

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司

重大资产重组报告书

（修订稿）



独立财务顾问

开源证券股份有限公司

2026年2月

声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书中财务会计资料真实、完整。

本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函，保证其为本次重组所提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

本部分所使用的简称与本报告书“释义”中所定义的简称具有相同含义。公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案

公司于 2025 年 12 月 29 日召开第四届董事会第六次会议，审议通过《关于公司现金购买资产的议案》等议案。

本次交易具体方案如下：公司拟向交易对方上海苍航能源科技有限公司支付现金购买其持有的标的资产罗美特(浙江)智能科技有限公司 2%股权，交易价格为 200 万元；

根据上海东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字【2025】第 2736 号《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》，经资产基础法评估，截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，标的资产罗美特(浙江)智能科技有限公司股东全部权益的评估值为 6,464.12 万元，评估增值 469.83 万元，增值率 7.84%。

以上述资产评估结果为参考依据，经协商确定罗美特(浙江)智能科技有限公司 2%股权的交易价格为 200 万元。

本次交易完成后，浙江罗美特将成为罗美特控股子公司。

（一）发行股份购买资产情况

1. 交易对方和交易标的

公司拟向交易对方上海苍航能源科技有限公司支付现金购买其持有的标的资产罗美特(浙江)智能科技有限公司 2%股权。

2. 交易价格

交易价格为 200 万元。

3. 发行股份的价格和数量及支付现金金额

本次重组中，公司拟向上海苍航发行股份及支付现金购买罗美特(浙江)智能科技有限公司 2%股权，交易作价为 200 万元。其中，股份对价为 0 元，发行价格为 0 元/股，发行数量为 0 股（限售 0 股），占发行后总股本的 0%；现金对价为 200 万元。

本次交易完成后，公司将持有标的公司罗美特(浙江)智能科技有限公司 53%的股权。

具体情况如下：

罗美特(浙江)智能科技有限公司

序号	交易对方 姓名	转让前对罗 美特(浙江) 智能科技有限公司持股 比例	发行股份支付对价		现金支付对 价（元）	总支付对价 （元）
			发行股份 （股）	对价金额 （元）		
1	上海苍航	51%	0	0	2,000,000	2,000,000
合计	-	-	0	0	2,000,000	2,000,000

二、本次交易的背景和目的

（一）本次交易背景

本次交易标的为浙江罗美特 2%股权，本次交易背景如下：

1、改善标的公司治理结构，提高经营决策效率

标的公司自成立以来，股权结构多元，无单一股东能够实质控制董事会，重大决策依赖于主要股东协商，导致决策链条长、效率偏低。尽管挂牌公司此前已持有 51%股权，但基于维持经营团队稳定的考虑，并未取得实际控制权。目前，标的公司持续亏损的经营状况亟待有效的战略调整和高效的决策执行。通过本次交易取得对标的公司的控制权，可以将成熟、规范的管理体系与决策机制导入标的公司，有效解决其因股权分散带来的治理短板，提升整体决策与运营效率，为后续深入的业务整合与协同发展奠定坚实的治理基础。

2、顺应行业发展趋势，通过整合提升在智慧燃气领域的综合竞争力

挂牌公司与标的公司均专注于基于城市燃气精密计量、安全管理的物联网系统平台及智能终端（智能流量计、燃气表）的研发、生产与销售，属于产业链上的紧密关联企业。通过本次重组实现优势资源整合，有利于整合研发、生产与市场资源，实现业务协同；同时，有利于进一步发挥标的公司当地的成本优势，提高公司成本管控能力和综合竞争力。

3、减少关联交易金额，规范企业交易行为降低合规风险

2024 年挂牌公司从标的公司采购商品 10,220,757.62 元，向标的公司销售商品 7,448,464.92 元、提供劳务 293,574.17 元、租赁设备 780,006.47 元，年度关联交易金额近 2000 万元，通过本次交易，标的公司变更为控股子公司，上述关联交易在合并范围内抵消，关联交易金额将大幅减少。

（二）本次交易目的

通过本次交易，罗美特将取得对标的公司的控制权。交易完成后，标的公司将成为罗美特的控股子公司，解决浙江罗美特因股权分散导致的重大事项决策链条长、效率偏低的问题，为快速推进经营策略调整、扭转持续亏损局面提供制度保障；同时，标的公司纳入合并报表范围后，双方原有的关联交易将在合并层面予以抵消，显著减少关联交易规模，进一步规范企业运作，降低合规风险。此外，本次控制权的获取有利于全面整合双方的研发资源、生产能力及市场渠道，充分发挥业务协同效应，进一步强化成本优势，提升产品市场竞争力。因

此，本次重组将通过优化治理结构、提升运营效率、深化产业协同，全面提升公司的整体盈利能力和可持续发展能力，实现股东利益最大化。

三、本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿

（一）本次交易涉及的资产评估

2025年12月25日，上海东洲资产评估有限公司出具了东洲评报字【2025】第2736号《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》。

评估基准日为2025年6月30日，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%。

（二）本次交易的业绩承诺补偿

本次交易不涉及业绩承诺补偿。

四、本次交易是否构成关联交易

本次交易的交易对方上海苍航与公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系，故本次交易不构成关联交易。

五、本次交易对公司控制权及主营业务的影响

（一）本次交易对公司控制权的影响

本次交易不会导致公司的控制权发生变化。

本次交易前和本次交易完成后，公司控股股东均为上海众德能源（集团）有限公司，实际控制人均为叶斌、叶鹏程，在本次交易前后未发生变化，未导致公司实际控制权发生变动。

（二）本次交易对主营业务的影响

挂牌公司、标的公司主要从事基于城市燃气精密计量、安全管理的物联网系统平台及智能流量计、燃气表的研发、生产、销售和服务。本次交易前后，公司主营业务未发生变更。

六、标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司（甲方）与上海苍航能源科技有限公司（乙方）于 2025 年 12 月 29 日签订附生效条件的《支付现金购买资产协议》，约定：

期间损益是指：评估基准日（不含当日）至股权交割日（不含当日）期间的，标的资产对应的标的公司收益和亏损。

期间损益归属：如有收益则归甲方享有，乙方不得要求分配；如有亏损，则应由乙方按照标的资产所占标的公司的股权比例承担，由乙方以现金方式向甲方补足。

期间损益的核算

1、专项审计

（1）股权交割日后，由甲乙双方共同聘请具有业务资格的审计机构对期间损益进行专项审计。审计费用由乙方承担。

（2）专项审计的基准日

若股权交割日为当月 15 日（含 15 日）之前，则损益审计基准日为上月月末；若股权交割日为当月 15 日之后，则损益审计基准日为当月月末。

（3）专项审计应于交割日后六十个工作日内完成。

2、损益金额根据专项审计结果确定。

七、本次交易构成重大资产重组

（一）重组相关规则

根据《重组管理办法》第二条：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；

（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

第四十条：“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权

的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。					
除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准；”					
（二）重组计算过程					
罗美特通过本次交易取得浙江罗美特 2%股权，重组完成后，罗美特合计持有浙江罗美特 53%股份，委派董事 4 人，超过董事会人数的 50%，罗美特将取得浙江罗美特控制权，因此，本次计算标准之资产总额以浙江罗美特资产总额和成交金额二者中的较高者为准，本次计算标准之资产净额以浙江罗美特净资产额和成交金额二者中的较高者为准，对构成重大资产重组具体计算过程如下：					
					单位：万元
财务指标	挂牌公司	标的公司	成交金额	计算指标 （标的公司 财务数据和 成交金额孰 高）	指标占比
资产总额	8,287.47	18,058.16	200.00	18,058.16	217.90%
净资产额	6,170.80	6,056.09	200.00	6,056.09	98.14%
注：表格中挂牌公司财务数据基准日为 2024 年 12 月 31 日，标的公司财务数据基准日为 2025 年 6 月 30 日，净资产额为归属于母公司所有者净资产。					
如上表所示，本次资产总额及资产净额指标均超过 50%，本次重组构成挂牌公司重大资产重组。					

八、本次交易的特别风险提示

本次重大资产重组存在如下风险：
（一）本次交易的审批风险
本次交易尚须经全国股转公司对相关披露文件进行完备性审查后提交股东会审议通过，若本次重大资产重组无法执行，或无法按预期执行，需要重新召开董事会审议重组事宜的，公司董事会将在本次重大资产重组过程中及时公告相关工作的进度，以便投资者了解本次交易过程，并作出相关判断。特此提请广大投资者充分注意上述重组工作时间进度以及重组工作时间进度的不确定性所可能导致的相关风险。
（二）本次交易可能存在被终止或取消的风险
本次重大资产重组需要全国股转公司对所披露文件的完备性审查通过后方可实施。在本次交易审核过程中，监管机构的审核要求可能对交易方案产生影响。交易各方可能根据市场变化以及监管机构的要求不断完善交易方案；如交易各方无法就完善交易方案的措施达

成一致，则本次交易存在终止或取消的可能。提请投资者关注本次交易可能终止或取消的风险。

（三）整合风险

本次交易完成后，标的公司将纳入挂牌公司合并报表范围，挂牌公司业务规模与人员团队将进一步扩大，随之亦面临组织结构、内部控制及人才引进等方面的经营管理挑战。此外，本次交易后，挂牌公司能否通过有效整合确保对标的资产的控制力，在维持其原有竞争优势的同时充分实现并购协同效应，亦存在不确定性。

九、其他

无。

十、重组要素信息表

本重组是否涉及以下内容	是/否
购买资产	是
出售资产	否
交易标的为完整经营性资产	是
发行股份购买资产	否
募集配套资金	否
业绩承诺及补偿	否
关联交易	否
控制权变动	否
第一大股东变更	否
注册程序	否

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、 本次交易方案	2
二、 本次交易的背景和目的	3
三、 本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿	4
四、 本次交易是否构成关联交易	4
五、 本次交易对公司控制权及主营业务的影响	4
六、 标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属	5
七、 本次交易构成重大资产重组	5
八、 本次交易的特别风险提示	6
九、 其他	7
十、 重组要素信息表	7
释义	12
第一节 本次交易概况	13
一、 本次交易的背景和目的	13
(一) 本次交易的背景	13
(二) 本次交易的目的	13
二、 本次交易的基本情况	14
三、 本次交易是否构成关联交易	14
四、 本次交易构成重大资产重组	14
五、 本次交易的决策过程	15
(一) 本次交易已履行的决策过程	15
(二) 本次交易尚需履行的决策过程及审批程序	17
(三) 其他	17
六、 本次交易对公司控制权的影响	17
七、 本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化	18
(一) 本次交易对公司治理情况的影响	18
(二) 本次交易对关联交易的影响	18
(三) 本次交易对同业竞争的影响	18
八、 本次交易中第三方聘请情况的说明	18
九、 其他	19
第二节 挂牌公司基本情况	20
一、 基本信息	20
二、 挂牌公司历史沿革及股本结构	21
(一) 挂牌公司历史沿革	21

(二)	目前股本结构	25
(三)	其他	26
三、	公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况	26
四、	主要业务发展情况和主要财务指标	27
(一)	主营业务发展情况	27
(二)	主要财务数据和指标	28
五、	其他	29
第三节	交易对方的基本情况	30
一、	交易对方基本信息	30
二、	交易对方与挂牌公司的关联关系	30
三、	交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况	30
四、	其他	31
第四节	交易标的情况	32
一、	交易标的基本情况	32
(A)	交易标的构成完整经营性资产的	32
(B)	交易标的不构成完整经营性资产的	50
二、	交易标的资产评估方法和资产评估结果（如有）	50
(一)	评估对象和评估范围	50
(二)	资产评估方法	50
(三)	资产评估结果	52
(四)	资产基础法评估情况（如有）	52
(五)	市场法评估情况（如有）	119
(六)	评估结论及分析	145
三、	标的资产主要业务（如有）	147
(一)	主要业务、主要产品或服务及其用途	147
(二)	业务模式或商业模式	147
(三)	主要业务相关情况	148
(四)	标的公司业务相关的资源要素	151
四、	本次重组涉及的债权和债务转移	159
五、	其他	159
第五节	本次交易合同的主要内容	160
一、	合同签订	160
二、	交易价格、定价依据以及支付方式	160
三、	资产交付或过户安排	160
四、	交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式	161
五、	合同的生效	161
六、	合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件	161
七、	债权债务转移及员工安置	161

八、	其他	162
第六节	本次交易的合规性分析	163
第七节	董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析（如有）	170
一、	本次交易标的的定价依据	170
（一）	交易标的的定价依据	170
二、	本次交易定价合理性分析	170
（一）	标的资产定价合理性分析	170
三、	公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见	172
第八节	标的公司的财务会计信息（如有）	173
一、	注册会计师审计意见	173
二、	罗美特（浙江）智能科技有限公司财务报表	175
（一）	合并资产负债表	175
（二）	母公司资产负债表	177
（三）	合并利润表	180
（四）	母公司利润表	182
（五）	合并现金流量表	184
（六）	母公司现金流量表	186
第九节	对本次交易的结论性意见	187
一、	董事会对本次交易的意见	187
二、	监事会对本次交易的意见（如有）	188
三、	独立财务顾问意见	188
四、	律师意见	189
第十节	本次交易相关的证券服务机构	190
一、	独立财务顾问	190
二、	律师事务所	190
三、	会计师事务所	190
四、	资产评估机构	191
第十一节	本次交易相关声明	192
一、	挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	192
二、	独立财务顾问声明	193
三、	律师事务所声明	195
四、	会计师事务所声明	196
五、	资产评估机构声明	197
第十二节	附件	198
第十三节	其他	199

释义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项目		释义
罗美特、公司、本公司、公众公司、挂牌公司	指	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司
交易对方、上海苍航	指	上海苍航能源科技有限公司
标的公司、目标公司、浙江罗美特	指	罗美特(浙江)智能科技有限公司
交易标的、标的资产、拟购买资产	指	浙江罗美特 2%股权
本次重组、本次重大资产购买、本次交易	指	罗美特拟向交易对方上海苍航支付现金购买其持有的标的资产浙江罗美特 2%股权
本报告书、重组报告书	指	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司重大资产重组报告书
会计师、会计师事务所	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师、资产评估机构	指	上海东洲资产评估有限公司
律师、律师事务所	指	北京市中银（上海）律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
《重组业务细则》	指	《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务细则》
《准则第 6 号》	指	《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 6 号——重大资产重组报告书》
《公司章程》	指	《罗美特公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

本次交易标的为浙江罗美特 2%股权，本次交易背景如下：

1、改善标的公司治理结构，提高经营决策效率

标的公司自成立以来，股权结构多元，无单一股东能够实质控制董事会，重大决策依赖于主要股东协商，导致决策链条长、效率偏低。尽管挂牌公司此前已持有 51%股权，但基于维持经营团队稳定的考虑，并未取得实际控制权。目前，标的公司持续亏损的经营状况亟待有效的战略调整和高效的决策执行。通过本次交易取得对标的公司的控制权，可以将成熟、规范的管理体系与决策机制导入标的公司，有效解决其因股权分散带来的治理短板，提升整体决策与运营效率，为后续深入的业务整合与协同发展奠定坚实的治理基础。

2、顺应行业发展趋势，通过整合提升在智慧燃气领域的综合竞争力

挂牌公司与标的公司均专注于基于城市燃气精密计量、安全管理的物联网系统平台及智能终端（智能流量计、燃气表）的研发、生产与销售，属于产业链上的紧密关联企业。通过本次重组实现优势资源整合，有利于整合研发、生产与市场资源，实现业务协同；同时，有利于进一步发挥标的公司当地的成本优势，提高公司成本管控能力和综合竞争力。

3、减少关联交易金额，规范企业交易行为降低合规风险

2024 年挂牌公司从标的公司采购商品 10,220,757.62 元，向标的公司销售商品 7,448,464.92 元、提供劳务 293,574.17 元、租赁设备 780,006.47 元，年度关联交易金额近 2000 万元，通过本次交易，标的公司变更为控股子公司，上述关联交易在合并范围内抵消，关联交易金额将大幅减少。

（二）本次交易的目的

通过本次交易，罗美特将取得对标的公司的控制权。交易完成后，标的公司将成为罗美特的控股子公司，解决浙江罗美特因股权分散导致的重大事项决策链条长、效率偏低的问题，为快速推进经营策略调整、扭转持续亏损局面提供制度保障；同时，标的公司纳入合并报表范围后，双方原有的关联交易将在合并层面予以抵消，显著减少关联交易规模，进一步规范企业运作，降低合规风险。此外，本次控制权的获取有利于全面整合双方的研发资源、生产能力及市场渠道，充分发挥业务协同效应，进一步强化成本优势，提升产品市场竞争力。因此，本次重组将通过优化治理结构、提升运营效率、深化产业协同，全面提升公司的整体盈利能力和可持续发展能力，实现股东利益最大化。

二、本次交易的基本情况

2025年12月29日，罗美特召开第四届董事会第六次会议，审议了如下议案：

《关于公司现金购买资产的议案》《关于现金购买资产构成重大资产重组的议案》《关于本次交易符合〈非上市公司重大资产重组管理办法〉第四条规定的议案》《关于签署附生效条件的〈股权收购协议〉的议案》《关于批准〈公司重大资产重组报告书〉的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》《关于本次重大资产重组评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》《关于本次重大资产重组涉及标的资产定价合理性、公允性的议案》《关于提请股东会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》《关于提请召开2026年第二次临时股东大会的议案》。

2025年12月29日，罗美特召开第四届监事会第五次会议，审议了如下议案：

《关于公司现金购买资产的议案》《关于现金购买资产构成重大资产重组的议案》《关于本次交易符合〈非上市公司重大资产重组管理办法〉第四条规定的议案》《关于签署附生效条件的〈股权收购协议〉的议案》《关于批准〈公司重大资产重组报告书〉的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》《关于本次重大资产重组评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》《关于本次重大资产重组涉及标的资产定价合理性、公允性的议案》。

本次交易的具体方案如下：公司拟向上海苍航购买其所持浙江罗美特2%股权，考虑到上海苍航2%股权尚未履行出资义务，双方拟定股权转让款0元，由公司承担出资义务200万元；同时，公司拟向浙江罗美特委派董事4人。本次交易完成后，公司将直接持有浙江罗美特53.00%股权，公司委派的董事超过董事会人数的50%，浙江罗美特成为公司的控股子公司。

三、本次交易是否构成关联交易

本次交易的交易对方上海苍航与公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系，故本次交易不构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

（一）重组相关规则

根据《重组管理办法》第二条：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，

达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；

（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

第四十条：“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。

除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准；”

（二）重组计算过程

罗美特通过本次交易取得浙江罗美特 2%股权，重组完成后，罗美特合计持有浙江罗美特 53%股份，委派董事 4 人，超过董事会人数的 50%，罗美特将取得浙江罗美特控制权，因此，本次计算标准之资产总额以浙江罗美特资产总额和成交金额二者中的较高者为准，本次计算标准之资产净额以浙江罗美特净资产额和成交金额二者中的较高者为准，对构成重大资产重组具体计算过程如下：

单位：万元

财务指标	挂牌公司	标的公司	成交金额	计算指标 （标的公司 财务数据和 成交金额孰 高）	指标占比
资产总额	8,287.47	18,058.16	200.00	18,058.16	217.90%
净资产额	6,170.80	6,056.09	200.00	6,056.09	98.14%

注：表格中挂牌公司财务数据基准日为 2024 年 12 月 31 日，标的公司财务数据基准日为 2025 年 6 月 30 日，净资产额为归属于母公司所有者净资产。

如上表所示，本次资产总额及资产净额指标均超过 50%，本次重组构成挂牌公司重大资产重组。

五、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策过程

1. 罗美特的决策过程

2025 年 12 月 23 日，罗美特召开第四届董事会第五次会议、第四届监事会第四次会议，审议通过了《罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司支付现金购买资产重大资产重组预案》等议案。

2025 年 12 月 29 日，罗美特召开第四届董事会第六次会议，审议了如下议案：

《关于公司现金购买资产的议案》《关于现金购买资产构成重大资产重组的议案》《关于本次交易符合〈非上市公众公司重大资产重组管理办法〉第四条规定的议案》《关于签署附生效条件的〈股权收购协议〉的议案》《关于批准〈公司重大资产重组报告书〉的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》《关于本次重大资产重组评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》《关于本次重大资产重组涉及标的资产定价合理性、公允性的议案》《关于提请股东会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》《关于提请召开 2026 年第二次临时股东大会的议案》。

2025 年 12 月 29 日，罗美特召开第四届监事会第五次会议，审议了如下议案：

《关于公司现金购买资产的议案》《关于现金购买资产构成重大资产重组的议案》《关于本次交易符合〈非上市公众公司重大资产重组管理办法〉第四条规定的议案》《关于签署附生效条件的〈股权收购协议〉的议案》《关于批准〈公司重大资产重组报告书〉的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》《关于本次重大资产重组评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》《关于本次重大资产重组涉及标的资产定价合理性、公允性的议案》。

2. 标的公司的决策过程

根据浙江罗美特《公司章程》：

“第二十五条 公司的股东之间可以相互转让其全部或者部分股权。

第二十六条 股东向股东以外的人转让股权的，应当将股权转让的数量、价格支付方式和期限等事项书面通知其他股东，其他股东在同等条件下有优先购买权。股东自接到书面通知之日起三十日内未答复的，视为放弃优先购买权。两个以上股东行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。”

本次重组系罗美特收购上海苍航持有的浙江罗美特 2%的股权，罗美特及上海苍航均为浙江罗美特原股东，不属于标的公司《公司章程》规定的“股东向股东以外的人转让股权”情形。标的公司的公司章程未规定其他股权转让前置条件，上海苍航向罗美特转让其所持有的标的公司股权无需履行其他批准、授权和决策程序。

