日至9999年9月9日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；工业自动控制系统装置销售；工业自动控制系统装置制造；供应用仪器仪表销售；供应用仪器仪表制造；终端计量设备销售；工业控制计算机及系统销售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络设备销售；通讯设备销售；机械设备销售；信息系统集成服务；仪器仪表修理；计量技术服务；物联网技术服务；信息安全设备销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；智能控制系统集成；信息技术咨询服务；云计算设备销售；安全技术防范系统设计施工服务；智能基础制造装备制造；智能仪器仪表制造；智能仪器仪表销售；智能水务系统开发；物联网技术研发；物联网设备制造；物联网设备销售；物联网应用服务；电工仪器仪表销售；电工仪器仪表制造；软件销售；润滑油销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）；阀门和旋塞销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及外围设备制造；数据处理服务；互联网数据服务；人工智能行业应用系统集成服务；仪器仪表销售；电子测量仪器制造；电子测量仪器销售；环境监测专用仪器仪表销售；泵及真空设备销售；泵及真空设备制造；电子元器件批发；智能机器人销售；工

业机器人销售；工业机器人安装、维修；服务消费机器人制造；土石方工程施工；住宅水电安装维护服务；劳务服务（不含劳务派遣）；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；贸易经纪；国内贸易代理；特种设备销售；水质污染物监测及检测仪器仪表制造；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；水资源专用机械设备制造；金属包装容器及材料制造；金属包装容器及材料销售；电子、机械设备维护（不含特种设备）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：燃气燃烧器具安装、维修；特种设备制造（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

1. 公司历史沿革及股东结构

（1）2021 年 1 月，被评估单位成立

2021 年 1 月 18 日，被评估单位由 8 个股东投资设立，注册资本为人民币 10,000.00 万元。

成立时，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	3,000.00	30.00
2	华恒仪表（浙江）有限公司	2,000.00	20.00
3	苍南县水务集团有限公司	500.00	5.00
4	阮允耿	1,000.00	10.00
5	陈景庆	1,000.00	10.00
6	徐海燕	1,000.00	10.00
7	吴娟霞	1,000.00	10.00
8	黄飞云	500.00	5.00
	合计	10,000.00	100.00

（2）2023 年 4 月，第一次股东变更

2023 年 4 月 28 日，根据股权转让协议，原股东阮允耿将其所持的被评估单位 10.00%股权转让给罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司；原股东黄飞云将其所持的被评估单位 5.00%股权转让给罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司；原股东陈景庆将其所持的被评估单位 10.00%股权转让给华恒仪表（浙江）有限公司。

变更后，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	4,500.00	45.00
2	华恒仪表（浙江）有限公司	3,000.00	30.00
3	苍南县水务集团有限公司	500.00	5.00
4	徐海燕	1,000.00	10.00
5	吴娟霞	1,000.00	10.00
	合计	10,000.00	100.00

(3) 2024 年 3 月，第二次股东变更

2024 年 3 月 1 日，根据股权转让协议，原股东华恒仪表（浙江）有限公司将其所持的被评估单位 15.00%股权转让给上海苍航能源科技有限公司；原股东徐海燕将其所持的被评估单位 10.00%股权转让给上海苍航能源科技有限公司；原股东吴娟霞将其所持的被评估单位 10.00%股权转让给上海苍航能源科技有限公司。原股东苍南县水务集团有限公司更名为温州公用事业发展集团苍南水务有限公司。

变更后，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	4,500.00	45.00
2	华恒仪表（浙江）有限公司	1,500.00	15.00
3	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	500.00	5.00
4	上海苍航能源科技有限公司	3,500.00	35.00
	合计	10,000.00	100.00

(4) 2024 年 10 月，第三次股东变更

2024 年 10 月 17 日，根据股权转让协议，原股东上海苍航能源科技有限公司将其所持的被评估单位 6.00%股权（对应人民币 600.00 万元）以人民币 454.80 万元的价格转让给罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司。

变更后，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	5,100.00	51.00
2	华恒仪表（浙江）有限公司	1,500.00	15.00
3	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	500.00	5.00
4	上海苍航能源科技有限公司	2,900.00	29.00
	合计	10,000.00	100.00