（二）本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

本次交易尚需取得如下批准和授权：

- 1、公司股东会审议通过本次重大资产重组的相关议案；
- 2、全国股转系统对本次重大资产重组审查无异议。

（三）其他

无。

六、本次交易对公司控制权的影响

本次交易不会导致公司的控制权发生变化。

本次交易前和本次交易完成后，公司控股股东均为上海众德能源（集团）有限公司，实际控制人均为叶斌、叶鹏程，在本次交易前后未发生变化，未导致公司实际控制权发生变动。

本次交易前后罗美特的股权结构变化如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量 (股)	持股比例	持股数量(股)	持股比例
上海众德能源（集团）有限公司	55,348,350	83.80%	55,348,350	83.80%
众利投资（上海）有限公司	2,850,000	4.31%	2,850,000	4.31%
王志龙	1,328,900	2.01%	1,328,900	2.01%
全宁	906,450	1.37%	906,450	1.37%
上海新享宸资产管理有限公司-新享宸擎牛9号私募证券投资基金	805,000	1.22%	805,000	1.22%
刘小平	745,300	1.13%	745,300	1.13%
谭建德	500,000	0.76%	500,000	0.76%
上海新享宸资产管理有限公司-黄浦	403,000	0.61%	403,000	0.61%

1号私募投资基金				
上海新享宸资产管理有限公司—擎牛7号私募投资基金	399,000	0.60%	399,000	0.60%
陈新	380,000	0.58%	380,000	0.58%
其他股东	2,384,000	3.61%	2,384,000	3.61%
合计	66,050,000	100%	66,050,000	100%

七、本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化

（一）本次交易对公司治理情况的影响

本次交易前，公司根据《公司法》《证券法》《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》以及全国中小企业股份转让系统有关规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，确保公司规范运作。

本次交易完成后，公司的控股股东、实际控制人未发生变化，公司的法人治理结构和内部控制制度亦不会发生重大变化，本次重组完成后，公司将根据法律、法规和规范性文件的要求进一步完善公司及其子公司的治理结构和管理制度，将继续保持健全有效的法人治理结构。本次重大资产重组不影响公司治理结构的有效运作，亦不会对公司治理结构构成不利影响。

（二）本次交易对关联交易的影响

本次交易对方与罗美特无关联关系，本次交易不构成关联交易。本次交易完成后，浙江罗美特成为罗美特的控股子公司，相关关联交易将纳入罗美特合并报表范围内的关联交易，罗美特无新增关联方。

同时，标的公司纳入合并报表范围后，双方原有的关联交易将在合并层面予以抵消，显著减少关联交易规模，进一步规范企业运作，降低合规风险。

（三）本次交易对同业竞争的影响

本次交易前，公司与标的公司存在从事相同或相似业务的情形，本次交易完成后，浙江罗美特成为公司控股子公司，不存在同业竞争的情况。

八、本次交易中第三方聘请情况的说明

本次交易不存在独立财务顾问直接或间接有偿聘请第三方的行为，亦不存在未披露的聘请第三方的行为；公司不存在直接或间接有偿聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等依法需聘请的证券服务机构之外的第三方行为。

九、其他

无。

第二节 挂牌公司基本情况

一、基本信息

公司中文全称	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司
英文名称及缩写	Flowmetek (Shanghai) Automation instrument Co.,Ltd
曾用名	罗美特（上海）自动化仪表有限公司
证券简称	罗美特
证券代码	832344
注册地址	上海市金汇镇光泰路 2199 号 4 幢、5 幢 3-4 层、6 幢 1-3 层
成立时间	2011 年 8 月 10 日
挂牌时间	2015 年 4 月 17 日
挂牌时主办券商	华鑫证券
目前主办券商	开源证券
注册资本（元）	66,050,000
实缴资本	66,050,000
股本总额	66,050,000
股东数量	32
统一社会信用代码	91310000580584777H
法定代表人	叶斌
实际控制人	叶斌、叶鹏程
董事会秘书	郑力维
办公地址	上海市奉贤区光泰路 2199 号
邮编	201405
电话	18317127886
传真	021-62319751
电子邮箱	1481057071@qq.com
公司网站	www.flowmetek.com.cn
所属行业（挂牌公司管理型行业分类）	制造业 C-仪器仪表制造业 C40-通用仪器仪表制造 C401-供应用仪表及其他通用仪器制造 C4019
公司主营业务	从事基于城市燃气精密计量、安全管理的物联网系统平台及智能流量计、燃气表的研发、生产、销售和服务

公司经营范围	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、挂牌公司历史沿革及股本结构

（一）挂牌公司历史沿革

1、挂牌前历史沿革

详见公司公开转让说明书

2、挂牌后历史沿革

（1）2015 年 12 月，第一次增资（定向发行）

2015 年 10 月 10 日，罗美特召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过：《关于公司股票发行方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》、《关于因本次定向发行股票变更公司章程相应条款的议案》和《关于签署附生效条件的<股份认购协议>的议案》，同意公司按照 3.5 元/股的价格，发行不超过 450 万股股份。

根据《股票发行情况报告书》，本次发行中，共有 3 名新增股东参与认购，均为机构投资者，现有在册股东均已签署自愿放弃股份优先认购权的承诺书，放弃此次股票发行优先认购权。本次发行总额为 450 万股，实际募集资金合计 1575 万元。本次股票发行对象及具体认购情况如下：

序号	认购人名称	认购股数（股）	认购金额（元）	认购方式
1	万丰友方新三板 2 号基金	2,000,000	7,000,000	现金
2	众利投资（上海）有限公司	1,500,000	5,250,000	现金
3	华胥新三板混合甄选 1 号	1,000,000	3,500,000	现金

	基金			
合计		4,500,000	15,750,000	-

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字（2015）第 115585 号《验资报告》，载明截至 2015 年 11 月 16 日止，罗美特收到万丰友方新三板 2 号基金、众利投资（上海）有限公司、华胥新三板混合甄选 1 号基金缴纳的新增注册资本（股本）合计人民币 450 万元，资本公积 1125 万元，均以货币出资。

本次发行后，罗美特前 10 名股东持股数量、持股比例及股票限制情况如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）	限售股数（股）
1	上海众德能源（集团）有限公司	13,200,000	53.88	13,200,000
2	上海控宇自动化仪表有限公司	5,000,000	20.41	5,000,000
3	国泰君安证券股份有限公司万丰友方新三板 2 号基金	2,000,000	8.16	0
4	众利投资（上海）有限公司	1,500,000	6.12	0
5	华胥新三板混合甄选 1 号基金	1,000,000	4.08	0
6	王志龙	700,000	2.85	700,000
7	白雪峰	300,000	1.22	300,000
8	陈新	200,000	0.82	200,000
9	韩冬	200,000	0.82	200,000
10	全宁	200,000	0.82	200,000
11	施世段	200,000	0.82	200,000

本次增资后，罗美特注册资本（股本）为 2450 万元。

2016 年 3 月 15 日，罗美特完成此次增资的工商变更登记。

（2）2017 年 6 月，第二次增资（定向发行）

2016 年 9 月 19 日，罗美特召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过：《关于公司股票发行方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》、《关于因本次定向发行股票变更公司章程相应条款的议案》和《关于签署附生效条件的〈股份认购协议〉的议案》、《关于 2016 年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》与《募集资金管理制度的议案》等议案，同意公司按照 4.1 元/股的价格，发行不超过 500 万股股份。

根据《股票发行情况报告书》，本次发行中，共有 1 名新增股东参与认购，为机构投资者，现有在册股东均已签署自愿放弃股份优先认购权的承诺书，放弃此次股票发行优先

认购权。本次发行总额为 500 万股，实际募集资金合计 2050 万元。本次股票发行对象及具体认购情况如下：

序号	认购人名称	认购股数（股）	认购金额（元）	认购方式
1	上海诚毅新能源创业投资有限公司	5,000,000	20,500,000	现金
合计		5,000,000	20,500,000	-

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2017]第 ZA50113 号《验资报告》，载明截至 2016 年 11 月 25 日止，罗美特收到上海诚毅新能源创业投资有限公司缴纳的新增注册资本（股本）合计人民币 500 万元，资本公积 1550 万元，均以货币出资。

本次发行后，罗美特前 10 名股东持股数量、持股比例及股票限制情况如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）	限售股数（股）
1	上海众德能源（集团）有限公司	13,200,000	44.7455	9,900,000
2	上海控宇自动化仪表有限公司	5,000,000	16.9492	0
3	上海诚毅新能源创业投资有限公司	5,000,000	16.9492	0
4	上海万丰友方投资管理有限公司—万丰友方	2,000,000	6.7797	0
5	众利投资（上海）有限公司	1,500,000	5.0847	0
6	上海言呈投资管理中心（有限合伙）-华胥新三板混合甄选 1 号基金	998,000	3.3831	0
7	王志龙	700,000	2.3729	525,000
8	白雪峰	300,000	1.0169	225,000
9	韩冬	200,000	0.6780	150,000
10	施世段	200,000	0.6780	150,000
11	全宁	200,000	0.6780	200,000
12	陈新	200,000	0.6780	150,000
合计		29,498,000	99.9932	11,300,000

本次增资后，罗美特注册资本（股本）为 2950 万元。

2017 年 8 月 14 日，罗美特完成此次增资的工商变更登记。

（3）2017 年 9 月，第三次增资（未分配利润转增股本）

2017 年 9 月 3 日，罗美特召开 2017 年第一次临时股东大会，审议通过：《关于分公司注销的议案》、《关于变更公司注册地址及修订<公司章程>的议案》、《关于资本公积转增股的议案》、《关于增加公司注册资本的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》、《关于授

权董事会全权办理本次资本公积转增及修订<公司章程>的议案》、《关于向银行申请综合授信额度议案》、《2017 半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于增选刘喆担任董事的议案》、《关于提名李玉妹担任监事的议案》，同意以权益分派实施时股权登记日（2017 年 9 月 12 日）的总股本为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股。

2017 年 9 月 13 日，本次送（转）2655 万股记入股东证券账户。

本次增资后，罗美特注册资本（股本）为 5605 万元。

2018 年 1 月 3 日，罗美特完成此次增资的工商变更登记。

（4）2019 年 4 月，特定协议受让

罗美特控股股东上海众德能源（集团）有限公司于 2019 年 4 月 30 日通过全国中小企业股份转让系统以特定事项协议转让的方式，受让上海诚毅新能源创业投资有限公司持有的罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司的 950 万股，持股比例占发行人总股本的 16.95%，转让价格为 2.95 元每股。

（5）2020 年 2 月，第四次增资（定向发行）

2019 年 12 月 30 日，罗美特召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过：《< 2019 年第一次股票发行方案>议案》、《关于签署附生效条件<发行股份及支付现金购买资产协议>及<补充协议>议案》、《<提请股东大会授权董事会办理本次股票发行相关事宜>议案》、《<杭州鸿鹄电子有限公司审计报告>议案》、《<罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司拟股权收购涉及的杭州鸿鹄电子有限公司股东全部权益价值评估报告>议案》、《<修改公司章程>议案》、《<本次发行股份及支付现金购买资产不构成重大资产重组>议案》、《<本次股票发行方案中的以非现金资产认购发行股份的定价依据及公平合理性>议案》、《<本次股票发行对公司影响的讨论与分析>议案》等议案，同意公司按照 3 元/股的价格，发行不超过 1000 万股股份。

根据《股票发行情况报告书》，本次发行中，共有 1 名新增股东参与认购，为自然人投资者，现有在册股东均已签署自愿放弃股份优先认购权的承诺书，放弃此次股票发行优先认购权。本次发行总额为 1000 万股，实际以股权资产认购金额合计 3000 万元。本次股票发行对象及具体认购情况如下：

序号	认购人名称	认购股数（股）	认购金额（元）	认购方式
1	潘洪源	10,000,000	30,000,000	杭州鸿鹄电子有限公司 81.08%股权
合计		10,000,000	30,000,000	-

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2020]第 ZA10043 号《验资报告》，载明截至 2020 年 1 月 20 日止，罗美特已获得潘洪源持有的鸿鹄电子 100%股权。罗美特向潘洪源发行股份 10,000,000 股，发行价格为每股 3 元，支付现金人民币 7,000,000 元，购买资产作价人民币 3,700 万元，共计增加实收资本（股本）10,000,000 元，增加资本公积 20,000,000.00 元。

本次发行后，罗美特前 10 名股东持股数量、持股比例及股票限制情况如下：

序号	股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例（%）	限售股数（股）
1	上海众德能源（集团）有限公司	25,710,000	38.93	0
2	潘洪源	10,000,000	15.14	0
3	上海诚毅新能源创业投资有限公司	9,500,000	14.38	0
4	上海控宇自动化仪表有限公司	6,518,000	9.87	0
5	众利投资（上海）有限公司	2,850,000	4.31	0
6	上海言呈投资管理中心（有限合伙）-华胥新三板混合甄选 1 号基金	1,609,000	2.44	0
7	王志龙	1,330,000	2.01	997,500
8	廖海琼	1,140,000	1.73	0
9	韩冬	993,800	1.50	285,000
10	上海新享宸资产管理有限公司—新享宸擎牛 9 号私募证券投资基金	805,000	1.22	0
合计		60,455,800	91.53	1,282,500

本次增资后，罗美特注册资本（股本）为 6605 万元。

2020 年 8 月 4 日，罗美特完成此次增资的工商变更登记。

（二）目前股本结构

1. 截至本报告书签署之日，公司的股本结构如下：

股份性质		持股数量（股）	持股比例
无限售条件的股份	无限售的股份总数	63,803,487	96.60%
	其中：控股股东、实际控制人	55,348,350	83.80%
	董事、监事、高管	748,837	1.13%
	核心员工	—	
有限售条件的股份	有限售的股份总数	2,246,513	3.40%
	其中：控股股东、实际控制人	—	

	董事、监事、高管	2,246,513	3.40%
	核心员工	—	
总股本		66,050,000	

2. 截至本报告书签署之日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东	持股数量（股）	持股比例	股东性质
1	上海众德能源（集团）有限公司	55,348,350	83.80%	境内非国有法人
2	众利投资（上海）有限公司	2,850,000	4.31%	境内非国有法人
3	王志龙	1,328,900	2.01%	境内自然人
4	全宁	906,450	1.37%	境内自然人
5	上海新享宸资产管理有限公司-新享宸擎牛9号私募证券投资基金	805,000	1.22%	基金、理财产品
6	刘小平	745,300	1.13%	境内自然人
7	谭建德	500,000	0.76%	境内自然人
8	上海新享宸资产管理有限公司-黄浦1号私募投资基金	403,000	0.61%	基金、理财产品
9	上海新享宸资产管理有限公司-擎牛7号私募投资基金	399,000	0.60%	基金、理财产品
10	陈新	380,000	0.58%	境内自然人
合计		63,666,000.00	96.39%	—

（三）其他

无。

三、公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

（一）控股股东

公司控股股东为上海众德能源（集团）有限公司，基本情况如下：

名称	上海众德能源（集团）有限公司
统一社会信用代码	913100007561417273
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	叶斌
成立日期	2003-11-18
注册资本	10,018 万人民币
注册地址	上海市奉贤区光泰路 2199 号 6 幢
经营期限	2003-11-18 至无固定期限
经营范围	许可项目：货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：供应用仪器仪表制造；供应用仪器仪表销售；燃气器具生产；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；智能仪器仪表制造；智能控制系统集成；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；软件开发；非居住房地产租赁。（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）
股东情况	叶斌持股 49.4111%，叶鹏程持股 48.4129%，张凯和章李倩分别持股 0.9982%，韩冬持股 0.1797%

（二）实际控制人

公司实际控制人为叶斌、叶鹏程，两人为父子关系。

（三）最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

最近两年，罗美特控股股东及实际控制人未发生变动。

最近两年，罗美特未进行过重大资产重组。

四、主要业务发展情况和主要财务指标

（一）主营业务发展情况

公司主要从事基于城市燃气精密计量、安全管理的物联网系统平台及智能流量计、燃气表的研发、生产、销售和服务，是一家技术密集型高科技股份制企业，为客户打造智能燃气计量解决方案完整产业链。

公司以自有系统平台为纽带、互联网技术为支撑、下游行业为延伸，将在智能终端、智能通讯、大数据、云计算及移动应用等方面，产生强大的协同效应，为客户提供高价值、高性能的产品及“端到端”的解决方案。

最近两年，公司的主营业务未发生重大变化。

(二) 主要财务数据和指标

财务指标	2025 年 1 月—6 月	2024 年度	2023 年度
营业总收入（元）	8, 232, 603. 05	43, 840, 475. 03	51, 661, 648. 62
归属于母公司所有者的净利润（元）	-2, 672, 902. 67	- 16, 994, 581. 62	-3, 639, 802. 70
毛利率（%）	17. 72%	31. 13%	37. 33%
每股收益（元/股）	-0. 04	-0. 26	-0. 06
加权平均净资产收益率（%） （依据归属于母公司所有者的净利润计算）	-4. 43%	-24. 21%	-4. 52%
加权平均净资产收益率（%） （依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-4. 47%	-25. 58%	-8. 58%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7, 093, 467. 48	5, 593, 386. 03	7, 745, 744. 83
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0. 11	0. 08	0. 12
应收账款周转率（次）	0. 37	1. 50	1. 60
存货周转率（次）	0. 89	3. 14	2. 56
财务指标	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总计（元）	79, 767, 639. 17	82, 874, 689. 04	104, 860, 367. 12
其中：应收账款	16, 514, 193. 98	27, 613, 467. 73	30, 777, 047. 67
预付账款	-	18, 857. 87	45, 949. 35
存货	8, 164, 652. 53	10, 375, 984. 46	17, 529, 045. 21
负债总计（元）	20, 732, 572. 27	21, 166, 719. 47	26, 157, 815. 93
其中：应付账款	9, 151, 635. 52	13, 749, 155. 39	12, 396, 371. 86
归属于母公司所有者的净资产（元）	59, 035, 066. 90	61, 707, 969. 57	78, 702, 551. 19
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	0. 89	0. 93	1. 19
资产负债率（%）	25. 99%	25. 54%	24. 95%
流动比率（倍）	2. 34	2. 42	2. 88
速动比率（倍）	1. 75	1. 02	1. 24

注：上表中公司 2023 年和 2024 年财务数据为经审计数据，2025 年 1-6 月财务数据

为未经审计数据。

五、其他

无。

第三节 交易对方的基本情况

一、交易对方基本信息

本次交易对方为上海苍航能源科技有限公司，交易对方的基本情况如下：

名称	上海苍航能源科技有限公司
统一社会信用代码	913101203013708659
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	叶朋
成立日期	2014-04-16
注册资本	2,470 万人民币
注册地址	上海市奉贤区海湾旅游区海佳路 18 号 349 室
经营期限	2014-04-16 至无固定期限
经营范围	许可项目：技术进出口；货物进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；燃气燃烧器具安装、维修；物联网技术研发；软件开发；供应应用仪器仪表销售；仪器仪表销售；智能仪表销售；工业自动控制系统装置销售；工业控制计算机系统销售；软件销售；物联网设备销售；润滑油销售；阀门和旋塞销售；计算机软硬件及辅助设备零售批发。（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、交易对方与挂牌公司的关联关系

本次交易前，交易对方与挂牌公司、持股 5%以上主要股东、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

三、交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况

通过登陆国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）等网站查询，以及交易对手方出具的说

明，交易对方及其主要管理人员最近两年内不存在与证券市场相关的违法违规及被执行失信联合惩戒的情况。

四、其他

无。

第四节 交易标的情况

一、交易标的基本情况

罗美特(浙江)智能科技有限公司 2%股权

(A) 交易标的构成完整经营性资产的

√适用 □不适用

(一) 标的公司基本情况

名称	罗美特(浙江)智能科技有限公司
统一社会信用代码	91330327MA2L1E6G2G
企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本(元)	100,000,000
注册地址	浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号
办公地点	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
挂牌公司管理型行业分类	制造业 C-仪器仪表制造业 C40-通用仪器仪表制造 C401-供应用仪表及其他通用仪器制造 C4019
主营业务	从事基于城市燃气精密计量、安全管理的物联网系统平台及智能流量计、燃气表的研发、生产、销售和服务
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）。
经营期限	2021-01-18 至无固定期限
成立日期	2021 年 1 月 18 日

（二）标的公司历史沿革

1、2021 年 1 月，浙江罗美特设立

2021 年 1 月 13 日，股东罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司、华恒仪表（浙江）有限公司、苍南县水务集团有限公司、阮允耿、陈景庆、徐海燕、吴娟霞、黄飞云签署《罗美特（浙江）智能科技有限公司章程》。

2021 年 1 月 13 日，浙江罗美特召开股东会，作出如下决议：（1）选举叶斌、潘洪源、杨祖选、庄千胜、徐海燕、吴娟霞、阮允耿、陈景庆为本届公司董事；（2）选举黄飞云为本届公司监事。

2021 年 1 月 13 日，浙江罗美特召开董事会，作出如下决议：（1）选举叶斌担任本届公司董事长；（2）聘任叶斌为本届公司经理；（3）法定代表人由董事长担任。

2021 年 1 月 18 日，苍南县市场监督管理局向浙江罗美特核发《营业执照》（统一社会信用代码：91330327MA2L1E6G2G）。根据该《营业执照》及设立时的章程，浙江罗美特设立时的具体信息如下：

公司名称	罗美特（浙江）智能科技有限公司
统一社会信用代码	91330327MA2L1E6G2G
住所	浙江省温州市苍南县灵溪镇创业路 3 号 2 层
法定代表人	叶斌
注册资本	10000 万元
企业类型	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；工业自动化控制系统装置销售；工业自动化控制系统装置

	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（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：货物进出口；技术进出口（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）。
成立日期	2021-01-18
营业期限	长期

浙江罗美特设立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	货币	3,000	0	30%
2	华恒仪表（浙江）有限公司	货币	2,000	0	20%
3	阮允耿	货币	1,000	0	10%
4	陈景庆	货币	1,000	0	10%
5	徐海燕	货币	1,000	0	10%
6	吴娟霞	货币	1,000	0	10%
7	苍南县水务集团有限公司	货币	500	0	5%
8	黄飞云	货币	500	0	5%
合计			10,000	0	100%

截至 2023 年 5 月 11 日，浙江罗美特注册资本实缴情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴持股比例	实缴出资额（万元）	实缴持股比例	实缴出资占其认缴出资比例
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	货币	3,000	30%	1,650	33.67%	55%
2	华恒仪表（浙江）有限公司	货币	2,000	20%	1,100	22.45%	55%
3	阮允耿	货币	1,000	10%	400	8.16%	40%

4	陈景庆	货币	1,000	10%	400	8.16%	40%
5	徐海燕	货币	1,000	10%	500	10.21%	50%
6	吴娟霞	货币	1,000	10%	500	10.21%	50%
7	苍南县水务集团有限公司	货币	500	5%	150	3.06%	30%
8	黄飞云	货币	500	5%	200	4.08%	40%
合计			10,000	100%	4,900	100%	49%

2、2023年5月，浙江罗美特第一次股权转让

2023年5月10日，浙江罗美特召开股东会，作出如下决议：（1）同意阮允耿将其在浙江罗美特10%股权（对应出资额：1000万元）以454.755567万元（实缴出资额为400万元）转让给罗美特；黄飞云将其在浙江罗美特5%股权（对应出资额：500万元）以227.377783万元（实缴出资额为200万元）转让给罗美特；陈景庆将其在浙江罗美特10%股权（对应出资额：1000万元）以454.755567万元（实缴出资额为400万元）转让给华恒仪表；（2）通过新的公司章程。

2023年5月10日，转让方阮允耿与受让方罗美特签署了《股权转让协议》，约定阮允耿将其在浙江罗美特10%股权（对应出资额：1000万元）以454.755567万元（实缴出资额为400万元）转让给罗美特，本次股权转让涉及到未缴纳的认缴出资额由受让方按照章程约定按期足额缴纳。本次股权转让实际转让款金额为实缴出资额即400万元。

2023年5月11日，转让方黄飞云与受让方罗美特签署了《股权转让协议》，约定黄飞云将其在浙江罗美特5%股权（对应出资额：500万元）以227.377783万元（实缴出资额为200万元）转让给罗美特，本次股权转让涉及到未缴纳的认缴出资额由受让方按照章程约定按期足额缴纳。本次股权转让实际转让款金额为实缴出资额即200万元。

2023年5月10日，转让方陈景庆与受让方华恒仪表（浙江）有限公司签署了《股权转让协议》，约定陈景庆将其在浙江罗美特10%股权（对应出资额：1000万元）以454.755567万元（实缴出资额为400万元）转让给华恒仪表（浙江）有限公司，本次股权转让涉及到未缴纳的认缴出资额由受让方按照章程约定按期足额缴纳。本次股权转让实际转让款金额为实缴出资额即400万元。

2023年5月11日，浙江罗美特于苍南县市场监督管理局完成此次股权转让的工商变更登记。

本次变更后，浙江罗美特的股东及持股比例如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资 额（万 元）	认缴持 股比例	实缴出 资额（万 元）	实缴持 股比例	实缴出 资占其 认缴 出资比例
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	货币	4,500	45%	2,250	45.91%	50%
2	华恒仪表（浙江）有限公司	货币	3,000	30%	1,500	30.61%	50%
3	徐海燕	货币	1,000	10%	500	10.21%	50%
4	吴娟霞	货币	1,000	10%	500	10.21%	50%
5	苍南县水务集团有限公司	货币	500	5%	150	3.06%	30%
合计			10,000	100%	4,900	100%	49%

3、2024 年 3 月，浙江罗美特第二次股权转让

2024 年 3 月 1 日，浙江罗美特召开股东会，作出如下决议：（1）同意股东华恒仪表（浙江）有限公司将其所持浙江罗美特 15%股权（对应出资额：1500 万元）以 0 元转让给上海苍航，浙江罗美特其他股东放弃对该部分转让股权的优先购买权；同意股东徐海燕将其所持浙江罗美特 10%股权（对应出资额：1000 万元）以 0 元转让给上海苍航，浙江罗美特其他股东放弃对该部分转让股权的优先购买权；同意股东吴娟霞将其所持浙江罗美特 10%股权（对应出资额：1000 万元）以 0 元转让给上海苍航，浙江罗美特其他股东放弃对该部分转让股权的优先购买权；（2）同意变更前的债权债务由变更后的公司承担；（3）通过新的公司章程。

本次股权转让实际上股权转让价款如下：

股东徐海燕将其所持浙江罗美特 10%股权（对应出资额：1000 万元，实缴出资额 500 万元）以 625 万元转让给上海苍航；

股东吴娟霞将其所持浙江罗美特 10%股权（对应出资额：1000 万元，实缴出资额 500 万元）以 625 万元转让给上海苍航；

本次股权转让实际在操作时分为两步，具体如下：

- （1）第一步：罗美特转让 9%股权给上海苍航，华恒仪表转让 6%股权给上海苍航；
- 1）罗美特转让其持有的 9%股权（对应出资额：900 万元）给上海苍航，均为未实缴

出资：

2) 华恒仪表转让 6%股权（对应出资额：600 万元）给上海苍航，均为未实缴出资。

上述转让完成后，浙江罗美特的股东及持股比例如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴持股比例	实缴出资额（万元）	实缴持股比例	实缴出资额占其认缴出资比例
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	货币	3,600	36%	2,250	36.96%	62.5%
2	上海苍航能源科技有限公司	货币	3,500	35%	2,187.5	35.94%	62.5%
3	华恒仪表（浙江）有限公司	货币	2,400	24%	1,500	24.64%	62.5%
4	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	货币	500	5%	150	2.46%	30%
合计			10,000	100%	6,087.5	100%	60.875%

（2）第二步：华恒仪表转让 9%股权给罗美特

华恒仪表转让其持有的 9%股权（对应出资额：900 万元）给罗美特，该 9%股权中既有实缴资本、也有未实缴资本，按照各方的股权安排，该 9%实缴比例为 62.5%即实缴资本为 562.5 万元。转让后罗美特实缴资本增加 562.5 万元。华恒仪表实缴资本减少 562.5 万元。

上述转让完成后，浙江罗美特的股东及持股比例如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴持股比例	实缴出资额（万元）	实缴持股比例	实缴出资额占其认缴出资比例
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	货币	4,500	45%	2,812.5	46.20%	62.5%
2	上海苍航能源科技有限公司	货币	3,500	35%	2,187.5	35.94%	62.5%

3	华恒仪表（浙江）有限公司	货币	1,500	15%	937.5	15.40%	62.5%
4	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	货币	500	5%	150	2.46%	30%
合计			10,000	100%	6,087.5	100%	60.875%

2024 年 3 月 5 日，浙江罗美特于苍南县市场监督管理局完成此次股权转让的工商变更登记。

第二次股权转让后至第三次股权转让前（2024 年 12 月以前），各股东持续向公司出资，在第三次股权转让前各股东新增实缴资本如下：

- (1) 罗美特新增实缴资本 787.5 万元，新增后实缴资本为：2,812.5+787.5=3,600 万元
- (2) 上海苍航新增实缴资本 342.5 万元，新增后实缴资本为：2,187.5+342.5=2,530 万元
- (3) 华恒仪表新增实缴资本 157.5 万元，新增后实缴资本为：937.5+157.5=1,095 万元
- (4) 苍南水务新增实缴资本 300 万元，新增后实缴资本为：150+300=450 万元。

上述新增实缴资本缴纳后，浙江罗美特的股东及持股比例如下：

序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴持股比例	实缴出资额（万元）	实缴持股比例	实缴出资占其认缴出资比例
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	货币	4,500	45%	3,600	46.91%	80%
2	上海苍航能源科技有限公司	货币	3,500	35%	2,530	32.96%	72.29%
3	华恒仪表（浙江）有限公司	货币	1,500	15%	1,095	14.27%	73%
4	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	货币	500	5%	450	5.86%	90%
合计			10,000	100%	7,675	100%	76.75%

4、2024 年 12 月，浙江罗美特第三次股权转让

2024年10月17日，浙江罗美特召开股东会，作出如下决议：（1）同意股东上海苍航将其所持浙江罗美特6%股权（对应出资额：600万元）以454.8万元转让给罗美特；

（2）公司经营范围变更为：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）；（3）选举叶斌、郑恒国、李丕想、徐海燕、叶朋、颜波、全宁为公司本届董事，其中叶斌担任公司法定代表人，免去吴娟霞的董事职务；（4）选举董文润、庄千胜、陈跃为公司本届监事，免去杨国芬的监事职务；（5）公司变更前的债权债务由变更后的公司承担；（6）通过新的公司章程。

2024年10月17日，转让方上海苍航与受让方罗美特签署了《股权转让协议》，约定上海苍航将其在浙江罗美特6%股权（对应出资额：600万元）以454.8万元转让给上海

苍航能源科技有限公司，本次股权转让涉及到未缴纳的认缴出资额由受让方按照章程约定按期足额缴纳。本次股权转让的 6%股权均未实缴出资，实际转让价款为 0。							
本次变更后，浙江罗美特的股东及持股比例如下：							
序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴持股比例	实缴出资额（万元）	实缴持股比例	实缴出资占其认缴出资比例
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	货币	5,100	51%	3,600	46.91%	70.59%
2	上海苍航能源科技有限公司	货币	2,900	29%	2,530	32.96%	87.24%
3	华恒仪表（浙江）有限公司	货币	1,500	15%	1,095	14.27%	73%
4	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	货币	500	5%	450	5.86%	90%
合计			10,000	100%	7,675	100%	76.75%
2024 年 12 月 26 日，浙江罗美特于苍南县市场监督管理局完成此次股权转让的工商变更登记。							
本次股权转让后，罗美特及上海苍航继续向浙江罗美特出资，2025 年 1 月 8 日，罗美特向浙江罗美特汇入 700 万元，2025 年 1 月 9 日，罗美特向浙江罗美特汇入 290 万元，2025 年 1 月 16 日，上海苍航向浙江罗美特汇入 80 万元。具体如下：							
(1) 罗美特新增实缴资本 990 万元，新增后实缴资本为：3,600+990=4,590 万元。							
(2) 上海苍航新增实缴资本 80 万元，新增后实缴资本为：2,530+80=2,610 万元。							
上述新增实缴资本缴纳后，浙江罗美特的股东及持股比例如下：							
序号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴持股比例	实缴出资额（万元）	实缴持股比例	实缴出资占其认缴出资比例
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	货币	5,100	51%	4,590	52.49%	90%
2	上海苍航能源科技有限公司	货币	2,900	29%	2,610	29.85%	90%
3	华恒仪表（浙	货	1,500	15%	1,095	12.52%	73%

	江）有限公司	币					
4	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	货币	500	5%	450	5.14%	90%
合计			10,000	100%	8,745	100%	87.45%

（三）产权或控制关系及相关安排

1. 截至本报告书签署之日，交易标的的股本结构如下：

序号	股东姓名	出资额 (元)	出资比例	股东性质	是否存在质押及其他争议事项
1	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	51,000,000	51%	境内非国有法人	否
2	上海苍航能源科技有限公司	29,000,000	29%	境内非国有法人	否
3	华恒仪表（浙江）有限公司	15,000,000	15%	境内非国有法人	否
4	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	5,000,000	5%	国有法人	否
合计		100,000,000	100.00%	-	-

截至本报告书签署日，标的公司为注册资本 10,000.00 万元，实缴资本为 8,745.00 万元。

2. 交易标的控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

（1）交易标的控股股东、实际控制人基本情况

罗美特、上海苍航、华恒仪表（浙江）有限公司及温州公用事业发展集团苍南水务有限公司分别持有浙江罗美特 51%、29%、15%及 5%股权。根据《公司法》第二百六十五条，“控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额超过百分之五十或者其持有的股份占股份有限公司股本总额超过百分之五十的股东；出资额或者持有股份的比例虽然低于百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会的决议产生

重大影响的股东”，罗美特持有浙江罗美特 51%股权，为浙江罗美特的控股股东。

浙江罗美特董事会席位共 7 人，其中罗美特、上海苍航、华恒仪表（浙江）有限公司、标的公司分别提名 3 人、2 人、1 人、1 人，实际经营团队依然以叶朋、颜波等职业经理人为主，标的公司重大决策以各股东协商共同决定，罗美特未实际取得标的公司控制权，亦无其他机构或个人能够单独或共同控制浙江罗美特，因此，标的公司无实际控制人。

（2）交易标的最近两年控股权变动情况

交易标的最近两年不存在控股权变动的情况。

（3）交易标的重大资产重组情况

交易标的最近两年不存在发生重大资产重组的情形。

3. 标的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

标的公司《公司章程》系根据《公司法》制定，不存在可能对本次交易产生影响的内容，亦未签署可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

4. 原高管人员的安排

本次重大资产重组完成后，浙江罗美特将变更为罗美特控股子公司，罗美特在交割日后确保标的公司现有高级管理人员尽职履责并保持相对稳定的前提下，可适时进行适当的调整。

罗美特将根据法律法规、规范性文件及标的公司章程的相关规定，采取合理的内部授权等措施，维护标的公司的正常运转。

5. 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，本次交易不存在影响标的资产独立性的协议或其他安排，包括但不限于让渡经营管理权、收益权等。

（四）标的公司曾用名、子公司及合营企业、联营企业情况

1、标的公司曾用名

标的公司无曾用名。

2、标的公司子公司及合营企业、联营企业情况

截至本报告书签署日，浙江罗美特共有两家子公司，无合营企业、联营企业。两家子公司具体情况分别如下：

（1）罗美特（浙江）建设有限公司

名称	罗美特（浙江）建设有限公司
统一社会信用代码	91330327MAEAAANEF0N
企业性质	其他有限责任公司
注册资本（元）	50,000,000
注册地址	浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号（罗美特（浙江）智能科技有限公司综合楼 9 层 905 室）
办公地点	浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号（罗美特（浙江）智能科技有限公司综合楼 9 层 905 室）
法定代表人	李丕想
行业	土木工程建筑业
经营范围	许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；施工专业作业；电气安装服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：水资源专用机械设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；智能水务系统开发；泵及真空设备销售；仪器仪表销售；仪器仪表修理；智能仪器仪表销售；电气设备修理；机械设备销售；机械设备租赁；电气设备销售；信息安全设备销售；安防设备销售；液压动力机械及元件销售；配电开关控制设备销售；电子元器件与机电组件设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；液气密元件及系统制造；五金产品零售；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；通用设备修理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；安全技术防范系统设计施工服务；安全系统监控服务；劳务服务（不含劳务派遣）（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）。
经营期限	2025 年 2 月 19 日至无固定期限
成立日期	2025 年 2 月 19 日

(2) 浙江磐博科技有限公司

名称	浙江磐博科技有限公司
统一社会信用代码	91330327MA2L1E1C8J
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本（元）	15,500,000
注册地址	浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号（罗美特（浙江）智能科技有限公司 2 号综合楼 4 楼）
办公地点	浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡大道 515 号（罗美特（浙江）智能科技有限公司 2 号综合楼 4 楼）
法定代表人	叶朋
行业	专业技术服务业
经营范围	一般项目：技术进出口；货物进出口；物联网技术研发；软件开发；供应用仪器仪表制造；供应用仪器仪表

	表销售；仪器仪表制造；仪器仪表销售；智能仪器仪表制造；智能仪器仪表销售；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；工业控制计算机及系统制造；工业控制计算机及系统销售；物联网设备制造；物联网设备销售；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；计算机软硬件及辅助设备批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）。
经营期限	2021 年 1 月 18 日至无固定期限
成立日期	2021 年 1 月 18 日

（五）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1. 主要资产的权属状况

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司资产总额 180,581,601.32 元，其中流动资产 64,146,773.44 元，非流动资产 116,434,827.88 元。流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货构成；非流动资产主要由固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用构成，具体情况如下：

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	13,565,394.37	6,684,982.39	7,701,582.79
应收票据	530,280.00	-	350,000.00
应收账款	15,571,573.00	15,151,020.70	3,207,362.25
应收款项融资	17,220.00	-	-
预付款项	3,429,803.16	1,977,001.88	2,744,526.46
其他应收款	2,059,066.91	561,109.18	464,936.85
存货	27,875,142.03	23,374,410.19	9,682,531.31
其他流动资产	1,098,293.97	1,186,674.60	3,084,025.00
流动资产合计	64,146,773.44	48,935,198.94	27,234,964.66
非流动资产：			
固定资产	104,339,477.89	106,419,365.98	7,626,850.50
在建工程	784,613.34	239,207.87	94,665,764.74
无形资产	11,310,736.65	11,105,570.47	11,343,546.98

长期待摊费用	-	26,370.60	131,852.88
非流动资产合计	116,434,827.88	117,790,514.92	113,768,015.10
资产合计	180,581,601.32	166,725,713.86	141,002,979.76

标的公司主要资产科目具体明细情况如下：

(1) 货币资金

单位：元

项 目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行存款	10,848,594.37	3,968,182.39	168.50
其他货币资金	2,716,800.00	2,716,800.00	7,701,414.29
合计	13,565,394.37	6,684,982.39	7,701,582.79
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	2,716,800.00	2,716,800.00	-

上述货币资金受限为履约保函保证金。

(2) 应收票据

报告期各期末，标的公司应收票据均为应收银行承兑汇票。

(3) 应收账款

单位：元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	9,564,920.44	14,993,375.69	2,842,641.50
1 至 2 年	6,835,343.50	474,909.05	500,000.00
2 至 3 年	84,685.00	-	-
账面余额	16,484,948.94	15,468,284.74	3,342,641.50
减：坏账准备	913,375.94	317,264.04	135,279.25
账面价值	15,571,573.00	15,151,020.70	3,207,362.25

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司应收账款的主要客户构成情况如下：

单位：元

单位名称	账面金额	坏账准备	年限	占应收账款总额比例(%)
苍南县水务建设工程有限公司	6,629,004.00	662,900.40	1-2 年	40.21
苏州伟聚电子科技有限公司	4,496,112.40	134,883.37	1 年以内	27.27
罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	2,850,112.99	-	1 年以内	17.29
浙江维度仪表有限公司	1,034,338.15	31,030.14	1 年以内	6.27

福建哈德仪表有限公司	239,700.00	7,191.00	1 年以内	1.45
合计	15,249,267.54	836,004.91		92.49

(4) 预付款项

单位：元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	3,287,235.41	1,707,613.74	2,694,315.46
1-2 年	280.00	250,877.14	50,211.00
2-3 年	123,776.75	18,511.00	-
3 年以上	18,511.00	-	-
合计	3,429,803.16	1,977,001.88	2,744,526.46

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司预付款项主要由预付货款及预付设备款构成。

(5) 其他应收款

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	2,059,066.91	561,109.18	464,936.85
合计	2,059,066.91	561,109.18	464,936.85

报告期各期末，标的公司其他应收款账面价值分别为 464,936.85 元、561,109.18 元和 2,059,066.91 元，主要为员工备用金、保证金及押金等。其中，截至 2025 年 6 月 30 日，员工备用金账面余额为 1,544,080.91 元，系标的公司其他应收款的主要构成。

(6) 存货

报告期各期末，标的公司存货余额分别为 9,682,531.31 元、23,374,410.19 元和 28,891,015.73 元。2024 年末库存商品余额较 2023 年末大幅增长主要系标的公司业务体量增长所致。

(7) 其他流动资产

报告期各期末，标的公司其他流动资产余额分别为 3,084,025.00 元、1,186,674.60 元和 1,098,293.97 元，均为待抵扣进项税。

(8) 固定资产

单位：元

项 目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一、账面原值合计：	114,751,213.56	113,809,979.99	8,563,593.93
其中：			
房屋建筑物	102,445,020.59	102,445,020.59	-

机器设备	10,340,223.00	9,744,573.23	7,868,815.77
运输工具	521,008.85	521,008.85	141,415.93
电子设备	1,444,961.12	1,099,377.32	553,362.23
二、累计折旧合计：	10,411,735.67	7,390,614.01	936,743.43
其中：			
房屋建筑物	7,641,856.94	5,115,270.10	-
机器设备	2,129,744.45	1,793,818.26	708,725.22
运输工具	180,041.81	146,706.86	69,971.50
电子设备	460,092.47	334,818.79	158,046.71
三、账面净值合计	104,339,477.89	106,419,365.98	7,626,850.50
其中：			
房屋建筑物	94,803,163.65	97,329,750.49	-
机器设备	8,210,478.55	7,950,754.97	7,160,090.55
运输工具	340,967.04	374,301.99	71,444.43
电子设备	984,868.65	764,558.53	395,315.52

报告期各期末，标的公司固定资产账面价值分别为 7,626,850.50 元、106,419,365.98 元和 104,339,477.89 元，主要为房屋建筑物和生产所需的机器设备。

截至报告期末，公司房屋建筑物因银行借款抵押存在受限的情形，具体抵押情况详见本报告书“第四节 交易标的情况”之“三、标的资产主要业务”之“（四）标的公司业务相关的资源要素”。

（9）无形资产

单位：元

项 目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一、账面原值合计：	12,223,378.41	11,896,500.00	11,896,500.00
其中：			
土地使用权	11,896,500.00	11,896,500.00	11,896,500.00
软件	326,878.41	-	-
二、累计折旧合计：	912,641.76	790,929.53	552,953.02
其中：			
土地使用权	909,917.79	790,929.53	552,953.02
软件	2,723.97	-	-
三、账面净值合计	11,310,736.65	11,105,570.47	11,343,546.98
其中：			
土地使用权	10,986,582.21	11,105,570.47	11,343,546.98
软件	324,154.44	-	-

报告期各期末，标的公司无形资产账面价值分别为 11,343,546.98 元、11,105,570.47 元和 11,310,736.65 元，系土地使用权及软件。截至报告期末，公司土地使用权因银行借款抵押存在受限的情形，具体抵押情况详见本报告书“第四节 交易标的情况”之“三、标