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，被评估单位上述股权结构未变更。

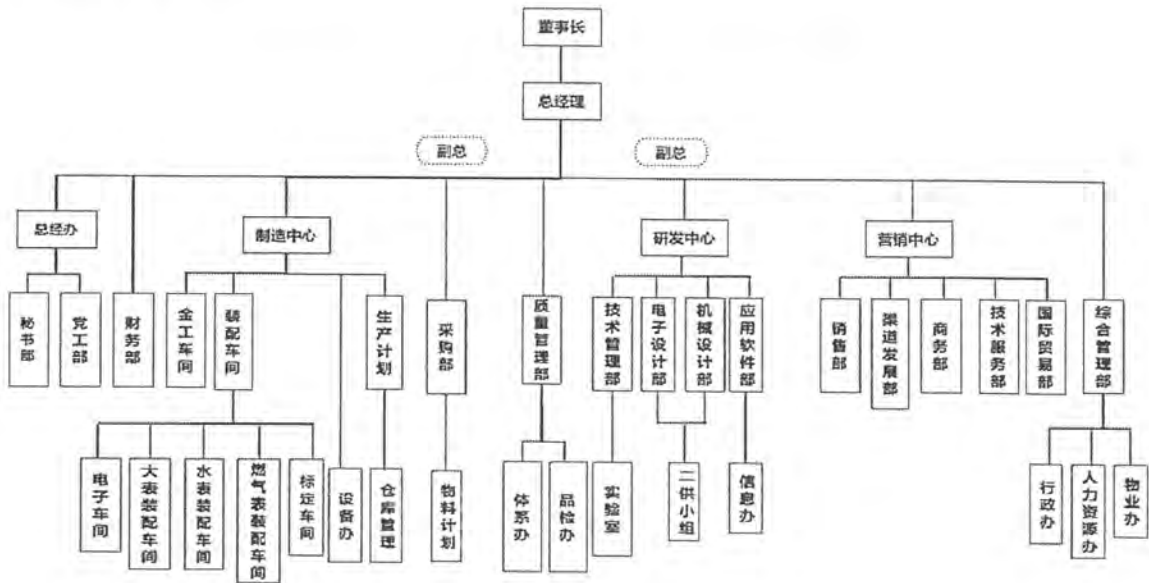
2. 公司概况

被评估单位组建于 2021 年，位于浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号，占地面积 27.8 亩，总建筑面积约 5.4 万平方米，目前拥有员工 150 人。

被评估单位拥有智慧水务、智慧燃气的计量仪表和装置的制造基地，拥有恒温机械制造车间、智能水表生产流水线、工业仪表生产流水线、二供设备集成测试车间，并拥有实验室及测试检验设备，包括金工计量室、大流量气体流量实验室、水流量实验室、电子兼容实验室，二供设备测试调试装置、修正仪高低温动态老化实验室、压力传感器自动校准测试装置、温度传感器自动校准装置、正压流量运行测试装置以及智慧燃气综合管理平台、智慧水务综合管理平台等，可满足对各类智能气体流量仪表、液体流量仪表、物联网仪表和装置进行综合性能检验和测试的需要。

因被评估单位历年发生的管理费用、研发费用金额较大，毛利无法覆盖该些费用金额，导致历年经营均亏损。

3. 组织结构图



4. 股权投资情况

截至评估基准日，被评估单位持有长期股权投资单位 2 家。

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）	是否合并报表
1	浙江磐博科技有限公司	2021/1/18	100.00%	14,532,139.71	是
2	罗美特（浙江）建设有限公司	2025/2/19	70.00%	0.00	是

其中，上述序号 2 截至评估基准日尚未建账，账面净资产为 0 元。

5. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截至评估基准日，母公司资产合计为 19,476.83 万元，负债合计为 13,482.54 万元，所有者权益为 5,994.29 万元。公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目 \ 年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产总额	14,759.82	18,040.55	19,476.83
负债总额	10,365.58	12,212.51	13,482.54
所有者权益	4,394.24	5,828.03	5,994.29

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
营业收入	529.68	3,461.53	1,026.27
利润总额	-375.56	-1,341.21	-903.74
净利润	-375.56	-1,341.21	-903.74

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

合并资产、负债及财务状况

单位：万元

项目 \ 年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产总额	14,100.30	16,672.57	18,058.16
负债总额	9,706.06	10,800.91	12,002.07
所有者权益	4,394.24	5,871.66	6,056.09
归属于母公司的所有者权益	4,394.24	5,871.66	6,056.09

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
营业收入	529.68	3,457.47	1,026.27
利润总额	-375.56	-1,297.58	-885.57
净利润	-375.56	-1,297.58	-885.57
归属于母公司的净利润	-375.56	-1,297.58	-885.57

上述数据中，2023 年、2024 年、2025 年 1-6 月数据摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的无保留意见审计报告（众会字（2025）第 11987 号）。

被评估单位执行企业会计准则，企业所得税率为 15%。

被评估单位享受如下税收优惠政策：

(1) 被评估单位于 2023 年 12 月 8 日被浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局认定为高新技术企业，认定证书编号：GR202333000728，有效期三年。在有效期内，被评估单位享受国家高新技术企业优惠政策，按 15% 的税率缴纳企业所得税。

(2) 被评估单位下属全资子公司（浙江磐博科技有限公司）于 2023 年 12 月 8 日被浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局认定为高新技术企业，认定证书编号：GR202333008613，有效期三年。在有效期内，被评估单位享受国家高新技术企业优惠政策，按 15% 的税率缴纳企业所得税。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东，于评估基准日持有被评估单位 51.00% 股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司第四届第五次董事会决议，罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资。本次评估目的是反映罗美特（浙江）智能科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值194,768,334.08元，负债合计账面价值134,825,388.12元，所有者权益59,942,945.96元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：众会字（2025）第11987号。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产由货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产组成。

2. 长期股权投资

截至评估基准日，被评估单位持有长期股权投资单位 2 家。

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）	是否合并报表
1	浙江磐博科技有限公司	2021/1/18	100.00%	14,532,139.71	是
2	罗美特（浙江）建设有限公司	2025/2/19	70.00%	0.00	是

其中，上述序号 2 截至评估基准日尚未建账，账面净资产为 0 元。

3. 房屋建筑物类

截至评估基准日，被评估单位持有 6 幢实体房屋建筑物，系位于浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号的工业厂房。

资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	账面原值（元）	账面净值（元）	宗地
1	浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号	1#车间	钢混	2023 年	平方米	19,750.69	23,487,010.97	21,855,164.24	浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号
2	浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号	2#综合楼	钢混	2023 年	平方米	10,509.45	13,663,428.72	12,714,111.59	