的资产主要业务”之“（四）标的公司业务相关的资源要素”。

截至报告期末，公司资产权属清晰，除上文所述履约保函保证金受限、房屋建筑物及土地使用权借款抵押外，公司不存在其他资产质押、抵押等权属受限的情形。

2. 对外担保情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在对外担保的情况。

3. 主要负债情况

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司负债总额 120,020,669.64 元，其中流动负债 39,370,669.64 元，非流动负债 80,650,000.00 元。流动负债主要由应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款构成，具体情况如下：

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	-	12,000,000.00	5,000,000.00
应付账款	16,110,480.93	13,302,862.14	4,885,195.79
合同负债	4,990,310.66	4,346,712.28	2,240,671.60
应付职工薪酬	1,197,833.14	541,897.97	188,729.72
应交税费	1,105,923.51	1,100,371.81	432,360.87
其他应付款	498,121.40	5,817,264.50	26,313,600.24
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	3,900,000.00	-
其他流动负债	468,000.00	-	-
流动负债合计	39,370,669.64	41,009,108.70	39,060,558.22
非流动负债：			
长期借款	79,900,000.00	67,000,000.00	58,000,000.00
递延收益	750,000.00	-	-
非流动负债合计	80,650,000.00	67,000,000.00	58,000,000.00
负债合计	120,020,669.64	108,009,108.70	97,060,558.22

（1）应付账款

报告期各期末，标的公司应付账款分别为 4,885,195.79 元、13,302,862.14 元和 16,110,480.93 元，主要为应付材料采购款等；报告期内，基于主营业务产品生产所需，公司材料采购规模及应付账款规模逐步增长。

（2）其他应付款

报告期各期末，标的公司其他应付款分别为 26,613,600.24 元、5,817,264.50 元和 498,121.40 元，主要由股东借款、保证金构成。

（3）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，标的公司一年内到期的非流动负债分别为 0.00 元、3,900,000.00 元和 15,000,000.00 元，主要为一年内到期的金融机构长期借款；报告期内，标的公司不存在借款逾期违约的异常情形。

（4）长期借款

报告期各期末，标的公司长期借款分别为 58,000,000.00 元、67,000,000.00 元和 79,900,000.00 元，主要为金融机构长期借款；报告期内，标的公司不存在借款逾期违约的异常情形。

（六）是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

根据浙江罗美特《公司章程》：

“第二十五条 公司的股东之间可以相互转让其全部或者部分股权。

第二十六条 股东向股东以外的人转让股权的，应当将股权转让的数量、价格支付方式和期限等事项书面通知其他股东，其他股东在同等条件下有优先购买权。股东自接到书面通知之日起三十日内未答复的，视为放弃优先购买权。两个以上股东行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。”

本次重组系罗美特收购上海苍航持有的浙江罗美特 2%的股权，罗美特及上海苍航均为浙江罗美特原股东，不属于标的公司《公司章程》规定的“股东向股东以外的人转让股权”情形。标的公司的公司章程未规定其他股权转让前置条件，上海苍航向罗美特转让其所持有的标的公司股权无需履行其他批准、授权和决策程序。

（七）最近两年资产评估、交易、增资、改制的情况

截至本报告书签署日，浙江罗美特最近两年不存在其他资产评估、交易、增资或改制事项。

（八）重大诉讼、仲裁或行政处罚情况

经查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国裁判文书网

书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）等相关网站，截至本报告书签署日，标的公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁和行政处罚的情况。

（九）资金占用情况

截至本报告签署之日，浙江罗美特不存在资金占用情况。

（十）其他

无。

（B）交易标的不构成完整经营性资产的

☐适用 ☒不适用

二、交易标的资产评估方法和资产评估结果

罗美特(浙江)智能科技有限公司 2%股权

（一）评估对象和评估范围

评估对象：罗美特(浙江)智能科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：罗美特(浙江)智能科技有限公司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。

（二）资产评估方法

1、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。

2、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）资产评估结果

2025年12月25日，上海东洲资产评估有限公司出具了东洲评报字【2025】第2736号《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》。

评估基准日为2025年6月30日，浙江罗美特总资产账面值为19,476.83万元，负债账面值为13,482.54万元，所有者权益账面值为5,994.29万元。

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%。

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%。

本评估报告选用资产基础法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以2025年6月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，标的公司权益价值评估值为6,464.12万元，大写人民币：陆仟肆佰陆拾肆万壹仟贰佰元。评估增值469.83万元，增值率7.84%。

（四）资产基础法评估情况

1、流动资产

（1）货币资金

评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则收集被评估单位的银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

其他货币资金账面值系保证金。评估人员核实了账户对账单，确认账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

（2）应收票据

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，抽查了相关的票据，重点关注票据兑付日期。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。

（3）应收账款

应收账款账面系该公司经营应收的货款。

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，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，证实账面金额属实。

同时，评估人员对于应收账款进行账龄分析，明细如下：

单位：元

账龄	金额	占应收账款总额比例%	坏账准备计提比例%	坏账准备金额
一年以下	9,247,185.44	57.66	2.02	186,631.74
一至二年	6,765,803.50	42.18	10.00	676,580.35
二至三年	25,515.00	0.16	30.00	7,654.50
应收账款合计	16,038,503.94	100.00		870,866.59

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；在难以具体确定收不回账款的数额时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估算坏账准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

本次根据专项审计计提的坏账准备金额估计坏账损失。

原坏账准备 870,866.59 元评估为零。

（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，核查了相关的票据。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）预付账款

预付账款系预付的货款等。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项抽查了付款凭证等原始资料，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，以核实后的账面值确认评估值。

(6) 其他应收款

其他应收款账面主要为押金、员工备用金等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

单位：元

账龄	金额	占其他应收款总额比例%	坏账准备计提比例%	坏账准备金额
一年以下	1,697,747.91	82.56	0.00	0.00
一至二年	337,079.00	16.39	0.00	0.00
三年以上	21,600.00	1.05	0.00	0.00
其他应收款合计	2,056,426.91	100.00	0.00	0.00

其他应收款均为押金、备用金等款项，坏账的可能性很小，本次按照账面值确定评估值。

(7) 存货

存货账面值包括原材料、委托加工物资、产成品和发出商品。存货的评估情况如下：

单位：元

科目名称	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值额	增值率%
原材料	19,770,000.06	0.00	19,770,000.06	0.00	0.00
委托加工物资	34,560.46	0.00	34,560.46	0.00	0.00
产成品(库存商品)	4,462,032.42	1,015,873.70	3,446,158.72	0.00	0.00
发出商品	4,624,422.79	0.00	5,035,643.51	411,220.72	8.89
存货合计	28,891,015.73	1,015,873.70	28,286,362.75	411,220.72	1.48
减：存货跌价准备	1,015,873.70	0.00			
存货净额	27,875,142.03	0.00	28,286,362.75	411,220.72	1.48

各科目的具体评估过程如下：

1) 原材料

原材料主要为被评估单位采购的生产过程中需领用的流量计基表、电池、接头等。库存状态良好。

对于正常的原材料本次按市场价值评估。

原材料评估值 = 市场价格（不含税）+ 合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。原材料数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故按账面值确定评估值。

2) 委托加工物资

委托加工物资系被评估单位委托外部单位加工的一批原材料，按核实后账面值评估。

3) 产成品

产成品为气体腰轮流量计、气体涡轮流量计、水表、流量控制器等。评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。

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：

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

根据本次专项审计 2024 年审定数，被评估单位营业收入为 34,615,328.53 元，营业成本为 29,634,578.49 元，计算得出企业毛利 4,980,750.04 元，销售费用率 4.03%、管理费用率 29.55%、税金及附加率 0.30%，所得税率为 15.00%，由于企业产成品在正常销售，净利润折减率取 50.00%。

销售利润率=毛利率-销售费用率-管理费用率-税金及附加率

$$= [(34,615,328.53 - 29,634,578.48) / 34,615,328.53 - 1,395,027.59 / 34,615,328.53$$
$$- 10,227,765.25 / 34,615,328.53 - 103,428.21 / 34,615,328.53] \times 100.00\%$$
$$= -19.49\%$$

由于销售利润率小于零，按零计算。

例 1：产成品评估明细表序号 3#

产成品名称：气体腰轮流量计

规格型号：G25 DN25 M-R1-B-4G-0.5/1.6-1.5

账面数量：7 台

账面金额（已入账不含税成本）：27,137.46 元

$$\text{评估值} = 27,137.46 \times (1 + 4,980,750.04 / 29,634,578.48) \times (1 - 0.30\% - 4.03\% - 29.55\%$$
$$- 0 \times 15.00\% - 0 \times (1 - 15.00\%) \times 50.00\%)$$

$$=27,137.46 \times 0.772329366$$

$$=20,959.06 \text{ 元（保留两位小数）}$$

4) 发出商品

发出商品系已经发给客户的产成品。评估人员核查了相关的发出商品的交货单、出库单，并对大额的发出商品进行抽查，确认数量基本符合。发出商品的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。

(8) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。评估人员核实纳税申报表后，按账面值评估。

2、负债

在履行了必要的评估程序后，负债的评估结果如下：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	25,832,419.94	25,832,419.94	0.00	0.00
合同负债	4,905,822.89	4,905,822.89	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,197,833.14	1,197,833.14	0.00	0.00
应交税费	57,070.59	57,070.59	0.00	0.00
其他应付款	6,914,241.56	6,914,241.56	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	15,000,000.00	0.00	0.00
其他流动负债	268,000.00	268,000.00	0.00	0.00
长期借款	79,900,000.00	79,900,000.00	0.00	0.00
递延收益	750,000.00	112,500.00	-637,500.00	-85.00
负债合计	134,825,388.12	134,187,888.12	-637,500.00	-0.47

(1) 应付账款

应付账款主要是公司应付的货款等款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

(2) 合同负债

合同负债系企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。评估人员在核实账务的基础上查验了原始入账凭证、合同、协议等相关资料，确认该负债内容真实有效，按照核实后的账面值评估。

(3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为本年度应付职工的工资、保险金。评估人员核对了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

（4）应交税费

应交税费账面值为增值税、印花税。评估人员核对了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

（5）其他应付款

其他应付款账面值主要为关联方往来款、保证金等。

评估人员在核实账务的基础上查验了原始入账凭证等相关资料，确定债务的存在，确定其他应付款账面值属实，按照账面值评估。

（6）一年内到期的非流动负债

为一年内到期的长期借款，评估人员核对了相关借款合同，确认账面金额属实，按账面值评估。

（7）其他流动负债

其他流动负债实质为票据。评估人员核查了部分原始票据，按账面值评估。

（8）长期借款

长期借款系向各家银行借入的长期贷款。评估人员核对了相关借款合同。长期借款账面金额属实，按照账面值评估。

（9）递延收益

递延收益为被评估单位承接的“复杂场景下智能气体超声计量关键技术研发项目”所获取的政府补助款。评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，确定递延收益账面值属实。

评估人员在核实账务的基础上查验了相关文件、原始入账凭证等相关资料，确定债务的存在，企业计提正常。由于该项政府补助款预计无需偿还，该笔款项未缴所得税，故将该笔政府补助款评估为零后，考虑 15% 的递延所得税负债。

3、长期股权投资

在履行了必要的评估程序后，长期股权投资的评估结果如下：

单位：元

被投资单位名称	持股比例%	账面价值	被投资单位 100% 股权 评估结果	评估值
浙江磐博科技有限公司	100.00	14,532,139.71	15,793,175.10	15,793,175.10

罗美特（浙江）建设有限公司	70.00	0.00	0.00	0.00
---------------	-------	------	------	------

(1) 浙江磐博科技有限公司

基准日的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	出资比例
罗美特（浙江）智能科技有限公司	1,550.00	100.00%

浙江磐博科技有限公司近几年来的经营情况如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023	2024	2025 年 1-6 月
营业收入	894.77	475.59	33.50
营业成本	658.53	433.17	33.50
净利润	-40.21	323.38	-11.28

上述数据摘自于众华会计师事务所提供的审定报表。

评估人员核查了相关的投资合同、章程等资料，确认企业投资属实。

截至评估基准日，浙江磐博科技有限公司账面总资产 16,986,786.79 元，包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款。总负债 1,333,340.69 元，包括：合同负债、应交税费、其他流动负债。净资产 15,653,446.10 元。

评估人员对其各个科目进行了分析：

1) 货币资金：

账面价值已反映评估基准日的市场价值，无评估增减值。


2) 应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款：

均为经营中发生的款项，其账面价值已反映了市场价值，无评估增减值。

3) 无形资产—其他：

截至评估基准日，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

评估过程如下：

①商标：

评估值=重置成本×（1-贬值率）

＝（商标设计费+商标评审费+商标注册费）×（1-贬值率）

由于商标到期后可以续期，随着商标的持续使用其日积月累后的知名度也会逐步提高，评估人员认为目前商标并无明显的贬值因素，故贬值率取 0。

委评商标为 1 项图形类商标。经了解图形类商标设计费的市场价格在 2,000.00 元左右。故本次评估对图形类商标的设计费取 2,000.00 元。

评估人员查询了 2025 年适行的商标注册费用的相关规定，受理商标评审费为 750 元/个，受理商标注册费为 300 元（限定本类 10 个商品。10 个以上商品，每超过 1 个商品，每个商品加收 30 元）。

评估值=商标设计费+商标评审费+商标注册费

＝2,000.00+750.00+300.00

＝3,050.00 元

②专利：

对委估的 3 项专利，以开发过程中的合理投入及合理利润作为重置成本，并扣除贬值因素来确定其价值，计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

A.重置成本的确定

专利的重置成本是指在现时市场条件下重新创造或购置一项全新的，并与原无形资产功能相同的无形资产所耗费的全部货币总额，由创制该无形资产所消耗的物化劳动、活劳动费用、合理利润及相关税费所构成，原始成本由直接成本和间接成本构成。

a.直接成本

是指研制过程中直接投入发生的费用，包括各项活劳动和物化劳动费用，对于专利来说，一般包括下列项目：

D1：人员工资，开发研制人员人工成本；

D2：材料费等，主要包括在研发过程中耗用的原材料、辅材、试剂等材料的成本。

b.间接成本

是指与申请专利有关的费用。

c.合理利润：

合理利润为无形资产开发的完全成本与类似无形资产市场价值之间的差额，一般参考类似技术所在行业成本费用利润率水平作为利润计算依据。

B.贬值率的确定

资产评估中的贬值主要分为实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值。

实体性贬值即有形损耗，它是指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值；功能性贬值是指新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值也就相应减少；经济性贬值由于外部市场竞争加剧、生产能力过剩等因素引起的贬值。

由于委估资产为专利，故不存在实体性贬值，同时本次采用更新重置成本计算重置成本，故本次评估不考虑功能性贬值。

对于经济性贬值因素，由于无形资产主要在其预期使用年限中对企业营运能力产生影响。故本次对经济性贬值采用使用年限法确定。

专利的收益年限取决于专利的尚存经济寿命年限。发明专利法定保护期限为 20 年，

外观设计专利法定保护期限为 15 年，实用新型专利法定保护期限为 10 年。因专利自申请至拿到专利证书一般需经过 1 至 3 年时间，故考虑发明专利的经济使用年限为 17 年，外观设计经济使用年限为 12 年，实用新型的经济使用年限为 8 年。

其中，对专利申请人数量不为 1 的专利，经评估人员了解，该些专利未签订相关协议约定不同申请人之间的分配比例，在计算得到专利评估值后，再除以申请人数量确定评估值。

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产权持有人技术人员、财务人员的沟通情况确定。

评估举例：

名称：一种自整流的超声流量计

类别：实验新型

状态：专利权维持

根据国家知识产权局 2019 年 11 月发布的《专利收费、集成电路布图涉及收费标准》规定，实用新型专利申请费为 500 元，印花税为 5 元，经计算后需缴纳的年费为 1,200.00 元。

根据评估人员与产权持有人管理层、技术研发员沟通了解，该专利所需的材料费主要包括在研发过程中耗用的原材料、辅材、试剂等材料的成本，材料成本需要 2,000.00 元。项目研发周期为 1 个月，研发人员月平均工资为 4,000.00 元，需要研发人员数量为 5 人，故合计人工成本 20,000.00 元。

无形资产评估合理利润率参考同花顺金融资讯平台查询到的仪器仪表制造业上市公司 2024 年成本费用利润率均值 14.48% 确定。

重置全价 = 直接成本 + 间接成本 + 合理利润

= 材料成本 + 人工成本 + 申请费 + 印花税 + 年费 + (材料成本 + 人工成本) × 成本费用利润率

= 2,000.00 + 20,000.00 + 500.00 + 5.00 + 1,200.00 + (2,000.00 + 20,000.00) × 14.48%

= 26,890.60 元

该专利申请日为 2014 年 1 月 19 日，距评估基准日约 1.5 年，评估人员经与企业相关

<p>管理人员了解情况得知，其在使用过程中通常无特殊情况，本次对于该项专利的使用年限取 8 年，因此该专利尚可使用 6.5 年。</p> <p>贬值率=1－尚可使用年限÷经济使用年限</p> <p>=1-6.5÷8</p> <p>=19.00%（取整）</p> <p>评估值=重置全价×（1-贬值率）÷申请人数量</p> <p>=26,890.60×（1-19.00%）÷2</p> <p>=11,000.00 元（取整）</p> <p>专利评估值合计 136,000.00 元。</p> <p>③域名：</p> <p>根据企业提供资料分析，域名，因其仅为便于记忆和沟通的一组服务器的地址，较难采用超额收益或无形资产分成的方法对其未来利润贡献进行预测，故本次对域名的评估采用成本法。</p> <p>根据评估人员了解，企业申请域名时发生的费用为注册费及每年的续费年费，域名注册时第一年免交年费，故本次按以下标准确定评估值：</p> <table><tr><td>域名申请日期距离评估基准日的时间</td><td>评估值计算方式</td></tr><tr><td>申请日期距离基准日</td><td>注册费+（缴费有效期-1）×续费年费</td></tr><tr><td>申请日期距离基准日≥1 年</td><td>注册费+ 剩余缴费有效期×续费年费</td></tr></table> <p>例：浙江磐博科技有限公司持有的其中 1 项无形资产域名名称为“panboiot.com”，域名后缀为“.com”，该域名 2023 年 9 月 18 日申请，有效期自 2023 年 9 月 18 日起至 2028 年 9 月 18 日止，到期后经续费可继续使用，截至评估基准日，申请日期距离评估基准日大于 1 年，剩余缴费有效期为 3.27 年，该域名注册费为 77 元，之后每年续费年费价格为 90 元。</p> <p>所以该域名的评估值=注册费+剩余缴费有效期×续费年费</p> <p>=77+3.27×90</p> <p>=371.00 元（取整）</p> <p>域名评估值合计 679.00 元。</p> <p>综上，浙江磐博科技有限公司的无形资产—其他无形资产科目评估值为 139,729.00 元。</p> <p>4）负债类科目：</p>		域名申请日期距离评估基准日的时间	评估值计算方式	申请日期距离基准日	注册费+（缴费有效期-1）×续费年费	申请日期距离基准日≥1 年	注册费+ 剩余缴费有效期×续费年费
域名申请日期距离评估基准日的时间	评估值计算方式						
申请日期距离基准日	注册费+（缴费有效期-1）×续费年费						
申请日期距离基准日≥1 年	注册费+ 剩余缴费有效期×续费年费						

基本都是浙江磐博科技有限公司需要承担的债务，其账面价值已反映了市场价值，本次评估无增减值。

综合上述分析，浙江磐博科技有限公司评估值

$=15,793,175.10 \times 100.00\% = 15,793,175.10$ 元。

（2）罗美特（浙江）建设有限公司

基准日的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例	实缴出资额（万元）
罗美特（浙江）智能科技有限公司	3,500.00	70.00%	0.00
苍南墨然贸易有限公司	1,500.00	100.00%	0.00

截至评估基准日，罗美特（浙江）建设有限公司尚未建账，评估为 0。

4、房地产类的评估

本节包括固定资产-房屋建筑物类、在建工程-土建工程、无形资产-土地使用权的评估。本次评估结果如下：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物类	94,249,656.30	94,418,984.70	169,328.40	0.18
在建工程-土建类	784,613.34	0.00	-784,613.34	-100.00
无形资产-土地使用权	10,986,582.21	11,752,876.80	766,294.59	6.97
房地产类评估汇总	106,020,851.85	106,171,861.50	151,009.65	0.14

（1）固定资产-房屋建筑物类

1）评估范围

本次固定资产—房屋建筑物的评估范围为罗美特（浙江）智能科技有限公司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。账面情况见下表：

序号	科目名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	固定资产—房屋建筑物类	102,995,630.97	94,249,656.30

2）资产核实方法

根据企业填报的《资产申报表》、产权证明文件为主要依据对被评估建筑物进行了现场调查，确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的方法予以确定面积。

评估人员对被评估单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，对建筑物的

建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。									
现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。									
3）评估对象概况和现场勘察									
表 1-房屋建筑物明细表									
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）	5#	钢混	2023年	平方	28.31	0.00	0.00	

	苍南县 不动产第 0003402 号	门卫			米				
6	浙 (2024) 苍南县 不动产第 0003402 号	6 # 门卫	钢混	202 3 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		202 3 年			2,298,367.27	2,145,142.79	
9		展厅 装修		202 3 年			8,989,089.89	7,640,726.41	
	合计					54,491.82	102,995,630.9 7	94,249,656.30	

清查核实的情况说明：

- (1) 权属情况
- 根据《不动产权证书》[浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号]，房地产权利人为罗美特（浙江）智能科技有限公司，即被评估单位。
- (2) 建筑面积
- 本次委评房屋均为有证房屋，根据《不动产权证书》[浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号]，证载建筑面积为 54,491.82 平方米。
- (3) 账面值情况
- 截至评估基准日，委评房地产列示于固定资产—房屋建筑物类科目，账面原值 102,995,630.97 元，账面净值 94,249,656.30 元，账面原值系取得成本和建造成本等，账面净值系累计折旧后余额。
- (4) 委评房地产实物状况
- 纳入评估范围的房屋建筑物类中主要的建筑物位于浙江省温州市苍南县灵溪镇海峡

大道 515 号。				
根据评估人员的现场勘察，评估对象共有 6 幢建筑，3 幢车间、1 幢综合楼和 2 幢门卫。主要建筑物状况描述如下：				
1#车间：建筑结构为钢混结构，建筑面积为 19,750.69 平方米，共 9 层，檐高约 45.11 米，整体形状为矩形，外墙为真石漆、铝合金窗，室内涂料粉刷，环氧地坪。2023 年竣工，3 部电梯。目前，1-4 层自用，其余楼层对外出租。				
2#综合楼：建筑结构为钢混结构，建筑面积为 10,509.45 平方米，共 11 层，檐高约 48.90 米，整体形状为矩形，外墙为真石漆、铝合金窗，室内涂料粉刷，环氧地坪。2023 年竣工，2 部电梯。目前，1-4 层自用，其余楼层对外出租。				
3#车间：建筑结构为钢混结构，建筑面积为 8,283.35 平方米，共 5 层，檐高约 23.61 米，整体形状为矩形，外墙为真石漆、铝合金窗，室内涂料粉刷，环氧地坪。2023 年竣工，1 部电梯。目前主要对外出租。				
4#车间：建筑结构为钢混结构，建筑面积为 15,888.38 平方米，共 4 层，檐高约 23.61 米，整体形状为矩形，外墙为真石漆、铝合金窗，室内涂料粉刷，环氧地坪。2023 年竣工，2 部电梯。目前主要对外出租。				
(5) 他项权利限制情况				
截至评估基准日，委评房屋已抵押，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。				
(6) 房地产出租情况				
截至本次评估基准日，委评房地产部分已对外出租，具体租赁情况如下：				
序号	地址	面积(m²)	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	共 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

（7）固定资产—房屋建筑物类科目对应的土地使用权账面值列示于无形资产—土地使用权科目，本次分别对房屋和土地进行评估。

4）评估方法

4.1 评估方法简介

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、成本法、收益法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

- （1）对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估；
- （2）有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法；
- （3）收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法；
- （4）具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法；

（5）在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

4.2 评估技术思路和评估方法

1、评估技术思路

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。

2、评估方法介绍

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。

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

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：均以一年自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 Fi=租赁收入—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。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

1) 租金的确定

委评房地产有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。

测算客观租金水平时，一般应选取多个同地段、同类型房地产的租金交易案例，经综合分析案例房地产各因素与委评房地产对应因素的差异后确定首年租金水平（可参考市场法中考虑的相关因素）。

2) 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。

3) 空置率的确定

空置率是指某时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

4) 管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率一般为租赁收入的一定比例。

5) 维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

6) 保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构（屋墙、屋顶、屋架）之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

7) 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为租金收入的 12%。

8) 税金及附加

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。被评估单位的城市维护建设税为 5%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税的单位和和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为 5%。

9) 收益年限的确定

房地产的收益年限一般取决于两个因素，即房屋建筑物耐用年限和土地使用权可使用年限。

建筑物耐用年限一般根据建筑物的建成年月、建筑物的建筑结构以及建筑勘查日时的成新率综合分析后判断得出。

土地使用权可使用年限一般为房地产权证或土地使用权证记载的数据为准，划拨土地则应按该类型土地最高使用年限确定尚可使用年限。

当上述两者完全一致则可以任一年限确定收益年限，如不一致则进行如下分析：

a.对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应按土地年限确定收益年限，建筑物经济耐用年限到期后考虑增加维修费用，以使建筑物使用到土地使用权期限；

b.对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等约定土地使用权期限届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值；

c.对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

d.对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的住宅房地产，收益价值应为按建筑物年

限确定收益期计算的价值。

10) 折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。

折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率；风险调整值即风险报酬率，应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

11) 评估值的确定

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

将上述各指标对号代入确定评估值。

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%

（1）单位面积重置价格

①主要房屋建筑物，采用单位造价调整法，根据广联达浙江省工业建筑建设工程造价指标，与委估对象比较、调整后，计算确定重置价。

②其它房屋建筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

③增值税

根据国家税务总局发布《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 第 14 号），自 2019 年 4 月 1 日起，建筑业增值税税率为 9%。

本次评估采用一般计税方法，税金以除税工程造价为计取基础，费率为 9%。

④有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有其他有关费用，包括前期费用、资金成本等。

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。根据“国家税务总局公告 2019 第 14 号”增值税文件的相关规定。

前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期及其他费用取费表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程总投资额	1.39%	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	工程总投资额	2.50%	发改价格[2015]299 号
3	工程监理费	工程总投资额	1.30%	
4	工程招投标代理服务费	工程总投资额	0.30%	
5	可行性研究费	工程总投资额	0.09%	
6	环境评价费	工程总投资额	0.02%	
	小计		5.60%	

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及待摊投资费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算；利率参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2025 年 6 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)1 年期 LPR3.0% 和 5 年期 LPR3.5%平均数确定。

（2）建筑面积的确定

根据房地产权证所记载，房地产管理部门所确认的建筑面积确定建筑面积。

（3）成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修

等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

①年限法理论成新率的确定

计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

②打分法技术测定成新率的确定

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

③综合成新率的确定

结合房屋目前现状，综合成新率采用加权平均法，年限法权数取2，技术打分法权数取8。

则综合成新率公式为：

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}) \div \text{总权数}$$

（二）土地使用权

详见无形资产—土地使用权评估方法

5）评估过程

评估举例一：灵溪镇海峡大道515号，固定资产—房屋建筑物序号1~6（采用收益法评估），证载建筑面积54,491.82平方米，可收益面积54,431.87平方米（4幢厂房面积）

收益法（厂房）			
（1）房地产状况			
房地产状况表			
序号	房地产坐落	灵溪镇海峡大道 515 号 厂房	备注
1	建筑物启用年月	2023 年	
2	评估基准日	2025/6/30	
3	建成年月	2023 年	
4	土地用途	工业	产证所示数据
5	土地使用权来源	出让	产证所示数据
6	土地使用期限	2071/9/17	产证所示数据
7	建筑面积（平方米）	54491.82	产证所示数据
8	建筑物用途	厂房	产证所示数据
9	建筑物结构	钢混	
10	可收益房产建筑面积（平方米）	54431.87	4 幢厂房的建筑面积
11	实际租约状况		
12	收益年限	2071/9/17	按照土地使用年限确定收益年限
（2）测算过程			
1）相关参数说明			
序号	项目内容	取值	备注
1	首年租金（元/年•M2）（不含税）	180	附注 1
2	租金增长率	每四年增长 3%	附注 2
3	空置率	20%	附注 3
4	管理费用率	2.0%	
5	维修费用率	1.20%	
6	保险费率	0.20%	
7	房产税率	12%	房产出租按 12%
8	税金及附加	0.9%	城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。三项费率基数为增值税，增值税率为 9%，则合计 0.9%
9	建筑成本单价	1860	参考建筑物造价水平
10	收益年限	2071/9/17	附注 4
11	折现率	5.5%	附注 5
①附注 1，首年租金的确定			
a.租赁期内实际租金			

<p>根据租赁台账，委评对象建筑面积合计 54,491.82 平方米，可出租面积为 54,431.87 平方米(其中自用面积 12,329.33 平方米，出租面积 42,102.54 平方米。已出租面积为 33,449.91 平方米，出租率约为 80% (33,449.91/42,102.54)。租赁期内厂房单位租金为 150~300 元/平方米•年不等，评估基准日加权平均租金为 189 元/平方米•年。</p> <p>b.租赁期外客观租金</p> <p>评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，汇总如下：</p> <p>租金状况调查表</p> <table><tr><th>序号</th><th>位置</th><th>楼层</th><th>交易情况</th><th>成交面积</th><th>不含税租金 (元 / 平方米·年)</th><th>交易日期</th></tr><tr><td>1</td><td>灵溪镇百丈村</td><td>2 层</td><td>报价</td><td>260</td><td>177</td><td>2025 年 9 月</td></tr><tr><td>2</td><td>灵溪新欧小微创业园</td><td>9 层</td><td>报价</td><td>1418</td><td>165</td><td>2025 年 10 月</td></tr><tr><td>3</td><td>华商智造园</td><td>8 层</td><td>报价</td><td>1100</td><td>160</td><td>2025 年 9 月</td></tr></table> <p>上述房地产与委评资产位于同一区域、房地产用途相同等相同，因面积、完损程度等不同而租金价格不同，经综合比较后，确定首年租金（不含税）为 180 元/平方米•年。</p> <p>年押金收入的估算：一般押金为 1 个月，押金收益按一年期存款利率 1.5%计算。</p> <p>②附注 2，租金增长率的确定</p> <p>租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。结合委评房地产地理位置及实际情况，每四年增长 3%。</p> <p>③附注 3，空置率的确定</p> <p>空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率。本次评估依据委评对象租约租金收入测算，考虑到周边类似物业空置率，综合分析后预测期空置率取 20%。</p> <p>④附注 4，收益年限</p> <p>本次评估，根据该房地产的土地使用年限，建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益年限。</p> <p>委评房屋建成于 2023 年，按有关部门关于建筑物规定使用年限标准，该结构用途房屋规定使用年限为 50 年，即至 2072 年年底。</p> <p>根据权证记载，委评土地为出让工业用地，土地使用权期限自 2021 年 9 月 18 日至 2071 年 9 月 17 日。</p> <p>根据孰短原则，故本次收益年限参照土地收益年限确定为至 2071 年 9 月 17 日。</p>							序号	位置	楼层	交易情况	成交面积	不含税租金 (元 / 平方米·年)	交易日期	1	灵溪镇百丈村	2 层	报价	260	177	2025 年 9 月	2	灵溪新欧小微创业园	9 层	报价	1418	165	2025 年 10 月	3	华商智造园	8 层	报价	1100	160	2025 年 9 月
序号	位置	楼层	交易情况	成交面积	不含税租金 (元 / 平方米·年)	交易日期																												
1	灵溪镇百丈村	2 层	报价	260	177	2025 年 9 月																												
2	灵溪新欧小微创业园	9 层	报价	1418	165	2025 年 10 月																												
3	华商智造园	8 层	报价	1100	160	2025 年 9 月																												

⑤附注 5，折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

采用国际上企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新 10 年期的国债的平均到期实际收益率为 1.67%。

风险因素主要为经营风险，委评对象为园区内工业厂房，结合目前房地产市场状况，住宅用房风险最小，工业厂房风险一般、写字楼较高、商业用房最高，结合委评对象业态，本次经营风险取 3.8%。则：

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率 = 1.67% + 3.8% = 5.5%（取整）。

⑥评估结论

a.收益期计算的价值

收益法结果汇总表

单位：元

收益年份	计算公式	2025/1 2/31	2026/1 2/31	2027/1 2/31	2028/1 2/31	2029/1 2/31	以后年 度合计
一、年总收益	年租金×(1-空置率)+ 日租金×出租率×押金 计算天数× 存款利率	4,471, 356.40	8,942, 713.80	8,942, 713.80	8,942, 713.80	9,161, 725.00	397,301 ,877.40
二、年运营费用	[1]+[2]+[3] +[4]+[5]	1,366, 175.40	2,732, 351.90	2,739, 210.60	2,746, 831.30	2,785, 796.30	125,184 ,002.30
1、管理费	年租金收益 ×0.02	88,251 .00	176,50 3.00	176,50 3.00	176,50 3.00	180,81 3.00	7,828,6 14.00
2、维修费	重 置 价 格 ×0.012	607,46 0.00	1,214, 919.00	1,220, 798.00	1,227, 330.00	1,233, 208.00	57,309, 311.00
3、保险费	重 置 价 格 ×0.002	101,24 3.30	202,48 6.60	203,46 6.30	204,55 5.00	205,53 4.70	9,551,5 52.40
4、房产税	年租金收益 ×0.12	529,50 8.00	1,059, 017.00	1,059, 017.00	1,059, 017.00	1,084, 875.00	46,971, 651.00

5、税金及附加	年租金收益 ×0.009	39,713 .10	79,426 .30	79,426 .30	79,426 .30	81,365 .60	3,522,8 73.90
三、年净收益	年总收益 - 年运营费用	3,105, 181.00	6,210, 361.90	6,203, 503.20	6,195, 882.50	6,375, 928.70	272,117 ,875.10
四、折现率	5.5%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
五、折现值		3,063, 882.00	5,886, 802.00	5,573, 848.00	5,276, 414.00	5,146, 650.00	80,656, 436.00
收益法评估单价 (不含增值税)	各年折现值 合计	105,604,000.00 (取整)					

b.建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日的价值

由于本次建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，故收益价值除了按收益期计算的价值外，还应该加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。具体计算过程如下：

建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值测算表			
序号	项目内容	取值	备注
1	建筑物终止使用年限	/	2072/12/31
2	土地终止年限	/	2071/9/17
3	土地终止时建筑物尚可使用年限	/	1.30
4	建筑物可使用年限	/	50.00
5	土地终止时建筑物成新率	③÷④	30.00% (小于 30%，按 30%确定)
6	建筑物重置单价		1,860.00
7	造价年增长率		0.50%
8	土地终止时建筑物重置单价	⑥×(1 + ⑦) ⁽¹¹⁾	2,328.00
9	建筑面积		54,491.82
10	土地终止时建筑物残值	⑧×⑨×⑤	38,057,087.00
11	收益期		46.20
12	建筑物折现率		5.50%
13	建筑物残值现值	⑩÷(1 + ⑫) ⁽¹¹⁾	3,207,539.00

c.收益法下房地产评估值

评估值=收益法测算结果+建筑物残值折现

=105,604,000.00+3,207,539.00

=108,811,539.00 元

通过收益法计算，灵溪镇海峡大道 515 号厂房评估值（含土地使用权）为 108,811,539.00 元。

成本法

房屋

以固定资产—房屋建筑物序号 3“3#车间”举例

（1）房屋建筑物概况

权属状况：该房屋建筑物为罗美特（浙江）智能科技有限公司自行投资建设，于 2023 年竣工投入使用，至评估基准日企业已取得不动产权证书。

实物状况：建筑面积 8,283.35 平方米，钢混结构，共 5 层，层高 23.61 米，至本次评估基准日，维修保养较好。

（2）单位面积重置价格

采用单位造价调整法，根据广联达浙江工业建筑建设工程造价指标，与委估对象比较、调整后，计算确定重置价。

比较案例工程概况

工程信息	内容
工程地址	浙江-温州
工程业态	工业建筑-厂房
建设性质	新建项目
造价类型	招标控制价
编制日期	2023-03
基础形式	桩基础
结构类型	框架结构
设防烈度	6 度
抗震等级	四级
地上标准层高度（m）	4
地上层数	4
地下层数	0
地上建筑面积（m2）	9991.32

地下建筑面积（m2）	0								
总建筑面积（m2）	9991.32								
屋面类型	-								
外立面装饰	真石漆								
地面面层	20mm 厚芝麻花岗岩面层								
内墙面层	白色无机涂料								
天棚	无机涂料								
门窗	系列普通铝合金窗、实木复合门、卷帘门								
造价成本指标表									
编码	名称	建面单方(元/m2)	造价占比（%）						
1	工程总造价	1721.93	100.00%						
1.1	分部分项	1339.33	77.78%						
1.1.1	建筑装饰工程	1159.8	67.35%						
1.1.1.1	基础工程	130.57	7.58%						
1.1.1.2	地上建筑工程	1029.23	59.77%						
1.1.1.2.1	结构工程	626.09	36.36%						
1.1.1.2.2	建筑工程	48.9	2.84%						
1.1.1.2.3	室内装饰工程	188.51	10.95%						
1.1.1.2.4	外立面装饰工程	61.05	3.55%						
1.1.1.2.5	门窗工程	71.59	4.16%						
1.1.1.2.6	屋面工程	28.32	1.64%						
1.1.1.2.7	栏杆工程	4.76	0.28%						
1.1.2	安装工程	179.53	10.43%						
1.1.2.1	给排水工程	12.74	0.74%						
1.1.2.2	电气工程	64.4	3.72%						
1.1.2.3	采暖、通风、空调工程	12.73	0.74%						
1.1.2.4	消防工程	90.01	5.23%						
1.2	措施项目	137.75	8.00%						
1.3	规费	102.67	5.96%						
1.4	税金	142.18	8.26%						
该案例的建筑安装工程单方造价为 1,579.75 元/平方米（不含税），经比对后需要对委估对象的层数、面积、室外工程、时间指数等因数需要修正，案例和委估对象的具体比对信息如下：									
序号	名称	工程地址	类型	基础形式	结构	层数	总建筑面积（m2）	地上高度(m)	编制日期
1	案例情况	浙江杭州	工业建筑 - 厂	桩基础	框架结构	4 层	9,991.32	4	2023 年 03 月

			房						
2	3#车间	浙江温州	工业建筑 - 厂房	桩基础	钢混结构	5层	8,283.35	5	2025 年 6 月

重置单价确定过程如下：

序号	名称	案例不含税造价（元/m2）	层数修正	电梯	室外工程	时间指数修正	修正后不含税单价(元/m2)
1	修正说明		案例 4 层，委评对象 5 层	委评对象有 2 部电梯，案例无电梯	案例无室外工程，需修正	案例编制日期 2023 年 03 月，评估基准日 2025 年 6 月	
2	修正	1,579.75	1.03	1.02	1.05	94%	1,640.00

经测算，委估对象不含增值税单方工程造价为 1,640.00 元/平方米。

不含税重置全价计算表

序号	名称	计算方法	费率	金额（元）
1	不含税建安合计	不含税工程单价×建筑面积	8,283.35	13,584,694.00
2	含税建安合计	[1]×（1+费率）	9.00%	14,807,316.00
3	项目建设管理费	[2]×费率	1.39%	205,822.00
4	勘察设计费	[2]×费率	2.50%	370,183.00
5	工程监理费	[2]×费率	1.30%	192,495.00
6	招投标代理服务费	[2]×费率	0.30%	44,422.00
7	可行性研究费	[2]×费率	0.09%	13,327.00
8	环境影响评价费	[2]×费率	0.02%	2,961.00
9	资金成本	[2]～[8]×施工年限×费率÷2	3.00%	234,548.00
10	含税重置全价	[2]～[9]		15,871,074.00
11	可抵扣增值税	[2]-[1]+（[4]～[8]）÷（1+费率）×费率	6.00%	1,257,908.00
12	不含税重置全价	[10]-[11]		14,613,170.00
13	每平方米造价	[12]÷建筑面积		1,764.00

根据上述计算确定不含税重置全价为 14,613,170.00 元（取整）。

(3) 建筑面积确定

根据不动产权证书，委评房屋的建筑面积为 8,283.35 平方米。

(4) 成新率

年限法理论成新率的确定：

计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

已使用年限：该房屋建于 2023 年，已使用 2.5 年。

尚可使用年限：参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定。该建筑物可使用年限为 50 年，确定尚可使用年限为 47.5 年。

按公式计算：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$= 47.5 \div (47.5 + 2.5) \times 100\%$$

$$= 95\%$$

确定年限法理论成新率为 95%。

打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

具体打分情况表

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	25	有足够承载能力，无不均匀下沉	24	92	75%
	承重构件	25	完好坚固	24		
	非承重墙	15	墙体无腐蚀、损坏、墙板节点牢固	13		
	屋面	20	不渗漏、防水、隔热、保温层完好，排水设施通畅	18		
	楼地面	15	整体面层牢固，无空鼓、起砂、下沉、裂缝	13		
装修部分	门窗	28	完好无损、开关灵活、玻璃五金齐全，油漆完好、有光泽	26	92	12%

	外装饰	24	完整、粘结牢固、砂浆密实	22		
	内装饰	24	完整牢固、无空鼓、裂缝、剥落	22		
	顶棚	24	完好、无损、无变形	22		
设备部分	给水	25	完好畅通，无锈蚀，各种器具完好，零件齐备无损	23	92	13%
	排水	25	线路、装置完好、牢固，绝缘良好	23		
	电力	31	线路装置完好、牢固、绝缘良好	29		
	照明	19	设备完好	17		

根据评估人员的经验及判断该类房屋，评分修正系数：结构部分为 0.75、装修部分为 0.12、设备部分为 0.13。则成新率为：

按公式计算：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

= (92 × 0.75 + 92 × 0.12 + 92 × 0.13) ÷ 100 × 100%

= 92%

确定打分法技术测定成新率为 92%。

综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均，理论年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法理论成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

= (95% × 4 + 92% × 6) ÷ 10

= 93% (取整)

(5) 评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 14,613,170.00 × 93%

= 13,590,248.10 元

经成本法测算，序号 3“3#车间”的房屋评估值为 13,590,248.10 元。

同理，对其余房屋采用成本法测算，经测算，房屋评估值为 94,418,984.70 元。

(二) 土地使用权

土地使用权评估值为 11,752,876.80 元，详见无形资产—土地使用权评估举例。

通过成本法计算，灵溪镇海峡大道 515 号厂房评估值（含土地使用权）为 106,171,861.50 元。

评估结论分析

通过收益法计算，固定资产—房屋建筑物评估值为 108,811,539.00 元；通过成本法计算，固定资产—房屋建筑物评估值为 106,171,861.50 元（其中：房屋评估值 94,418,984.70 元，土地评估值 11,752,876.80 元），二者评估值略有差异。考虑到委评房地产系拿地自建，而成本法主要是模拟重新拿地建设，故成本法估值更能直接反映资产的评估值，即房屋评估值为 94,418,984.70 元。