3	浙（2024）苍 南县不动产权 第 0003402 号	3#车间	钢混	2023 年	平方 米	8,283.35	9,344,007.25	8,694,797.85	
4	浙（2024）苍 南县不动产权 第 0003402 号	4#车间	钢混	2023 年	平方 米	15,888.38	19,034,202.42	17,711,730.94	
5	浙（2024）苍 南县不动产权 第 0003402 号	5#门卫	钢混	2023 年	平方 米	28.31	0.00	0.00	
6	浙（2024）苍 南县不动产权 第 0003402 号	6#门卫	钢混	2023 年	平方 米	31.64	0.00	0.00	
7		装修费 用					26,179,524.45	23,487,982.48	
8		展厅		2023/12/31			2,298,367.27	2,145,142.79	
9		展厅装 修		2023/12/31			8,989,089.89	7,640,726.41	
	合计					54,491.82	102,995,630.97	94,249,656.30	

4. 设备

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆、电子及办公设备三大类。

其中，机器设备主要有：水流量标准装置、气体流量标准装置、三坐标测量机、CNC 精密自动车床、体积修正仪检定装置等，共计 93 台（套）；

运输设备主要有：哪吒牌小型普通客车和长安牌轻型多用途货车共计 2 辆；

电子设备主要有：电脑、打印机、空调、办公家具等共计 258 台（批），分布在
被评估单位各科室内。

机器设备评估明细表中序号 67 至序号 71 共 5 台设备系由被评估单位的控股股东
罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司无偿划转入账，故无账面原值和账面净值。评
估人员核查了该些设备的原始购置价格和启用日期，并参考原始数据进行评估。

5. 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程主要是被评估单位在灵溪镇海峡大道 515 号厂房上
发生的装修费用等。

截至评估基准日，账面值明细如下：

序号	项目名称	账面价值（元）
1	基建	
2	其中：设计费	14,851.49
3	咨询费	34,073.76
4	施工	171,698.00

序号	项目名称	账面价值（元）
5	展厅	
6	其中：水务展厅	39,207.87
7	展厅装修	67,088.75
8	装修-安装费	457,693.47
	合计	784,613.34

（四）被评估单位申报的其他无形资产

1) 罗美特（浙江）智能科技有限公司

被评估单位持有 1 宗无形资产—土地使用权，系位于浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号的工业用地，土地面积为 18,112.00 平方米，账面值为 10,986,582.21 元，土地使用权状况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质和用途	准用年限	开发程度	面积(m²)	备注
1	浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号	灵溪镇海峡大道 515 号	2021/9/18	工业出让	50	五通一平	18,112.00	地上建有 6 幢房屋，建筑面积 54,491.82 平方米

被评估单位账面记录的其他无形资产共 1 项，为系统办公软件，具体明细如下：

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	取得日期	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	金蝶云星空软件 A	软件	2025/6/30	326,878.41	324,154.44

被评估单位申报的账外无形资产共计 74 项，包括 1 项商标、56 项专利、16 项软件著作权和 1 项域名，具体明细如下：

① 商标：

序号	商标图片	商标名称	国际分类	商标号	申请日期	注册公告日期	商标状态
1		LOMETER	11	57005417	2021/6/18	2021/12/28	已注册

上述商标的所有权人为被评估单位。

② 专利：

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	授权日	专利状态
1	一种基于超声流量计正反向时长的检测校正方法及系统	发明专利	2025107340017	2025/6/4	2025/8/15	专利权维持
2	一种体积修正仪检定装置	实用新型	2025205178184	2025/3/21		申请中
3	气体超声流量计(HGU-R 系列)	外观设计	2024308036330	2024/12/18		申请中
4	气体超声流量计(HGU-H 系列)	外观设计	2024308036434	2024/12/18	2025/8/15	专利权维持



序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	授权日	专利状态
5	智能压力表	外观设计	2024308036839	2024/12/18	2025/8/12	专利权维持
6	超声流量计首波检测电压阈值自动调整方法	发明专利	2024113584828	2024/9/27	2025/10/10	专利权维持
7	一种基于气体检测的采样机构及流量计	发明专利	2024111885750	2024/8/28	2025/5/13	专利权维持
8	一种自整流的超声流量计	实用新型	2024201348618	2024/1/19	2024/8/23	专利权维持
9	一种多级整流气体超声计量芯	实用新型	2023225569340	2023/9/20	2024/4/26	专利权维持
10	一种循环控压净水二次供水系统	实用新型	2023224349108	2023/9/8	2024/4/19	专利权维持
11	一种防拆防盗阀控水表	实用新型	2023224349127	2023/9/8	2024/3/26	专利权维持
12	一种高层建筑恒压二次供水设备	实用新型	2023222401494	2023/8/21	2024/4/12	专利权维持
13	一种具有 HART 通信接口的旋进旋涡流量计	实用新型	2023222056386	2023/8/16	2024/3/5	专利权维持
14	一种流量计	实用新型	2023212012697	2023/5/18	2024/2/27	专利权维持
15	一种体积修正仪	实用新型	2023210058291	2023/4/28	2023/9/26	专利权维持
16	一种超声波流量计的特殊流道	实用新型	2023204149433	2023/3/8	2023/8/18	专利权维持
17	一种超声流量计的计量芯组件	实用新型	2023201865003	2023/2/2	2023/6/6	专利权维持
18	一种管段式超声流量计	实用新型	2023200299395	2023/1/6	2023/6/13	专利权维持
19	一种夹持式涡街流量计	实用新型	2023200299179	2023/1/6	2023/6/13	专利权维持
20	一种超声流量计的计量芯组件	实用新型	2022233855528	2022/12/16	2023/3/17	专利权维持
21	一种流量积算仪	实用新型	2022233117162	2022/12/7	2023/4/25	专利权维持
22	一种防干扰的无磁水表	实用新型	2022232112477	2022/12/1	2023/5/23	专利权维持
23	一种阀控型水表	实用新型	2022232112509	2022/12/1	2023/5/23	专利权维持
24	一种插入式高压电磁流量计	实用新型	2022232314869	2022/12/1	2023/5/23	专利权维持
25	一种便捷式超声水表	实用新型	2022225702003	2022/9/26	2023/5/16	专利权维持