6) 评估增减值分析

综上，本次固定资产—房屋建筑物类评估汇总表如下：

	账面净值（元）	评估净值（元）	增减值（元）	净值增值率%
房屋建筑物	94,249,656.30	94,418,984.70	169,328.40	0.18

固定资产—房屋建筑物类评估值 94,418,984.70 元，账面值 94,249,656.30 元，增值 169,328.40 元，增值率 0.18%。增值主要原因：委评房屋建筑物新建，建造时间与评估基准日较近，经成本法测算后，略有增值。

（2）在建工程-土建工程

1) 评估对象概况

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，在建工程—土建工程账面值为 784,613.34 元，主要包括设计费、财务费用和装修费等。

评估人员通过现场勘察，对在建项目的建筑面积、完工状态进行了清查核实。并经查找相关合同、对照在建工程明细账，进一步了解了工程的实体内容和进展情况，以及对各项在建工程的内容和进程。

经清查核实，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
5	展厅	0
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

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。

2) 评估结论

在建工程—土建账面值 784,613.34 元，评估值 0.00 元，减值 784,613.34 元，减值率为 100.00%。减值主要原因系并入固定资产—房屋建筑物科目评估所致。

(3) 无形资产-土地使用权

1) 权属状况

纳入本次无形资产—土地使用权评估范围的土地共 1 宗，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

评估人员对委评的无形资产—土地使用权的权属调查，核实土地权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委评土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调

查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境以及土地利用开发情况等。

2) 资产清查

(1) 土地概况

根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，至评估基准日时评估对象为罗美特（浙江）智能科技有限公司的工业生产基地，位于苍南县工业园区，系被评估单位招拍挂取得，土地面积为 18,112.00 平方米，坐落于灵溪镇海峡大道 515 号，西至山海大道，北至花莲路，土地用途为工业用地。待估宗地红线外均达到“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地红线内场地均平整。

(2) 权属状况

根据《不动产权证书》[浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号]，房地产权利人为罗美特（浙江）智能科技有限公司，即被评估单位。

(3) 账面构成情况

无形资产—土地使用权原始入账价值 11,896,500.00 元，账面价值 10,986,582.21 元。原始入账价值为土地出让金和相关税费，账面价值为累计摊销后余额。

(4) 土地利用状况

委评土地面积 18,112.00 平方米，规划容积率不大于 3.0，地上房屋建筑物为被评估单位自建，主要是 4 幢钢混结构厂房和 2 幢钢混结构门卫，于 2023 年竣工投入使用，建筑物面积合计 54,491.82 平方米（具体详见：固定资产房屋建筑物评估申报明细表）。厂区内地面平整，内部管道、线路铺设完毕，可正常开展生产经营。

(5) 抵押等他项权利状况

截至评估基准日，委评土地已抵押，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。

3) 法律依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》；

(2) 《资产评估执业准则——不动产》；

(3) 中国土地市场网公布的土地交易案例；

(4) 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

4) 评估技术思路及评估方法的概述

土地评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

土地用途主要可以分为：1) 居住用地；2) 工业用地；3) 商业、旅游、娱乐用地；4) 综合用地；5) 教育、科技、文化、卫生、体育或者其它用地。

对于工业用地，宜采用市场法、成本法和基准地价修正法。在特殊情况下，也可采用收益法。

5) 评估技术思路及评估方法的概述

(1) 评估技术思路

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。

(2) 评估方法的介绍

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

式中：V：待估宗地价格；

VB：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

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

a.交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。

现我国土地使用权主要通过市场公开招拍挂取得，一般需选取实际成交的案例，若案例不足可选取基准日近期的公开挂牌但未实际成交的案例，但其一般会低于最终成交价，需注意修正。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b.对于土地使用权的市场状况而言，由于可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的土地市场行情可能出现了变化，比如国家宏观调控政策、各地政府批地规划、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据宗地所在地的相应国有土地使用权监测指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c.区域因素

聚集程度：对于工业用途的宗地，其周边相似厂区、工厂的产业聚集度对企业的品牌效应、相关扶持政策具有一定影响，包括国家级高新产业园、地区级工业开发区等等园区效应会对土地的价值有提升作用，而孤立荒僻的环境会造成价值的偏低，因此一般以委评对象自身情况为标准修正。

交通条件：对于宗地的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的土地使用价值，一般以委评对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升宗地及其上地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委评对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级修正。

环境景观：主要包括宗地周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、地上建筑物周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻宗地的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，周边区域内其他土地被恶意使用的，会造成小环境的破坏，造成土地的交易价格偏低。因此也以委评对象为标准修正。

规划限制：由于我国土地为国家所有，企业及个人仅拥有一定年限的使用权，在考虑最佳利用原则时，尚需遵循相关部门的规划限制，具体包括区域经济政策、土地规划及城镇规划限制；

工业用地有时需考虑特殊产业的管制，比如高科技园区一般不能允许传统制造、污染行业进入，而各类地区级、国家级产业园可能有投资规模要求的准入标准，会使拿地门槛提高，其土地价值也较高；其他各类用地尚需考虑地上建筑限制对地价的影响，没有特殊要求限制的宗地价值较高，因此也以委评对象为标准，对可比案例的规划限制分为“严重受限、部分受限、标准”三个等级修正。

d.个别因素

宗地面积：主要勘查土地的面积，包括建设用地面积与代征地面积。面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、

面积越大则单价偏低，以委估对象为标准进行修正。

土地形状：宗地的外轮廓形状也会影响地价水平，一般而言、规则的矩形或多边形场地其可利用程度较好，场地规整正气，便于布局规划，地上面积可以得到充分利用，而长条形、三角形等不规则形状可能造成使用价值偏低，一般以委评对象为标准修正。

临路状况：宗地位置距离所临道路的垂直距离也会对土地价值有较大影响，其深度越大、土地进出越不便，受到临街道路附加价值越低，被埋置于其他宗地之后，可辨认程度越低，土地价值也越低。

容积率：工业用地容积率对地价的影响较小，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”因此工业用地原则上不设容积率修正。

开发程度：除了场地外的社区配套和公共服务设施，宗地价值还受到红线内场地平整、硬化路面、管线铺设等情况的影响，一般新增出让用地为毛地状态，尚需进行现有建筑物拆除、前期平整、完成六通一平或七通一平等，因此一般以委评对象自身情况为标准修正。

地形地势：对于郊区或丘陵地区的宗地来说，其土地的地形地势也对价值有一定的影响，平地或地势平缓的场地可利用程度较好，坡地或丘陵起伏的场地会造成生产、生活不便，宗地内或与相邻土地、道路有明显高差的、造成自然排水性受限的，有滑坡、落石、河水倒灌等影响的宗地价值较差，成片开发的新增建设用地则价值较高，一般以委评对象为标准，分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级修正。

综上，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。

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

6) 评估过程

评估举例一：经济技术开发区星海街道海桐路 398 号（土地使用权明细表序号 2）

市场法评估过程

(1) 土地简况

委评对象具体坐落于灵溪镇海峡大道 515 号，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：工业园区，周边工业类企业较多，工业聚集度较好；区域内有高速公路和主干道，交通较便捷；电信服务正常，配套设施较为完备；附近多为工业企业，环境景观一般；规划为工业，无城市发展冲突。

个别因素：委评地块面积为 18,112.00 平方米，土地形状较规则，可利用状况较好，工业用地，容积率不受影响，临街地块，出入方便无遮挡，水、电、气使用正常，符合企业日常生产、经营需要，宗地内已完成五通一平，开发程度较好，无地形的不利影响。

(2) 搜集和选取可比交易案例

根据上述市场背景分析，通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自中国土地市场网公布的土地成交结果中选取与评估对象处于相邻区域内三宗类似用地作为实例，测算其比准价格。并首先根据委估对象的特点分析三处可比案例，对其各项因素调查如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
土地坐落	苍南工业园区海峡大道以北，涌金路以南，和平大道以东	苍南工业园区和平大道以东、花莲路以南、海西路以西、涌金路以北	苍南工业园区海峡大道以北，涌金路以南，和平大道以东
土地单价（地面价）	638 元/平方米	638 元/平方米	638 元/平方米
土地用途	工业	工业	工业
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2025/2/17	2025/7/4	2025/2/17

比较案例一，具体坐落于苍南工业园区海峡大道以北，涌金路以南，和平大道以东，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：工业园区，周边工业类企业较多，工业聚集度较好；区域内有高速公路和主干道，交通较便捷；电信服务正常，配套设施较为完备；附近多为工业企业，环境景观一般；规划为工业，无城市发展冲突。

个别因素：委评地块面积为 21,781.00 平方米，土地形状较规则，可利用状况较好，工业用地，容积率不受影响，临街地块，出入方便无遮挡，水、电、气使用正常，符合企

业日常生产、经营需要，宗地内已完成五通一平，开发程度较好，无地形的不利影响。

比较案例二，具体坐落于苍南工业园区和平大道以东、花莲路以南、海西路以西、涌金路以北，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：工业园区，周边工业类企业较多，工业聚集度较好；区域内有高速公路和主干道，交通较便捷；电信服务正常，配套设施较为完备；附近多为工业企业，环境景观一般；规划为工业，无城市发展冲突。

个别因素：委评地块面积为 20,567.00 平方米，土地形状较规则，可利用状况较好，工业用地，容积率不受影响，临街地块，出入方便无遮挡，水、电、气使用正常，符合企业日常生产、经营需要，宗地内已完成五通一平，开发程度较好，无地形的不利影响。

比较案例三，具体坐落于苍南工业园区海峡大道以北，涌金路以南，和平大道以东，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：工业园区，周边工业类企业较多，工业聚集度较好；区域内有高速公路和主干道，交通较便捷；电信服务正常，配套设施较为完备；附近多为工业企业，环境景观一般；规划为工业，无城市发展冲突。

个别因素：委评地块面积为 20,000.00 平方米，土地形状较规则，可利用状况较好，工业用地，容积率不受影响，临街地块，出入方便无遮挡，水、电、气使用正常，符合企业日常生产、经营需要，宗地内已完成五通一平，开发程度较好，无地形的不利影响。

（3）对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、区域因素、个别因素四大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
土地坐落	灵溪镇海峡大道 515 号	苍南工业园区海峡大道以北，涌金路以南，和平大道以东	苍南工业园区和平大道以东、花莲路以南、海西路以西、涌金	苍南工业园区海峡大道以北，涌金路以南，和平大道以东

			路以北	
土地单价（地面价）	待估	638 元/平方米	638 元/平方米	638 元/平方米
土地用途	工业	工业	工业	工业
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100
市场状况	25/6/30	2025/2/17	2025/7/4	2025/2/17
市场指数	100	100	100	100
区域因素	聚集程度	工业聚集度较好	工业聚集度较好	工业聚集度较好
	打分系数	100	100	100
	交通条件	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	打分系数	100	100	100
	市政配套	市政配套较完备	市政配套较完备	市政配套较完备
	打分系数	100	100	100
	环境景观	环境景观一般	环境景观一般	环境景观一般
	打分系数	100	100	100
	规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	打分系数	100	100	100
个别因素	宗地面积	委估地块面积为 18112 平方米	土地面积 21,781.00 平方米	土地面积 20,000.00 平方米
	打分系数	100	100	100
	土地形状	土地形状较规则	土地形状较规则	土地形状较规则
	打分系数	100	100	100
	容积率	工业容积率不受限制	工业容积率不受限制	工业容积率不受限制
	打分系数	100	100	100
	临街深度	临街地块，出入方便无遮挡	临街地块，出入方便无遮挡	临街地块，出入方便无遮挡
	打分系数	100	100	100
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
	打分系数	100	100	100
	地形地势	无地形的不利影响	无地形的不利影响	无地形的不利影响
	打分系数	100	100	100
比准单价计算表				
比较因素	实例一	实例二	实例三	
坐落	苍南工业园区海峡大道以北，涌金路以南，和平大道	苍南工业园区和平大道以东、花莲路以南、海西路以西、	苍南工业园区海峡大道以北，涌金路以南，和平大道以东	

		以东			涌金路以北					
交易价格（地面价）		638 元/平方米			638 元/平方米			638 元/平方米		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	宗地面积	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	土地形状	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街深度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	开发程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	地形地势	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		638			638			638		
评估单价		638								

则采用市场法计算，该处土地在 50 年期出让状态下的土地使用权比准单价为 638.00 元/平方米（取整）。

由于委评土地已使用一段时间，尚需进行土地年限修正，公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

修正情况如下：

年限修正系数及评估值计算表		符号
终止日期：	2071/9/18	
评估基准日：	2025/6/30	
已使用年限：	3.8	
法定可使用年限：	50	m
委评对象尚可使用：	46.2	n
土地还原率：	5.5%	r
修正系数：	0.9833	k
宗地单价：	638.00	元/平方米
修正后单价：	630.00	
宗地面积：	18,112.00	平方米
出让条件下土地评估值：	11,410,560.00	元
契税：	342,316.80	3%
土地评估值（含契税）：	11,752,876.80	元

综上，采用市场法计算，灵溪镇海峡大道 515 号土地使用权的评估值为 11,752,876.80 元。

7) 土地价值定义

本次评估土地使用权的价值类型为市场价值，价值内涵为国有出让性质、工业用途，开发程度达到“五通一平”，规定剩余使用期限内，在本次评估基准日所表现的价值。

8) 评估结论及分析

无形资产—土地使用权在满足上述价值定义的前提下，评估值 11,752,876.80 元，账面值 10,986,582.21 元，增值 766,294.59 元，增值率 6.97%。增值主要原因：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。

5、设备类的评估

本节包括固定资产-设备。

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-设备	10,593,142.26	10,626,786.00	33,643.74	0.32
设备类评估合计	10,593,142.26	10,626,786.00	33,643.74	0.32

(1) 固定资产-设备类

固定资产-设备类的评估汇总情况如下：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净额	原值	净值	原值	净值
机器设备	9,694,333.29	8,643,119.86	9,949,900.00	8,482,008.00	2.64	-1.86
车辆	273,185.84	116,323.56	270,300.00	186,684.00	-1.06	60.49
电子设备	2,351,332.84	1,833,698.84	2,273,600.00	1,958,094.00	-3.31	6.78
合计	12,318,851.97	10,593,142.26	12,493,800.00	10,626,786.00	1.42	0.32

1) 评估对象概况

被评估单位主要从事仪器仪表制造。具体信息如下：

科目名称	数量（台/套）	账面原值（元）	账面净值（元）
固定资产—机器设备	93	9,694,333.29	8,643,119.86
固定资产—车辆	2	273,185.84	116,323.56

固定资产—电子设备及其他设备	258	2,351,332.84	1,833,698.84
合 计	353	12,318,851.97	10,593,142.26

经了解企业折旧政策如下：

机器设备的折旧年限为 10 年，残值率取为 5%。

运输设备的折旧年限为 4 年，残值率取为 5%。

电子设备及其他设备的折旧年限为 3 年，残值率取为 0%。

2) 清查过程

2.1 准备阶段

（1）根据企业设备资产的构成特点及设备评估申报明细表的内容，向设备管理部门及使用部门列出设备评估需要的相关资料清单，并视实际情况发放《设备状况调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，作为评估工作的参考资料。

（2）评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合申报要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

（3）根据设备数量、分布情况，安排设备评估小组成员，制定设备现场勘查工作计划。

2.2 现场调查阶段

（1）现场勘查。由于申报评估的设备区域较分散，评估人员根据重要性原则对设备进行了抽查核实，根据设备具体分类情况，核对主要设备的规格型号等。同时评估人员现场对设备的实际运行状况进行了认真观察和记录，并向现场使用维护人员就设备的使用维护情况进行了解。具体过程如下：

对一般设备关注设备运行情况和整体状况，包括设备制造质量、设备性能、工作环境等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响设备成新率的各项调整系数。

（2）根据现场勘查结果进一步修正企业提供的申报明细表，然后由企业盖章确认，作为评估的依据。

（3）收集设备管理、维修等相关制度，以及了解各项制度的执行情况，调查设备账面价值构成及调整变化情况和依据，查阅并复印了部分重大设备的采购合同、发票、付款凭证等。

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。

3) 评估过程

（1）通过公司建立的价格信息整理统计资料和市场询价网络渠道，确定设备的现行购置价格，合理确定设备重置全价；

（2）根据评估人员现场勘察记录以及向企业有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的运行状况、技术性能、可靠性指标及修理改造等情况，经过综合分析和对比，合理确定设备的成新率；

（3）评估人员综合分析设备评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复核，在初步审核修改的基础上进行汇总。

4) 评估方法选择的介绍

4.1 评估方法的选择

依据《资产评估基本准则》，“资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

依据《资产评估执业准则-机器设备》，“执行设备价值评估业务，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、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则设备为整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法。

综上分析，本次评估确定对设备采用成本法进行评估。

成本法评估计算公式为：

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置全价×综合成新率

4.2 设备重置全价的确定

设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费及其他费用、资金成本等组成。

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重置成本中均不含增值税。

设备重置全价计算公式：

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）国产设备购置价的确定

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。

（4）可抵扣增值税的确定

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》（国务院令 第 691

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),《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》,财税(2016)36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》,财税[2018]32 号《关于调整增值税税率的通知》的相关规定,对本次评估中符合条件的设备,可予抵扣的增值税情况如下:

可抵扣的设备购置价增值税=设备购置价/1.13×13%

可抵扣的运杂费增值税=运杂费÷1.09×9%

可抵扣的安装调试费增值税=安装调试费÷1.09×9%

(5) 运输设备重置全价的确定

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其它费用-可予抵扣增值税额

可予抵扣增值税额=车辆购置价÷1.13×13%

车辆购置价一般通过查阅《中国汽车网》、《卡车之家》、《汽车之家》取得;

车辆购置税为不含税购置价的 10%,即为:

车辆购置税=车辆购置价÷1.13×10%

其他费用主要包括:验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等,一般取 500 元。

4.3 设备成新率的确定

(1) 价值量较大的重点、关键设备在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终合理确定设备的综合成新率,计算公式:

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=K1×K2×K3×K4×K5 等,即:

综合成新率=理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各类调整因素主要系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。

(2) 对价值量较小的一般设备及电子类设备,直接采用使用年限法确定成新率,计算公式:

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

（3）对车辆成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行使里程数，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”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率；

①年限成新率的确定：

计算公式：

年限成新率=（1-d）n×100%

式中：=车辆使用首年后的损耗率

1-d= 车辆使用首年后的成新率

N= 车辆经济耐用年限

1/N= 车辆平均年损耗率

n= 车辆实际已使用年限

②修正系数 K 的确定：

K1 为车辆原始制造质量；K2 为车辆维护保养情况；K3 为车况及车辆运行状态；K4 为车辆利用率；K5 为车辆停放环境状况。

其中 K4“车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再

以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

$$\text{已使用年限额定行驶里程数} = \text{经济行驶里程数} \div \text{经济使用年限} \times \text{已使用年限}$$
$$\text{车辆利用率修正系数} = 1 - (\text{实际行驶里程数} - \text{额定行驶里程数}) \div \text{经济行驶里程数}$$

5) 评估实例

例 1：机器设备评估明细表第 13 项

设备编号：ZCLB02526

设备名称：气体流量标准装置

规格型号：BD-001

启用年月：2023 年 12 月

账面原值：1,673,914.16 元

账面净值：1,435,381.40 元

设备简介：气体流量标准装置是气体流量计量领域的核心检测设备，其测量介质主要为空气，基础测量范围为（0.5~2005）m³/h。该装置通过标准表与被检流量计的对比分析，确定气体流量计的计量性能，适用于高压、低压等多种气体流量测试场景。

（1）重置全价的确定：

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} + \text{合理费用}$$
$$= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装基础费率}) + \text{资金成本} + \text{其他合理费用} - \text{增值税额}$$
$$\text{增值税额} = \text{设备现价} \div 1.13 \times 0.13$$
$$\text{包含运杂、安装费费率的总增值税额} = \text{设备现价} \div 1.13 \times 0.13 + (\text{设备现价} \times \text{运杂安装费率}) \div 1.09 \times 0.09$$

经查阅设备购置合同及向浙江天辰测控科技有限公司咨询获得的信息，同型号气体流量标准装置重置现价 1,850,000.00 元/台（含税）。

根据《资产评估常用数据与参数手册》中关于“机械设备费用计算方法”之规定：

运杂费率为设备原值的 1~3% 本次评估取 0%

基础费率设备原值的 0~2% 本次评估取 0%

设备安装、调试费率为设备原值的 0~15% 本次评估取 0%

考虑到设备购置合同中约定，运杂费由卖方承担，故本次运杂费率取 0%；该设备无

需埋下地基，本次设备基础费率取 0%；该设备由供应商免费安装、调试和培训，故安装费率取 0%。

设备购置及安装期：从合同签订至设备到厂为 2 个月，设备安装调试期为 6 个月，总建设周期为 8 个月；

付款方式：合同签订时，支付设备价的 3%（计息期为 8 个月），货到调试验收后再付设备价的 97%（计息期为 6 个月）；

利率：评估基准日一年以内（含一年）银行贷款年利率为 3.00%；

SMT 贴片线设备重置全价计算表：

序号	项目	付款比例	周期（年）	费率 / 税率 / 利率	计算公式	金额（元）
1	重置现价					1,850,000.00
2	其中增值税额			13%	(1)/1.13×增值税率	212,831.86
3	运杂费			0.0%	(1)×运杂费率	-
4	基础费			0.0%	(1)×基础费率	-
5	安装费			0.0%	(1)×安装费率	-
6	基础费、安装费小计				(4)+(5)	-
7	设备首付款资金成本	3%	0.67	3.00%	(1)×付款比例×建设周期×利率	1,115.55
8	设备进度款资金成本	97.00%	0.50	3.00%	(1)×付款比例×建设周期×利率	26,917.50
9	运杂费资金成本				(3)×建设周期×利率	-
10	基础费、安装费资金成本				(6)×建设周期×利率×0.5	-
11	资金成本小计				(7)+(8)+(9)+(10)	28,033.05
12	设备重置全价				(1)+(3)+(6)+(11)	1,878,033.05
13	合计增值税				(2)+[(3)+(6)]/1.09*9%	212,831.86
14	扣除增值税设备重置全价				(14)-(15)	1,665,201.19
15	取整					1,665,200.00

气体流量标准装置的重置全价为 1,665,200.00 元（取整）。

（2）成新率的确定：

该设备已使用 1.5 年，据估测尚可使用 11 年。

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=11÷（1.5+11）×100%

=88%

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5

该设备系原始制造质量正常，故 K1=1.00；

该设备的日常维护保养一般，故 K2=0.98；

该设备运行偶有故障，故 K3=0.98；

该设备自投入使用以来，每天按正常班次运行，使用频率正常，故 K4=1.00；

该设备所在的研发室，无酸、碱雾气腐蚀，环境状况正常，故 K5=1.00；

综合成新率=理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

=88%×1.00×0.98×0.98×1.00×1.00

=85%（取整）

（3）评估值的确定：

评估值=重置全价×综合成新率

=1,665,200.00×85%

=1,415,420.00 元

例 2：运输设备评估明细表第 1 项

牌照号码：浙 CDJ1508

车辆类型：小型普通客车

厂牌型号：哪吒牌 THZ6450BEVS30A

生产厂家：合众新能源汽车有限公司

启用年月：2021 年 11 月

账面原值：141,415.93 元

账面净值：21,064.95 元

(1) 重置全价的确定:

重置全价=车辆现价+车辆购置税+其他费用-增值税额

经《汽车之家》查询, 获得该车辆的重置现价为 142,800.00 元。

购置税=(含税车价÷1.13)×10%

其他费用=500 元(包括手续费等)

重置全价计算表:

序号	项目	付款比例	周期(年)	费率/税率	计算公式	金额(元)
1	车辆重置现价					142,800.00
2	其中增值税额			13%	(1) /1.13×增值税率	16,428.32
3	购置附加税			10%	(1) /1.13×购置附加税率	12,637.17
4	各项费用					500.00
5	重置全价				(1) + (3) + (4)	155,937.17
6	扣除增值税后车辆重置全价				(5) - (2)	139,508.85
	取整					139,500.00

重置全价为 139,500.00 元(取整)。

(2) 综合成新率的确定:

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数, 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”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数, 并以年限成新率作为车辆基础成新率, 以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数, 再结合其它各类因素对基础成新率进行修正, 最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式:

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

该车辆系冷藏车, 经济使用年限为 15 年, 经济行驶里程数为 600,000.00 公里, 现已使用 3.6 年, 已行驶 85,364.00 公里。

①年限成新率的确定：

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限 = 15 年

$1/N$ = 车辆平均年损耗率 = $1/15$

n = 车辆实际已使用年限 = 3.6 年

$$d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$$

$$= 1 - 0.8348$$

$$= 0.1652$$

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

$$= (1-0.1652)^{3.6} \times 100\%$$

$$= 0.8348^{3.6} \times 100\%$$

$$= 52.21\%$$

②K 系数的确定：

修正系数 $K = K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times K5$

该车辆原始制造质量较好，故 $K1 = 1.00$ ；

该车辆整体的维护保养较好，故 $K2 = 1.00$ ；

轮胎花纹正常，故 $K3 = 1.00$ ；

车辆利用率修正系数 $K4 = 1 - (-58,636.00 \div 600,000.00) = 1.10$

其中：车辆利用率修正系数 $K4$ 的确定过程如下：

该车辆已使用 3.6 年，已行驶 85,364.00 公里。

已使用年限额定行驶里程 = 经济行驶里程数 ÷ 经济使用年限 × 已使用年限

$$= 600,000.00 \div 15 \times 3.6 = 144,000.00 \text{ 公里}$$

实际行驶里程与额定行驶里程差异 = $85,364.00 - 144,000.00$

$$= -58,636.00 \text{ 公里}$$

该车辆露天停放，故 $K5 = 0.98$ ；

综合成新率 = 年限成新率 × $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

$$= 52.21\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.98$$

=56%（取整）

（3）评估值=重置全价×综合成新率

=139,500.00×56%

=78,120.00 元

例 3：电子设备及其他设备评估明细表第 33 项

设备编号：ZCLB031222

设备名称：uv 打印机

规格型号：5060

制造厂家：东莞市方嘉科技有限公司

启用年月：2022 年 7 月

账面原值：16,500.00 元

账面净值：1,260.30 元

（1）重置全价的确定：

重置全价=重置现价+合理费用

=重置现价×（1+运杂安装基础费率）+资金成本-增值税额

经查“爱采购网”获得的信息，该设备现价为 14,000.00 元。

运杂安装基础费：该类设备购置价含运费，且设备无需基础及安装，故运杂安装基础费不计；

资金成本：设备为现货供应，故资金成本不计；

重置全价=重置现价-增值税额

=14,000.00 - 14,000.00 ÷ 1.13 × 13%

=12,400.00 元（取整）

（2）成新率的确定：

该设备属于一般电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，

计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

该设备已使用 2.9 年，据估测尚可使用 2 年。

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=2 \div (2.9+2) \times 100\%$$

$$=41\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值=重置全价×成新率

$$=12,400.00 \times 41\%$$

$$=5,084.00 \text{ 元}$$

6) 评估结论及分析

具体评估结果账面情况如下：

人民币：元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
机器设备	8,643,119.86	8,482,008.00	-161,111.86	-1.86
车辆	116,323.56	186,684.00	70,360.44	60.49
电子设备及其他设备	1,833,698.84	1,958,094.00	124,395.16	6.78
资产合计	10,593,142.26	10,626,786.00	33,643.74	0.32

固定资产设备账面净值 10,593,142.26 元，评估净值 10,626,786.00 元，与账面净值相比，增值 33,643.74 元，增值率 0.32%。经分析，本次评估增值的主要原因系由于：

(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。

6、其他的长期资产的评估

其他的长期资产包括无形资产-其他无形资产。在经过必要的评估程序后，评估情况如下：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
无形资产-其他无形资产	324,154.44	2,527,956.51	2,203,802.07	679.86

(1) 无形资产-其他无形资产

1) 概况

被评估单位账面记录的其他无形资产共 1 项，为系统办公用软件，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
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	发明	20241135	2024/9	2025/1	专

	整方法	专利	84828	/27	0/10	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	20241118 85750	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	20242013 48618	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	20232255 69340	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	20232243 49108	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	20232243 49127	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	20232224 01494	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	20232220 56386	2023/8 /16	2024/3 /5	专 利 权 维 持
14	一种流量计	实 用 新型	20232120 12697	2023/5 /18	2024/2 /27	专 利 权 维 持

15	一种体积修正仪	实 用 新型	20232100 58291	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	20232041 49433	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	20232018 65003	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	20232002 99395	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	20232002 99179	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	20222338 55528	2022/1 2/16	2023/3 /17	专 利 权 维 持
21	一种流量积算仪	实 用 新型	20222331 17162	2022/1 2/7	2023/4 /25	专 利 权 维 持
22	一种防干扰的无磁水表	实 用 新型	20222321 12477	2022/1 2/1	2023/5 /23	专 利 权 维 持
23	一种阀控型水表	实 用 新型	20222321 12509	2022/1 2/1	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	20222323 14869	2022/1 2/1	2023/5 /23	专 利 权 维 持
25	一种便捷式超声水表	实 用 新型	20222257 02003	2022/9 /26	2023/5 /16	专 利 权 维 持
26	一种户外超声水表	实 用 新型	20222257 15889	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	20222248 28771	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	20222248 28235	2022/9 /19	2023/1 /17	专 利 权 维 持
29	电源	外 观 设计	20223058 46619	2022/9 /5	2023/5 /26	专 利 权 维 持
30	一种流量计控制器	发 明 专利	20221106 62883	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	20222217 95738	2022/8 /18	2022/1 2/13	专 利 权 维 持
32	一种流量计支架	实 用 新型	20222212 10955	2022/8 /12	2022/1 1/4	专 利 权

						维 持
33	超声流量计	外 观 设计	20223042 18928	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	20222147 76643	2022/6 /14	2022/1 1/22	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	20222146 7217X	2022/6 /13	2022/1 1/1	专 利 权 维 持
36	一种水表防漏水结构	实 用 新型	20222144 39584	2022/6 /9	2022/1 1/1	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	20222133 79961	2022/5 /31	2022/1 1/29	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	20222118 92500	2022/5 /18	2022/1 1/22	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	20222118 85738	2022/5 /18	2022/1 1/22	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	20222117 87415	2022/5 /17	2022/1 1/22	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	20221085 12252	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	20221049 80751	2022/5 /9	2022/1 2/6	专 利 权 维 持
43	腰轮流量计	外 观 设 计	20223019 07011	2022/4 /7	2022/1 2/27	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	20221023 73754	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	20222049 65314	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	20221013 87270	2022/2 /15	2024/1 1/26	专 利 权 维 持
47	一种气体超声流量计超声波信号自动调整系统及方法	发 明 专 利	20211166 30260	2021/1 2/30	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	20212294 77264	2021/1 1/28	2022/6 /24	专 利 权 维 持
49	一种气体超声流量计	实 用 新 型	20212263 29241	2021/1 0/31	2023/4 /25	专 利 权 维 持
50	一种水表加工用喷涂装置	实 用	20202268	2020/1	2021/9	专

		新型	85801	1/19	/28	利 权 维 持
51	一种室外防冻型水表箱	实 用 新型	20202158 94879	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	20231115 39325	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	20231115 39293	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	20231105 00737	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	20231056 07039	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	20231021 3506X	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）评估过程

2.1 外购应用软件的评估

对企业外购的应用软件，主要参考目前不含税市场价格确定评估值。

评估价值=同类软件市场价-增值税

例：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 1

名 称：金蝶云星空软件 A

销售方：温州金航软件技术有限公司

购置日期：2025 年 6 月

账面价值：324,154.44 元

经过评估人员向温州金航软件技术有限公司询价了解，重新购置一款同类的软件需要 350,000.00 元（含税价）。

评估值=同类软件市场价-增值税

$$=350,000.00-350,000.00\div 1.13\times 0.13$$

$$=309,734.51 \text{ 元}$$

外购电脑应用软件评估值 309,734.51 元。

2.2 商标的评估

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，被评估商标与企业收益的取得呈弱对应性，故也不适用收益法。因此，本次对委估的 1 项商标采用成本法评估，即把现时情况下重置被评估商标所需要支付的成本作为该商标的价值。

计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

$$= (\text{商标设计费} + \text{商标申请费} + \text{商标注册费}) \times (1 - \text{贬值率})$$

由于商标到期后可以续期，随着商标的持续使用其日积月累后的知名度也会逐步提高，评估人员认为目前商标并无明显的贬值因素，故贬值率取 0。

被评估单位申报的商标为 1 项文字类商标。由于商标图案为文字，较为简单，故不考虑商标设计费。

评估人员查询了 2025 年适行的商标注册费用的相关规定，受理商标评审费为 750 元/个，受理商标注册费为 300 元（限定本类 10 个商品。10 个以上商品，每超过 1 个商品，每个商品加收 30 元）。

$$\text{评估值} = \text{商标设计费} + \text{商标评审费} + \text{商标注册费}$$

$$= 0 + 750.00 + 300.00$$

$$= 1,050.00 \text{ 元}$$

2.3 专利的评估

对委估的 56 项专利，以开发过程中的合理投入及合理利润作为重置成本，并扣除贬值因素来确定其价值，计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

1) 重置成本的确定

专利的重置成本是指在现时市场条件下重新创造或购置一项全新的，并与原无形资产功能相同的无形资产所耗费的全部货币总额，由创制该无形资产所消耗的物化劳动、活

劳动费用、合理利润及相关税费所构成，原始成本由直接成本和间接成本构成。

①直接成本

是指研制过程中直接投入发生的费用，包括各项活劳动和物化劳动费用，对于专利来说，一般包括下列项目：

D1：人员工资，开发研制人员人工成本；

D2：材料费等，主要包括在研发过程中耗用的原材料、辅材、试剂等材料的成本。

②间接成本

是指与申请专利有关的费用。

③合理利润：

合理利润为无形资产开发的完全成本与类似无形资产市场价值之间的差额，一般参考类似技术所在行业成本费用利润率水平作为利润计算依据。

2) 贬值率的确定

资产评估中的贬值主要分为实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值。

实体性贬值即有形损耗，它是指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值；功能性贬值是指新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值也就相应减少；经济性贬值由于外部市场竞争加剧、生产能力过剩等因素引起的贬值。

由于委估资产为专利，故不存在实体性贬值，同时本次采用更新重置成本计算重置成本，故本次评估不考虑功能性贬值。

对于经济性贬值因素，由于无形资产主要在其预期使用年限中对企业营运能力产生影响。故本次对经济性贬值采用使用年限法确定。

专利的收益年限取决于专利的尚存经济寿命年限。发明专利法定保护期限为 20 年，外观设计专利法定保护期限为 15 年，实用新型专利法定保护期限为 10 年。因专利自申请至拿到专利证书一般需经过 1 至 3 年时间，故考虑发明专利的经济使用年限为 17 年，外观设计的经济使用年限为 12 年，实用新型的经济使用年限为 8 年。

其中，对专利申请人数量不为 1 的专利，经评估人员了解，该些专利未签订相关协议约定不同申请人之间的分配比例，在计算得到专利评估值后，再除以申请人数量确定评估值。

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产权持有人技术人员、财务人员的沟通情况确定。

评估举例：

名称：一种基于超声流量计正反向时长的检测校正方法及系统

类别：发明专利

状态：专利权维持

根据国家知识产权局2019年11月发布的《专利收费、集成电路布图涉及收费标准》规定，发明专利申请费为900元，申请审查费为2,500元，印花税为5元，公布印刷费为50元，经计算后需缴纳的年费为900.00元。

根据评估人员与产权持有人管理层、技术研发员沟通了解，该专利所需的材料费主要包括在研发过程中耗用的原材料、辅材、试剂等材料的成本，材料成本需要5,000.00元。项目研发周期为3个月，研发人员月平均工资为5,000.00元，需要研发人员数量为7人，故合计人工成本105,000.00元。

无形资产评估合理利润率参考同花顺金融资讯平台查询到的仪器仪表制造业上市公司2024年成本费用利润率均值14.48%确定。

重置全价=直接成本+间接成本+合理利润

=材料成本+人工成本+申请费+申请审查费+印花税+公布印刷费+年费+（材料成本+人工成本）×成本费用利润率

=5,000.00+105,000.00+900.00+2,500.00+5.00+50.00+900.00

+(5,000.00+105,000.00)×14.48%

=130,283.00元

该专利申请日为2025年6月4日，距评估基准日约0.1年，评估人员经与企业相关管理人员了解情况得知，其在使用过程中通常无特殊情况，本次对于该项专利的使用年限取17年，因此该专利尚可使用16.9年。

贬值率=1-尚可使用年限÷经济使用年限

=1-16.9÷17

=1.00%（取整）

评估值=重置全价×（1-贬值率）÷申请人数量

$$=130,283.00 \times (1-1.00\%) \div 1$$

$$=129,000.00 \text{ 元（取整）}$$

专利评估值合计 2,289,000.00 元。

2.4 软件著作权的评估

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。故申请软件著作权过程中发生的申请成本评估为零。

研发成本思路同专利的评估，得到软件著作权的评估值合计 410,000.00 元。

2.5 域名的评估

根据企业提供资料分析，域名，因其仅为便于记忆和沟通的一组服务器的地址，较难采用超额收益或无形资产分成的方法对其未来利润贡献进行预测，故本次对域名的评估采用成本法。

根据评估人员了解，企业申请域名时发生的费用为注册费及每年的续费年费，域名注册时第一年免交年费，故本次按以下标准确定评估值：

域名申请日期距离评估基准日的时间	评估值计算方式
申请日期距离基准日	注册费+（缴费有效期-1）×续费年费
申请日期距离基准日≥1年	注册费+ 剩余缴费有效期×续费年费

例：罗美特（浙江）智能科技有限公司持有的1项无形资产域名名称为“lmtzj.com”，域名后缀为“.com”，该域名2021年7月14日申请，有效期自2021年7月14日起至2026年7月14日止，到期后经续费可继续使用，截至评估基准日，申请日期距离评估基准日大于1年，剩余缴费有效期为1.05年，该域名注册费为77元，之后每年续费年费价格为90元。

所以该域名的评估值=注册费+剩余缴费有效期×续费年费

$$=77+1.05 \times 90$$

=172.00 元（取整）

3）评估结论

综合上述分析，本次无形资产—其他无形资产评估值为 3,009,956.51 元。

7、资产基础法评估结论

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%。

（五）市场法评估情况

1、市场法评估

（1）市场法应用简介

1）市场法定义

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以确定评估对象价值的评估方法。市场法实质是利用活跃交易市场上已成交的类似案例的交易信息或合理的报价数据，通过对比分析的途径确定委估企业或股权价值的一种评估技术。

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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

2）市场法特点

(1) 评估数据直接来源于市场，评估过程简单、直观；

(2) 评估方法以市场为导向，评估结果说服力强。

3) 市场法适用前提条件

(1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；

(2) 存在三个及三个以上相同或类似的可比企业，可比企业应当与被评估企业属于同一行业，或者受相同经济因素的影响；

(3) 可比企业与被评估企业的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

4) 评估假设

(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。

5) 市场法评估模型介绍

(1) 上市公司比较法

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，计算适当的价值比率，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。

采用上市公司比较法，一般是根据评估对象所处市场的情况，选取某些价值比率如市净率(P/B)、市盈率(P/E)、市售率(EV/Sales)或企业价值倍数(如EV/EBIT、EV/EBITDA等)等与可比上市公司进行比较，通过对评估对象与可比上市公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到评估对象的价值比率，据此计算被评估单位股权价值。

对于上市公司比较法，使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场；可比公司及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以充分获取。证券公司监管严格，信息披露充分，目前存在较多的可比上市公司，可以充分可靠的获取可比公司的经营和财务数据。

(2) 交易案例比较法

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，计算适当的价值比率，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。

采用交易案例比较法和上市公司比较法类似，一般是根据评估对象所处市场的情况，选取某些价值比例如市净率（P/B）、市盈率（P/E）、市售率（EV/Sales）或企业价值倍数（如 EV/EBIT、EV/EBITDA 等）等与可比公司进行比较，通过对评估对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到评估对象的价值比率，据此计算目标公司股权价值。

在可获得交易案例，且交易案例的相关数据可以详尽获得情况下，该方法优于上市公司比较法。但交易案例的可获得性相对较差，因此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。

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。

（2）市场法计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值

经营性资产价值=委估企业相关指标×参考企业相应的价值比率×修正系数

价值比率可供选择的参数如下：

1）市净率（P/B）价值比率

目标公司经营性资产价值=目标公司 P/B×目标公司归母口径的所有者权益

其中：目标公司 P/B=修正后可比企业 P/B 的加权平均值

=可比企业 P/B×可比企业 P/B 修正系数×权重

可比企业 P/B 修正系数=∏影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数=目标公司系数/可比企业系数

2）市盈率（P/E）价值比率

目标公司经营性资产价值=目标公司 P/E×目标公司归母口径的净利润

其中：目标公司 P/E=修正后可比企业 P/E 的加权平均值

=可比企业 P/E×可比企业 P/E 修正系数×权重

可比企业 P/E 修正系数=∏影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数=目标公司系数/可比企业系数

3) 企业价值倍数 (EV/EBIT) 价值比率

目标公司经营性资产价值 = 目标公司 EV/EBIT × 目标公司归母口径的息税前利润 - 目标公司归母口径的净负债

其中：目标公司 EV/EBIT = 修正后可比企业 EV/EBIT 的加权平均值

= 可比企业 EV/EBIT × 可比企业 EV/EBIT 修正系数 × 权重

可比企业 EV/EBIT 修正系数 = \prod 影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数 = 目标公司系数 / 可比企业系数

4) 企业价值倍数 (EV/EBITDA) 价值比率

目标公司经营性资产价值 = 目标公司 EV/EBITDA × 目标公司归母口径的息税折旧摊销前利润 - 目标公司归母口径的净负债

其中：目标公司 EV/EBITDA = 修正后可比企业 EV/EBITDA 的加权平均值

= 可比企业 EV/EBITDA × 可比企业 EV/EBITDA 修正系数 × 权重

可比企业 EV/EBITDA 修正系数 = \prod 影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数 = 目标公司系数 / 可比企业系数

5) 市售率 (EV/Sales) 价值比率

目标公司经营性资产价值 = 目标公司营业收入 × 目标公司 EV/Sales

其中，目标公司 EV/Sales = 修正后可比企业 EV/Sales 的加权平均值

= \sum 可比企业 EV/Sales × 可比企业 EV/Sales 修正系数 × 权重

可比企业 EV/Sales 修正系数 = \prod 影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数 = 目标公司系数 / 可比企业系数

(3) 评估技术思路

本次上市公司比较法的基本评估思路如下：

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参照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。

（4）宏观分析

上半年，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党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹国内经济工作和国际经贸斗争，有效实施更加积极有为的宏观政策，国民经济顶住压力、迎难而上，经济运行总体平稳、稳中向好，生产需求稳定增长，就业形势总体稳定，居民收入继续增加，新动能成长壮大，高质量发展取得新进展，社会大局保持稳定。

初步核算，上半年国内生产总值 660536 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.3%。分

产业看，第一产业增加值 31172 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 239050 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 390314 亿元，增长 5.5%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.1%。

1.夏粮稳产丰收，畜牧业平稳增长

上半年，农业（种植业）增加值同比增长 3.7%。全国夏粮总产量 14974 万吨，比上年减少 15 万吨，下降 0.1%。上半年，猪牛羊禽肉产量 4843 万吨，同比增长 2.8%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.3%、4.5%、7.4%，羊肉产量下降 4.6%；牛奶产量增长 0.5%，禽蛋产量增长 1.5%。二季度末，生猪存栏 42447 万头，同比增长 2.2%；上半年，生猪出栏 36619 万头，增长 0.6%。