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	授权日	专利状态
26	一种户外超声水表	实用新型	2022225715889	2022/9/26	2023/5/16	专利权维持
27	一种易拆卸的超声水表	实用新型	2022224828771	2022/9/19	2023/1/3	专利权维持
28	一种水平无线阀控水表用铜壳	实用新型	2022224828235	2022/9/19	2023/1/17	专利权维持
29	电源	外观设计	2022305846619	2022/9/5	2023/5/26	专利权维持
30	一种流量计控制器	发明专利	2022110662883	2022/9/1	2025/9/12	专利权维持
31	一种压力传感器封装结构	实用新型	2022221795738	2022/8/18	2022/12/13	专利权维持
32	一种流量计支架	实用新型	2022221210955	2022/8/12	2022/11/4	专利权维持
33	超声流量计	外观设计	2022304218928	2022/7/5	2023/1/17	专利权维持
34	一种具有缓冲稳定结构的水表	实用新型	2022214776643	2022/6/14	2022/11/22	专利权维持
35	一种基于智慧水务的民用智能水表	实用新型	202221467217X	2022/6/13	2022/11/1	专利权维持
36	一种水表防漏水结构	实用新型	2022214439584	2022/6/9	2022/11/1	专利权维持
37	一种具有固定支撑的箱式无负压供水设备	实用新型	2022213379961	2022/5/31	2022/11/29	专利权维持
38	一种智慧水务工程用抗老化性能好的电磁阀	实用新型	2022211892500	2022/5/18	2022/11/22	专利权维持
39	一种智慧水务用使用寿命长的不锈钢生活水箱	实用新型	2022211885738	2022/5/18	2022/11/22	专利权维持
40	一种智慧水务工程用抗氧化性能好使用寿命长的蝶阀	实用新型	2022211787415	2022/5/17	2022/11/22	专利权维持
41	旋涡流量计用流量信号干扰诊断及处理方法、装置和设备	发明专利	2022108512252	2022/7/20	2025/5/16	专利权维持
42	一种双腰轮气体流量计	发明专利	2022104980751	2022/5/9	2022/12/6	专利权维持
43	腰轮流量计	外观设计	2022301907011	2022/4/7	2022/12/27	专利权维持
44	一种气体超声波流量计及其跳波识别校正方法	发明专利	2022102373754	2022/3/10	2025/3/28	专利权维持
45	一种智能监控型气体流量计	实用新型	2022204965314	2022/3/7	2022/6/17	专利权维持
46	一种基于低位字轮进位计数的光电直读计数器的直读方法	发明专利	2022101387270	2022/2/15	2024/11/26	专利权维持

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	授权日	专利状态
47	一种气体超声流量计超声波信号自动调整系统与方法	发明专利	2021116630260	2021/12/30	2022/7/29	专利权维持
48	一种新能源发电用防堵塞水表	实用新型	2021229477264	2021/11/28	2022/6/24	专利权维持
49	一种气体超声流量计	实用新型	2021226329241	2021/10/31	2023/4/25	专利权维持
50	一种水表加工用喷涂装置	实用新型	2020226885801	2020/11/19	2021/9/28	专利权维持
51	一种室外防冻型水表箱	实用新型	2020215894879	2020/8/3	2021/3/23	专利权维持
52	一种防拆防盗阀控水表	发明专利	2023111539325	2023/9/8		一通出案待答复
53	一种循环控压净水二次供水系统	发明专利	2023111539293	2023/9/8		进入审查
54	一种高层建筑恒压二次供水设备	发明专利	2023110500737	2023/8/21		一通出案待答复
55	一种特殊结构计量方式的流量计	发明专利	2023105607039	2023/5/18		等待实审提案
56	一种超声波流量计的特殊流道	发明专利	202310213506X	2023/3/8		等待实审提案

上述专利中，序号8的专利权人为罗美特（浙江）智能科技有限公司；浙江磐博科技有限公司，其余专利的专利权人均为被评估单位。

③软件著作权：

序号	名称	登记号	开发完成日
1	体积修正仪流量检定装置系统 V1.0	2024SR1366015	2024/9/12
2	罗美特体积修正仪软件 V1.0	2024SR0883633	2024/6/27
3	罗美特气体涡轮流量计软件 V1.0	2024SR0879767	2024/6/27
4	罗美特气体腰轮流量计软件 V1.0	2024SR0869185	2024/6/26
5	磐博科技 HGU 型气体超声流量计软件 V1.0	2024SR0576534	2024/4/28
6	磐博科技 HGC 型体积修正仪软件 V1.0	2024SR0576531	2024/4/28
7	磐博科技 HCA 智能数据采集器软件 V1.0	2024SR0576530	2024/4/28
8	磐博科技 HGT 型气体涡轮流量计软件 V1.0	2024SR0576529	2024/4/28
9	磐博科技 HGR 系列气体腰轮流量计软件 V1.0	2024SR0576528	2024/4/28
10	磐博科技气体旋进旋涡流量计软件 V1.0	2024SR0576527	2024/4/28
11	无线远传冷水水表嵌入式软件 V1.0	2023SR0379761	2023/3/22
12	无线远传阀控冷水水表嵌入式软件 V1.0	2023SR1060688	2023/9/14
13	物联网仪表在线监测系统软件 V1.0	2023SR0057048	2023/1/11
14	质量法水表检定装置系统软件 V1.0	2023SR0057049	2023/1/11
15	超声波水表表测试软件 V1.0	2023SR0568614	2023/5/26
16	智能恒压供水控制软件 V1.0	2023SR0057050	2023/1/11

上述软件著作权的所有权人均为被评估单位。

④域名：

序号	域名	名称	注册日期	到期日期	域名注册人
1	lmtzj.com	国际域名注册证	2021/7/14	2026/7/14	罗美特（浙江）智能科技有限公司

2) 浙江磐博科技有限公司

浙江磐博科技有限公司申报的账外无形资产共计 6 项，包括 1 项商标、3 项专利和 2 项域名，具体明细如下：

①商标：

序号	商标图片	商标名称	国际分类	商标号	申请日期	注册公告日期	商标状态
1		图形	9	62081058	2022/1/11	2022/7/14	已注册

上述商标的所有权人为浙江磐博科技有限公司。

②专利：

序号	专利名称	专利类型	申请号	申请日	授权日	专利状态
1	一种自整流的超声流量计	实用新型	2024201348618	2024/1/19	2024/8/23	专利权维持
2	一种多功能体积修正仪误差校准装置及方法	发明专利	202310991692X	2023/8/7		等待实审提案
3	一种双向分别计数的流量计计数器	发明专利	2021115653640	2021/12/20		复审程序中

上述专利中，序号1的专利权人为罗美特（浙江）智能科技有限公司；浙江磐博科技有限公司，序号2的专利权人为武汉易德信科技有限公司；浙江磐博科技有限公司，序号3的专利权人为浙江磐博科技有限公司。

③域名：

序号	域名	名称	注册日期	到期日期	域名注册人
1	panboiot.com	国际域名注册证	2023/9/18	2028/9/18	浙江磐博科技有限公司
2	panbo.cc	国际域名注册证	2023/9/18	2028/9/18	浙江磐博科技有限公司

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

考虑到本次评估目的为罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司第四届第五次董事会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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修正）；
3. 《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修订）；
4. 《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）；
5. 《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);

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第二次修正);

7. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令691号);

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,依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订);

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

11. 《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);

12. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正);

13. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修订);

14. 《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修订);

15. 《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);

16. 《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);

17. 其他与评估工作相关的法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

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

5. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

（四）资产权属依据

1. 不动产权证；
2. 《土地使用权出让合同》；
3. 专利权证书或申请通知书；
4. 著作权证书；
5. 商标注册证书；
6. 机动车行驶证；
7. 重要资产购置合同或记账凭证；
8. 固定资产台账、记账账册等；
9. 对外投资权属证明文件；
10. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《汽车之家》等网上汽车价格信息资料；

4. 设备网上可予查询的价格信息资料;
5. 中国土地市场网公布的土地交易案例;
6. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告;
7. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料;
8. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
3. 《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);
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法:

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法(资产基础法)是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企

业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

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

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法使用通常具备的三个条件是：投资者在投资某项资产时所支付的价格不会超过该资产未来收益的折现值；能够对资产未来收益进行合理预测；能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。被评估单位成立时间较短，历史经营均为亏损。经与企业管理层沟通，盈利预测无法合理地估计，同时相关的预测风险也无法合理估计，无法准确计算折现率。针对本次评估的特定目的以及收集掌握的资料情况，无法对其未来收益及风险进行合理预测。在此基础上，本次评估不具备应用收益法评估的前提条件。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。而且，本次评估目的即为股权增资提供市场价值参考，本次适合采用市场法评估。

综上分析，本次评估采用资产基础法、市场法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款、其他货币资金。对人民币银行存款、其他货币资金，以核实后的金额为评估值。

2. 应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

3. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付款项和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4. 应收款项融资

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了业务发生的时间、核查相关的票据等。经过上述程序后，评估人员分析认为，账面金额属实，本次按照账面值确定评估值

5. 存货类

存货包含原材料、委托加工物资、产成品、发出商品。具体评估方法如下：

（1）原材料、委托加工物资

对原材料和委托加工物资，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。

（2）产成品

对于正常的产成品，本次评估按照核实后的账面成本，并考虑一定的利润后确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=已入账不含税成本 $\times$ (1+毛利/成本) $\times$ (1-税金附加率-销售费用率-管理费用率-销售利润率 $\times$ 所得税率-销售利润率 $\times$ (1-所得税率) $\times$ 净利润折减率)

销售利润率=毛利率-销售费用率-管理费用率-税金及附加率(计算后小于零,按零计算)。

净利润折减率取50%计算。

(3) 发出商品

评估方法同产成品的评估,在此基础上,由于发出商品已实质发往客户,相关费用和税费均已发生,评估过程中不再扣减销售费用、管理费用和相关税费;考虑发出商品可能存在退货情况,净利润折减率考虑取 10%计算。

6. 其他流动资产

为企业待抵扣的增值税进项税额,本次按核实后账面值确定评估值。

7. 长期股权投资

对全资和控股的长期股权投资,根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的,采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

其中,被评估单位持有的长期股权投资单位一罗美特(浙江)建设有限公司,截至评估基准日尚未建账,其账面净资产为 0,故本次评估为 0。

8. 固定资产—房屋建筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》第四章第十六条,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

本次主要采用收益法进行房地合一评估,另采用成本法进行房地分估,其中房屋采用成本法,土地采用市场法。

1) 适合采用的评估方法理由:委评房地产已对外出租,其租金收入和运营成本费用资料容易收集掌握,故可采用收益法计算房地合一评估。另建筑物为企业自建厂房、属于为个别用户专门建造的工程,重置成本基本能够体现其房屋的市场价值,土地使

用权近期周边有较多成交案例，可采用市场法进行评估。

2) 不适合采用的评估方法理由：周边同类房地产成交案例较少，不适合采用市场法进行评估，且考虑到本次委评的房屋均已竣工交付，不具有投资开发或再开发的潜力，故不适宜采用假设开发法进行评估。

成本法（其中房屋采用重置成本法、土地采用市场法）：

（一）房屋

成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建筑安装工程费用+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

可抵扣增值税：

可抵扣税费=建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费用（不含建设单位管理费）/1.06×6%

收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

$$\text{计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 Fi=租赁收入-一年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1-空置率及租金损失率）后获得，包括年租金收入和年押金利息收入。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金附加、所得税等。

9. 固定资产—设备

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置成本×综合成新率

（1）机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《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），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

①设备购置价的确定

一般设备购置价通过直接询价，或是通过查询《京东网》、《ZOL 网》等信息取得；通过向生产制造厂询价。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。经评估人员核实设备购置合同，运杂费均由卖方承担，故本次运杂费率取 0%。

△安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△考虑到委估范围内设备无需埋下地基，本次设备基础费率取 0%。

△考虑到委估范围内设备无需勘察设计的费用、工程监理费、环评及科研试验费、机组自主集成费等前期工程费，故本次前期工程费率取 0%。

③资金成本的确定

按照被评估单位设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日当月全国银行间同业拆借中心和中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）数值，并按每笔建设资金的实际投入周期计算。

B. 综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（2）运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《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）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

10. 在建工程

经现场勘查，并与被评估单位管理人员沟通了解，在建工程项目均已完工，故本次并入固定资产—房屋建筑物科目，按实物状况进行评估。

11. 无形资产—土地使用权

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委评地块属于工业用地，本次采用市场法进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：委评地块近期周边同类型及同级别土地的成交案例较多，市场法能较客观的反映委估对象的市场价格。

b. 不适合采用的评估方法理由：由于委评地块所处区域征地补偿文件不完整，因此不宜采用成本法进行评估；另委评土地使用权周边出租案例稀少，因此不宜采用收益法评估；且企业已在地上自建厂区，预计未来不太可能重新开发该处地块，因此不适于假设开发法评估。基准地价一般反映的是一定区域内的平均地价，故本次未采用基准地价法评估。

市场法

是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值

的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

即 $V = V_B \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

委评对象价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

$$= \frac{\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}}}{\frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各区域因素打分指数}} \times \frac{100}{\text{各个别因素打分指数}}}$$

12. 无形资产—其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利、著作权、商标权、域名。根据《资产评估执业准则—无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得

到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲电脑应用软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

对委估的专利、软件著作权，由于行业内专利、软件著作权转让案例较少，且相关转让的价格、案例信息较难获取，因此不适合采用市场法评估；因委估无形资产在企业实际的运用中未能形成超额收益，故不适合采用收益法评估。因委估专利取得环节产生的成本能够合理归集和计量，故本次采用成本法进行评估。

专利的成本法评估主要参照最新专利收费标准及《财政部、国家发展改革委关于停征、免征和调整部分行政事业性收费有关政策的通知》财税〔2018〕37号确定；研发过程所需耗费的材料、人工参照评估人员与被评估单位技术人员的沟通情况确定。

软件著作权的登记费主要参照经财务部和国家发改委批准的《计算机软件著作权登记收费标准》，计算申请软件著作权过程中所需耗费的成本确定；研发过程所需耗费的材料、人工参照评估人员与被评估单位技术人员的沟通情况确定。

根据中国版权保护中心《关于停征软件著作权登记缴费有关事项的通告》（中版权字[2017]33号）和财政部《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税[2017]20号），2017年4月1日起不再发放各登记、查询申请的缴费通知书，停止征收计算机软件著作权登记费。

对域名采用重置成本法评估。

商标：由于市场上同类商标交易案例难以取得，故不适用市场法；经了解，企业账外商标尚未形成有效的品牌效应，被预估商标与企业收益的取得呈弱对应性，故也不适用收益法。故本次按重置成本法进行评估。

13. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）市场法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

由于交易案例的可获得性相对较差，经查询公开市场资料，与被评估单位业务结构及经营模式相似的交易案例较少，不满足交易案例比较法的前置条件。而上市公司比较法的使用非常普遍，尤其是资本市场成熟的国家，评估人员能在公开市场查询到较为详细的上市公司信息，故本次选择上市公司比较法。

3. 评估步骤

（1）确定可比参照企业。

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务、交易类型一致、时间跨度接近的交易实例或已上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

（2）对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

（3）选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率（P/E比率）、市净率（P/B比率）、市售率（EV/Sales比率）等权益比率，或企业价值比率（EV/EBIT，EV/EBITDA）等。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比参照企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

考虑到被评估单位所处行业特点属于传统的仪器仪表制造业，市场较为成熟，资本的回报率相对平稳，本次选取P/B（市净率）作为比较的价值比率。

（4）估算企业价值。

在调整并计算可比参照企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的经营性资产价值，从而得到被评估单位股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估，在经营性资产价值计算时，由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司，所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。

由于本次经济行为涉及控制权变更，本次评估需考虑控制权溢价的影响。

（5）确定评估结论。

根据上述步骤可计算得到被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2025年10月13日～10月16日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证:

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状, 了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况;

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实, 与企业有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同企业做出调整或补充;

(3) 根据资产评估申报明细表内容, 对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件, 对被评估单位提供的权属资料进行查验, 核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况, 请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷;

(5) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产, 了解管理制度和实际执行情况, 以及相应的维护、改建、扩建情况, 查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备, 主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料; 对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等;

(6) 对所涉及到的无形资产, 了解其成本构成, 对应产品的市场状况等相关信息; 查阅收集无形资产的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料; 调研无形资产特征、资产组合情况、使用状况; 无形资产实施的地域范围、领域范围、获利能力和收益模式; 判断是否能够持续发挥作用并给权利人带来经济利益; 了解无形资产的法定保护期限、收益期限以及保护措施; 调研无形资产实施过程中所受到的法律、行政法规或者其他限制等;

(7) 对评估范围内的负债, 主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解。具体如下:

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况, 主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况;

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等, 执行的税率及纳税情况, 近几年的债务、借款以及债务成本等情况;

(3) 了解与被评估单位属同一行业, 或受相同经济因素影响的可比企业、可比市

场交易案例的数量及基本情况。

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）市场法评估特别假设

1. 假设可比企业相关财务数据真实可靠；

2. 假设除特殊说明外，交易均为公开、平等、自愿的公允交易；

3. 资产评估专业人员仅基于公开披露的可比交易相关信息选择对比维度及指标，不考虑其他非公开事项对被评估单位价值的影响；

4. 未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

本资产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，签名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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全

部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值5,994.29万元，评估值6,464.12万元，评估增值469.83万元，增值率7.84%。其中，总资产账面值19,476.83万元，评估值19,882.91万元，评估增值406.08万元，增值率2.08%。总负债账面值13,482.54万元，评估值13,418.79万元，评估减值63.75万元，减值率0.47%。

2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径股东权益和合并口径归属于母公司的股东权益账面值均为6,056.09万元，评估值为6,660.00万元，评估增值603.91万元，增值率9.97%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为6,464.12万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值6,660.00万元低195.88万元。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

被评估单位在以前的经营过程中，盈利能力一般，也未形成明显的超额收益能力，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化。企业在历年的经营过程中，形成了部分无形资产，本次资产基础法中进行了辨认和合理评估。该行业的市场准入条件一

般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况，在这种情况下，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，相比市场法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币64,641,157.53元。大写：人民币陆仟肆佰陆拾肆万壹仟壹佰伍拾柒元伍角叁分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年6月30日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	6,329.80	6,370.93	41.13	0.65
非流动资产	13,147.03	13,511.98	364.95	2.78
长期股权投资	1,453.21	1,579.32	126.11	8.68
固定资产	10,484.28	10,504.58	20.30	0.19
在建工程	78.46	0.00	-78.46	-100.00
无形资产	1,131.07	1,428.08	297.01	26.26
资产总计	19,476.83	19,882.91	406.08	2.08
流动负债	5,417.54	5,417.54	0.00	0.00
非流动负债	8,065.00	8,001.25	-63.75	-0.79
负债总计	13,482.54	13,418.79	-63.75	-0.47
所有者权益（净资产）	5,994.29	6,464.12	469.83	7.84

1) 流动资产

流动资产账面值 6,329.80 万元，评估值为 6,370.93 万元，增值 41.13 万元。主要原因如下：

（1）存货：主要是对发出商品的评估过程中加计了销售利润所致。

2) 长期股权投资

长期股权投资账面值 1,453.21 万元，评估值为 1,579.32 万元，增值 126.11 万元。主要原因系：对控股的长期股权投资单位整体打开评估所致。

3) 固定资产

固定资产账面净值 10,484.28 万元，评估净值为 10,504.58 万元，增值 20.30 万元，系由于：

（1）固定资产—房屋建筑物类

固定资产—房屋建筑物类账面净值 9,424.97 万元，评估净值 9,441.90 万元，增值 16.93 万元。增值原因：委评房屋建、构筑物新建，建造时间与评估基准日较近，经成本法测算后，略有增值。

(2) 固定资产—设备类

固定资产—设备类账面净值 1,059.32 万元，评估净值 1,062.68 万元，增值 3.36 万元。增值原因：

1) 由于企业对机器设备的折旧年限与评估依据的设备经济耐用年限有所差异，致使评估略有减值；

2) 由于企业财务对运输设备折旧较快，其折旧年限大大短于国家规定的车辆耐用年限，尽管近年来车辆价格有所下降，仍致运输设备评估略有增值；

3) 由于企业有较多数量的电子设备已超过财务折旧年限，账面净值已为残值，但尚处于正常使用状态，经评估后体现了其价值，致使评估增值。

4) 在建工程

在建工程账面值 78.46 万元，评估值为 0.00 万元，减值 78.46 万元。主要原因系：并入固定资产—房屋建筑物科目评估所致。

5) 无形资产

无形资产账面值 1,131.07 万元，评估值为 1,428.08 万元，增值 297.01 万元。系由于：

(1) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面值 1,098.66 万元，评估值 1,175.29 万元，增值 76.63 万元。增值原因：评估土地年限修正系数与会计累计摊销年限的计算口径不同，故增值。

(2) 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面值 32.42 万元，评估值 301.00 万元，增值 268.58 万元。增值原因：将账外商标、专利、软件著作权、域名纳入评估范围所致。

6) 负债

负债账面值为 13,482.54 万元，评估值为 13,418.79 万元，减值 63.75 万元。负债减值的主要原因是由于将递延收益中无需偿还的政府补助款评估为零后，考虑 15%的

递延所得税负债造成的。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，在资产基础法评估过程中未考虑控制权溢价及流动性折扣；在市场法评估过程中考虑了流动性折扣和控制权溢价。由于选取资产基础法评估结论，故最终的评估结论未考虑控制权溢价及流动性折扣的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2025年06月30日至2026年06月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告众会字（2025）第11987号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：众会字（2025）第11987号。该审计报告的意见为：“我们审计了罗美特（浙江）智能科技有限公司（以下简称“罗美特浙江公司”）财务报表，包括2025年6月30日、2024年12月31日、2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年1-6月、2024年度和2023年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了罗美特浙江公司2025年6月30日、2024年12月31日、2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年1-6月、2024年度和2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担利用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说
明:

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关
系:

1、截至评估基准日, 被评估单位持有的固定资产—房屋建筑物部分已对外出租,
具体租赁情况如下:

序号	地址	面积 (m ²)	年租金 (元/平 方米)	租赁终止日
1	1 号楼 5 楼	2136	170	2029/5/7
2	1 幢 6 楼	2136	172	2027/2/24
3	1 幢 8 楼	2136	165	2027/2/18
4	1 幢 9 楼	2136	150	2029/12/31
5	1 幢 10 楼南面	200	150	2029/12/31
6	2 幢 5 楼	950	180	2029/2/4
7	2 幢 6 楼	950	180	2032/4/21
8	2 幢 8 楼宿舍	13 间	13 间年租金合 计 68,500.00 元	2029/12/31
9	2 号楼 9 楼 (南边)	122	200	2032/8/1
10	2 号楼 9 楼 (东南边)	166	200	2032/8/1
11	2 号楼 9 楼 (西边)	402	190	2029/10/31
12	2 号楼 10 楼东边	345	200	2032/5/5
13	2 号楼 10 楼西边	345	200	2032/5/5
14	2 号楼 10 楼北面	180	200	2028/6/30
15	2 号楼 11 楼东边	401.2	190	2029/12/31
16	2 号楼 11 楼北面	178	190	2030/2/12
17	3 号楼 1 楼	1280	300	2029/10/31
18	3 号楼 2 楼	1550	190	2029/10/31
19	3 幢 3 楼	1033	190	2028/11/30
20	3 号楼 4 楼	1550	175	2029/5/21
21	3 幢 5 楼	1550	165	2026/12/31
22	4 号楼 1 楼	2012	300	2029/12/14
23	4 号楼 2 楼	3674	190	2029/12/14
24	4 幢 3 楼东边	1504.325	190	2028/11/30
25	4 幢 3 楼中间	1124.138	185	2029/3/14
26	4 幢 3 楼西边	1115.249	190	2028/11/30
27	4 幢 4 楼	3674	170	2028/4/30
28	4 幢 5 楼西面	300	170	2028/4/30
29	4 幢 5 楼炮台	200	160	2032/4/21
30	4 号楼 5 楼	100	160	2029/8/1

2、截至评估基准日，被评估单位持有的固定资产—房屋建筑物评估明细申报表序号 1 至序号 6 的房屋、无形资产—土地使用权评估明细申报表序号 1 的土地均已抵押，抵押权人为浙江苍南农村商业银行股份有限公司沿浦支行，最高债权额 10420 万。登记证明号为浙（2024）苍南县不动产证明第 0022475 号，债权确定期间 2024 年 12 月 24 日至 2028 年 05 月 12 日。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论可能产生的影响。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：无。

（九）其他需要说明的事项：

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 本次在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

4. 截至评估基准日，被评估单位认缴注册资本为人民币10,000.00万元，实缴资本为8,745.00万元，剩余1,255.00万元未完成实缴。根据被评估单位公司章程，各股东的认缴注册资本需在2029年10月16日前足额缴纳。

由于章程约定的注册资本需足额缴纳的日期未到，由于章程约定的注册资本需足额缴纳的日期未到，符合公司法和章程的约定。由于本次净资产未包含认缴未实缴款项，因此本次评估结论也未包含未缴纳的款项，提请报告使用者关注。

5. 截至评估基准日，被评估单位的控股子公司（罗美特（浙江）建设有限公司）认缴注册资本为人民币5,000.00万元，实缴资本为0元。根据罗美特（浙江）建设有限公司章程，各股东的认缴注册资本需在2030年2月17日前足额缴纳。

由于章程约定的注册资本需足额缴纳的日期未到，符合公司法和章程的约定。由

于本次净资产未包含认缴未实缴款项，因此本次评估结论也未包含未缴纳的款项，提请报告使用者关注。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

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

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

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

(五) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

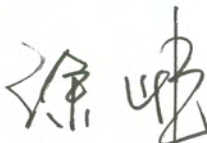
资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2025年12月25日。

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

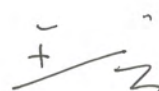
法定代表人

徐峰



签字资产评估师

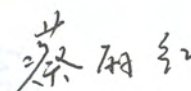
王云



正式执业会员
资产评估师

王云
31180020

蔡丽红



正式执业会员
资产评估师

蔡丽红
31140005

评估报告日

2025 年 12 月 25 日

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟对罗美特（浙江）智能科技有限公司进行增资所涉及的罗美特（浙江）智能科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2025】第 2736 号

序号 附件名称

1. 罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司第四届第五次董事会决议
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位专项审计报告
4. 被评估单位不动产权证及其其他权利证明
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估资质证明资料
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
13. 资产评估汇总表或者明细表