2.工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势良好

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.0%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.2%，高技术制造业增加值增长 9.5%，增速分别快于全部规模以上工业 3.8 和 3.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 6.9%，外商及港澳台投资企业增长 4.3%；私营企业增长 6.7%。分产品看，3D 打印设备、新能源汽车、工业机器人产品产量同比分别增长 43.1%、36.2%、35.6%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.8%，环比增长 0.50%。6 月份，制造业采购经理指数为 49.7%，比上月上升 0.2 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 52.0%。1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27204 亿元，同比下降 1.1%。

3.服务业增长加快，现代服务业发展良好

上半年，服务业增加值同比增长 5.5%，比一季度加快 0.2 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业增加值分别增长 11.1%、9.6%、6.4%、5.9%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，批发和零售业生产指数分别增长 11.6%、8.4%、7.3%、6.9%。1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.1%。6 月份，服务业商务活动指数为 50.1%，服务业业务活动预期指数为 56.0%。其中，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务、货币金融服务、资本市场服务、保险等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

4.市场销售增速回升，消费升级类商品销售形势较好

上半年，社会消费品零售总额 245458 亿元，同比增长 5.0%，比一季度加快 0.4 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 213050 亿元，同比增长 5.0%；乡村消费品零售额 32409 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 217978 亿元，增长 5.1%；餐饮收入 27480 亿元，增长 4.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、体育娱乐用品类、金银珠宝类商品零售额分别增长 12.3%、22.2%、11.3%。消费品以旧换新政策持续显效，限额以上单位家用电器和音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类、家具类商品零售额分别增长 30.7%、25.4%、24.1%、22.9%。全国网上零售额 74295 亿元，同比增长 8.5%。其中，实物商品网上零售额 61191 亿元，增长 6.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.9%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 4.8%，环比下降 0.16%。上半年，服务零售额同比增长 5.3%，比一季度加快 0.3 个百分点。

5.固定资产投资继续扩大，制造业投资增长较快

上半年，全国固定资产投资（不含农户）248654 亿元，同比增长 2.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 6.6%。分领域看，基础设施投资同比增长 4.6%，制造业投资增长 7.5%，房地产开发投资下降 11.2%。全国新建商品房销售面积 45851 万平方米，同比下降 3.5%；新建商品房销售额 44241 亿元，下降 5.5%。分产业看，第一产业投资同比增长 6.5%，第二产业投资增长 10.2%，第三产业投资下降 1.1%。民间投资同比下降 0.6%；扣除房地产开发投资，其他民间投资增长 5.1%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业，计算机及办公设备制造业投资同比分别增长 37.4%、26.3%、21.5%。6 月份，固定资产投资（不含农户）环比下降 0.12%。

6.货物进出口持续增长，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额 217876 亿元，同比增长 2.9%。其中，出口 130000 亿元，增长 7.2%；进口 87875 亿元，下降 2.7%。民营企业进出口增长 7.3%，占进出口总额的比重为 57.3%，比上年同期提高 2.3 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 4.7%。机电产品出口增长 9.5%，占出口总额的比重为 60.0%。6 月份，进出口总额 38527 亿元，同比增长 5.2%。其中，出口 23394 亿元，增长 7.2%；进口 15134 亿元，增长 2.3%。

7.居民消费价格基本平稳，核心 CPI 温和回升

上半年，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.3%，衣着价格上涨 1.3%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格持平，交通通信价

格下降 2.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.8%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.7%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.3%，粮食价格下降 1.3%，鲜果价格上涨 2.7%，猪肉价格上涨 3.8%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.1%，环比下降 0.1%。上半年，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.4%，比一季度扩大 0.1 个百分点。其中，6 月份核心 CPI 同比上涨 0.7%，比上月扩大 0.1 个百分点。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.8%。其中，6 月份同比下降 3.6%，环比下降 0.4%。上半年，工业生产者购进价格同比下降 2.9%。其中，6 月份同比下降 4.3%，环比下降 0.7%。

8. 就业形势总体稳定，城镇调查失业率略有下降

上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.2%，比一季度下降 0.1 个百分点。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%。本地户籍劳动力调查失业率为 5.1%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.8%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。二季度末，外出务工农村劳动力总量 19139 万人，同比增长 0.7%。

9. 居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

上半年，全国居民人均可支配收入 21840 元，同比名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 28844 元，同比名义增长 4.7%，实际增长 4.7%；农村居民人均可支配收入 11936 元，同比名义增长 5.9%，实际增长 6.2%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.7%、5.3%、2.5%、5.6%。全国居民人均可支配收入中位数 18186 元，同比名义增长 4.8%。

总的来看，上半年更加积极有为的宏观政策发力显效，经济运行延续稳中向好发展态势，展现出强大韧性和活力。也要看到，外部不稳定不确定因素较多，国内有效需求不足，经济回升向好基础仍需加力巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹国内经济工作和国际经贸斗争，坚定不移办好自己的事，进一步做强国内大循环，以高质量发展的确定性应对外部不确定性，推动经济持续平稳健康发展。

（5）行业分析

1、仪器仪表行业发展现状

仪器仪表行业作为现代工业的“神经末梢”，正经历从传统测量工具向智能感知终端的深刻变革。在工业 4.0 与“双碳”目标的双重驱动下，行业技术迭代加速，生态体系重构趋势显著。

（1）智能化转型成为核心驱动力

AI 算法与工业互联网的深度融合，推动仪器仪表向自主诊断、自适应校准方向演进。以工业传感器为例，边缘计算技术的普及使其能够实时分析数据，减少对云端依赖，实现设备预测性维护与远程监控。在能源管理领域，智能电表通过机器学习算法识别用电模式，故障预警准确率大幅提升，推动电力行业运维模式从被动响应转向主动干预。

（2）微型化与集成化重塑产品形态

MEMS 技术与纳米材料的应用，使传感器体积缩小至传统产品的十分之一，同时实现多功能集成。微型光谱仪嵌入智能手机后，可实时分析物质成分，推动消费电子与食品安全检测场景的普及；六维力传感器在手术机器人领域的应用，则通过精密操作提升医疗手术成功率。这种技术突破不仅降低了实验室空间占用，更催生出便携式检测设备的新兴市场。

（3）绿色化与低碳化引领产业方向

碳中和目标下，低功耗设计与可回收材料成为研发重点。碳排放监测仪器在电力、钢铁等高耗能行业渗透率显著提升，助力企业实现绿色生产与可持续发展。以智能电表为例，其通过优化能耗监测算法，帮助用户降低 15% 以上的能源浪费，同时符合欧盟 ERP 能效标准的产品占比持续扩大。

（4）国产替代进程加速突破技术壁垒

政策红利与产学研协同创新推动高端仪器国产化率提升。量子传感器、仿生传感器等前沿领域，通过专项资金支持与跨国技术并购，逐步打破国外垄断。例如，某企业通过收购德国传感器企业获取车规级芯片技术，良品率大幅提升；华为与中芯国际联合开发的 28nm 传感器专用制程，则降低了智能水表、工业气体检测等场景的应用成本。

2、仪器仪表行业投资策略分析 聚焦核心赛道与价值增长点

面对行业变革，投资者需把握技术迭代关键节点，布局具有长期竞争力的细分领域，同时关注企业全球化布局与生态整合能力。

（1）高端仪器领域的进口替代机遇

在质谱仪、基因测序仪等“卡脖子”产品领域，国内企业通过技术并购与研发创新构建护城河。例如，聚光科技并购德国布鲁克环境事业部后，切入高端质谱仪市场，海外营收占比大幅提升；禾信仪器质谱仪出口东南亚，在细分市场占有率先突破关键阈值。投资者可重点关注具备核心技术储备与国际化运营能力的企业。

（2）智能化与数字化解决方案提供商

工业互联网平台与仪器仪表的深度融合，催生出智能运维、预测性维护等增值服务。某企业为钢铁企业提供的智能运维解决方案，通过设备状态监测降低非计划停机时间，延长设备寿命，合同金额较传统设备销售增长数倍。此类模式表明，具备软件定义硬件能力的企业，将在产业升级中占据先机。

（3）绿色低碳赛道的政策红利释放

碳排放监测、能源效率分析设备成为行业重点。随着全国碳交易市场覆盖行业扩大，高精度气体检测仪在电力、化工等领域的需求持续释放。投资者可关注在碳监测、智能电网等领域具有技术积累的企业，其产品符合 ESG 投资标准，易获得长期资本青睐。

（4）细分场景的“专精特新”企业

中小企业通过聚焦特定市场形成竞争优势。例如，重庆川仪总厂实现大型工程控制系统国产化，打破西门子垄断；汉威科技气体传感器全球市占率提升，成本较国际巨头低。此类企业虽规模较小，但凭借敏捷响应与定制化能力，在细分市场占据主导地位。

3、未来仪器仪表行业市场前景分析

未来五年，仪器仪表行业将迈向万亿级市场规模，高端领域国产化率大幅提升，同时全球化竞争与合作并存，企业需在创新、成本、服务等多维度构建核心竞争力。

（1）技术融合催生新应用场景

量子技术、生物融合技术等前沿领域，将推动精密测量进入皮米级时代。原子磁力计、量子计量标准等产品有望在 2030 年前形成百亿级市场，为半导体制造、生物医药等领域提供更高精度的检测工具。此外，AI 大模型与仪器仪表的结合，将实现“自感知、自决策、自执行”的智能闭环，大幅提升检测效率。

（2）全球化布局深化国际竞争

中国仪器仪表企业加速出海，通过 OEM 合作、本地化生产等方式拓展海外市场。某企业在沙特设立研发中心，开发适应高温环境的传感器；某企业联合华为在东南亚推广智能电表，覆盖多个国家用户。这种本地化策略不仅降低了地缘政治风险，更提升了品牌国

际影响力。

（3）产业链协同构建生态优势

头部企业通过垂直整合强化技术壁垒。例如，某企业建立海外仓、拓展供应商网络，保障原材料供应稳定；某企业与国内稀土企业合作开发高性能磁性材料，降低对进口依赖。中小企业则通过加入工业互联网平台，实现与上下游企业的数据互通与协同制造，提升整体产业链效率。

（4）民生领域需求释放增长潜力

便携式健康监测设备、教育科普仪器等新兴市场崛起。家用基因检测盒通过唾液样本实现疾病风险评估，用户数量快速增长；3D 打印机进入中小学实验室，助力 STEM 教育普及。这些场景不仅拓展了仪器仪表的应用边界，更培育出新的消费群体与商业模式。

仪器仪表行业正处于技术迭代与生态重构的历史交汇点，其发展轨迹深刻影响着全球产业格局。从智能化转型到绿色低碳实践，从国产替代突破到全球化布局深化，行业参与者需以技术创新为引擎，以市场需求为导向，在变革中把握机遇，在竞争中塑造优势。未来，随着量子技术、生物融合等前沿领域的突破，仪器仪表将超越传统测量工具的范畴，成为推动产业升级、实现可持续发展的核心力量。

（6）企业分析

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。

(7) 市场法评估过程

1) 可比企业的选择

由于被评估单位是一家非上市公司，其股权不具备公开交易流通市场，因此不能直接确定其市场价值，也不适宜采用直接法计算其风险回报率。我们采用在国内上市公司中选用可比企业，可比企业的选举过程如下：

在本次评估中可比企业的选择一般标准如下：

- (1) 对比企业所从事的行业和主营业务与被评估单位相同或相似；
- (2) 对比企业业务结构、管理模式等方面与被评估单位相接近；
- (3) 可比企业必须至少有三年的上市历史。

根据上述原则，我们选取了以下三家公司作为对比企业：

序号	证券代码	证券名称	经营性股权价值（万元）	基准日经营性归母净资产（万元）	PB 值
1	688616.SH	西力科技	267,400.00	82,030.30	3.26
2	002849.SZ	威星智能	399,900.00	134,753.06	2.97
3	300066.SZ	三川智慧	701,700.00	251,606.62	2.79

备注：

[1]表中数据来源：同花顺 iFind

2) 可比企业概况

可比企业一：西力科技（688616.SH）

公司全称：杭州西力智能科技股份有限公司

英文名称：Hangzhou Xili Intelligent Technology Co.,Ltd.

注册地址：浙江省杭州市西湖区转塘街道良浮路 173 号

上市场所：上海证券交易所

办公地址：浙江省杭州市西湖区转塘街道良浮路 173 号

经营范围：一般项目：制造、加工：电能表及用电信息采集终端，高低压成套开关设备，智能水表，充电桩。服务：智能电力、电子产品、计算机软硬件的技术开发，电能表的技术咨询、技术服务、停车场服务；批发、零售：仪器仪表，五金交电，电器机械及器材，电力线载波通讯设备，电话机，传真通信设备，智能电力、电子产品，计算机软硬件；

货物进出口、技术进出口（法律法规禁止的项目除外，国家法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）（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）。			
企业简介：杭州西力智能科技股份有限公司的主营业务是智能电表、用电信息采集终端、电能计量箱等电能计量产品的研发、生产和销售。公司的主要产品是包括单相智能表、三相智能表在内的智能电表，以及包括集中器、采集器、专变采集终端在内的用电信息采集终端和电能计量箱产品。			
财务数据如下：			
金额单位：万元			
	2025 中报	2024 年报	2023 年报
报表类型	合并	合并	合并
原始货币	CNY	CNY	CNY
资产负债表摘要			
流动资产	58,646.25	59,859.72	57,920.49
固定资产	31,538.34	32,658.84	33,006.73
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
资产合计	99,670.08	100,681.00	100,764.37
流动负债	16,608.04	16,491.94	19,040.50
非流动负债	1,031.74	1,015.22	1,086.21
负债合计	17,639.78	17,507.16	20,126.71
股东权益	82,030.30	83,173.84	80,637.66
归属母公司股东的权益	82,030.30	83,173.84	80,637.66
资本公积	32,132.83	32,023.40	35,291.30
盈余公积	5,777.18	5,777.18	4,697.40
未分配利润	29,282.26	30,535.24	25,648.96
现金流量表摘要			
经营活动产生的现金流量	3,077.60	9,947.68	13,633.66
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.17	0.55	0.91

投资活动产生的现金流量	-351.90	-3,426.61	-6,281.71
筹资活动产生的现金流量	-5,288.09	-7,506.55	-3,184.11
现金及现金等价物净增加	-2,580.05	-938.87	4,333.27
每股现金流量净额(元)	-0.14	-0.05	0.29
期末现金及现金等价物余额	27,608.23	30,188.27	31,127.14
销售商品、提供劳务收到的现金	23,597.81	68,213.79	61,594.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,534.45	3,912.62	6,015.51
投资支付的现金	4,000.00	0.00	42,932.61
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00	0.00
折旧与摊销	1,392.03	2,534.38	2,133.36
利润表摘要			
营业总收入	25,047.15	58,709.90	56,518.20
营业总收入同比增长率(%)	-8.43	3.88	4.21
营业收入	25,047.15	58,709.90	56,518.20
营业收入同比增长率(%)	-8.43	3.88	4.21
营业总成本	21,161.06	48,517.03	49,375.69
营业利润	4,672.00	11,943.99	8,778.10
营业利润同比增长率(%)	9.37	36.07	21.29
利润总额	4,660.56	11,902.71	8,751.82
净利润	4,035.11	10,372.80	7,437.06

可比企业二：威星智能（002849.SZ）

公司全称：浙江威星智能仪表股份有限公司

英文名称：Zhejiang Viewshine Intelligent Meter Co.,Ltd.

注册地址：浙江省杭州市拱墅区莫干山路 1418-41 号 6 号楼(上城科技工业基地)

上市场所：深圳证券交易所

办公地址：浙江省杭州市余杭区良渚街道祥运路 366-1 号 1 幢

经营范围：一般项目：仪器仪表制造，智能仪器仪表制造，终端计量设备制造，工业

自动控制系统装置制造，物联网设备制造，供应用仪器仪表制造，其他专用仪器制造；通信设备制造，计算机软硬件及外围设备制造，普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）；电子元器件制造，其他电子器件制造，电池制造，电气信号设备装置制造，机械电气设备制造，家用电器制造，环境保护专用设备制造，可穿戴智能设备制造，智能家庭消费设备制造，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；智能控制系统集成，智能水务系统开发，网络与信息安全软件开发，物联网技术研发，阀门和旋塞研发，机械设备的研发，仪器仪表销售；智能仪器仪表销售，终端计量设备销售，工业自动控制系统装置销售；物联网设备销售，供应用仪器仪表销售，通信设备销售，特种设备销售，阀门和旋塞销售，电子元器件零售，电池销售，电气信号设备装置销售，机械电气设备销售，集成电路销售，电子产品销售，家用电器销售，环境保护专用设备销售，可穿戴智能设备销售；软件销售，互联网销售（除销售需要许可的商品）；电子专用材料销售，塑料制品销售，销售代理，仪器仪表修理，电子、机械设备维护（不含特种设备）；物联网应用服务，物联网技术服务，计算机系统服务，互联网数据服务；工业互联网数据服务；劳务服务（不含劳务派遣）计算机及通讯设备租赁；机械设备租赁；非居住房地产租赁（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：货物进出口，第二类增值电信业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

企业简介：浙江威星智能仪表股份有限公司的主营业务是智能计量终端及燃气管理系统平台的研发、生产和销售。公司的主要产品是智能计量终端及燃气管理系统平台。

财务数据如下：
金额单位：万元

	2025 中报	2024 年报	2023 年报
报表类型	合并	合并	合并
原始货币	CNY	CNY	CNY
资产负债表摘要			
流动资产	200,661.47	185,319.81	179,344.89
固定资产	26,885.96	27,294.80	26,959.01
长期股权投资	12,451.01	12,573.53	16,687.45
资产合计	262,190.59	242,337.71	235,856.04

流动负债	114,698.47	100,409.53	93,275.99
非流动负债	5,293.10	6,551.40	11,876.33
负债合计	119,991.57	106,960.94	105,152.31
股东权益	142,199.02	135,376.78	130,703.73
归属母公司股东的权益	134,753.06	130,456.03	127,364.08
资本公积	54,404.22	54,641.48	54,107.64
盈余公积	5,963.56	5,963.56	5,747.76
未分配利润	51,949.46	47,635.49	45,370.56
现金流量表摘要			
经营活动产生的现金流量	-5,080.30	4,972.63	20,318.11
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.23	0.23	0.92
投资活动产生的现金流量	-9,608.67	-2,818.45	-13,284.93
筹资活动产生的现金流量	1,975.76	-2,769.85	-4,698.89
现金及现金等价物净增加	-12,744.13	-572.38	2,335.00
每股现金流量净额(元)	-0.58	-0.03	0.11
期末现金及现金等价物余额	47,154.24	59,898.37	60,470.75
销售商品、提供劳务收到的现金	69,084.99	106,757.03	104,670.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,823.59	1,863.33	1,760.20
投资支付的现金	1,660.60	2,000.00	12,500.00
吸收投资收到的现金	0.00	20.00	0.00
取得借款收到的现金	12,000.00	8,820.00	4,747.01
折旧与摊销	1,694.38	2,519.09	2,602.29
利润表摘要			
营业总收入	79,411.17	129,744.40	124,366.57
营业总收入同比增长率(%)	17.53	4.32	30.56
营业收入	79,411.17	129,744.40	124,366.57
营业收入同比增长率(%)	17.53	4.32	30.56
营业总成本	73,244.37	122,586.70	118,476.79
营业利润	6,914.80	5,765.88	5,337.79

营业利润同比增长率(%)	19.18	8.02	-27.38
利润总额	6,901.69	5,652.63	5,308.05
净利润	5,844.14	4,850.00	4,386.30

可比企业三：三川智慧（300066.SZ）

公司全称：三川智慧科技股份有限公司

英文名称：Sanchuan Wisdom Technology Co.,Ltd.

注册地址：江西省鹰潭市余江区高新区龙岗片区三川水工产业园

上市场所：深圳证券交易所

办公地址：江西省鹰潭市余江区高新区龙岗片区三川水工产业园

经营范围：机械水表、智能水表、仪器仪表、管材管件、阀门；计算机软硬件及信息集成系统、公用事业自动化系统、水务自动化和信息化系统及信息科技、数据科技、网络科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；公共基础设施、管网工程、计算机网络工程、通讯工程、供排水及水处理工程的设计、施工、安装、调试、维修及技术服务；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口商品及技术除外）（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）。

企业简介：三川智慧科技股份有限公司的主营业务是智慧水务和稀土资源回收利用。公司的主要产品是 NB-IoT 无磁远传水表、电磁水表、超声远传水表、多感知 5G 物联网水表、无磁 OPEN 阀控远传水表、无负压管网叠压稳流给水设备、智慧水务云平台 2.0（“云智联平台”）、氧化镨钕。公司是集合国家级“专精特新”小巨人企业、“国家绿色工厂”、“国家级企业技术中心”、“国家级智能制造试点示范企业”、院士专家科技服务站和博士后科研工作站等多项国家级荣誉和头衔于一身的高新技术企业。

财务数据如下：

金额单位：万元

	2025 中报	2024 年报	2023 年报
报表类型	合并	合并	合并
原始货币	CNY	CNY	CNY
资产负债表摘要			

流动资产	205,394.27	185,551.22	207,827.32
固定资产	26,111.15	28,558.20	21,031.07
长期股权投资	48,775.87	50,105.02	57,927.42
资产合计	311,070.60	292,523.96	325,170.96
流动负债	46,762.62	29,684.60	57,372.08
非流动负债	4,793.46	4,579.88	3,771.21
负债合计	51,556.08	34,264.48	61,143.29
股东权益	259,514.52	258,259.48	264,027.67
归属母公司股东的权益	251,606.62	250,204.85	247,244.52
资本公积	7,127.34	7,107.45	5,497.76
盈余公积	21,754.31	21,754.31	19,470.81
未分配利润	116,841.11	115,469.19	116,576.09
现金流量表摘要			
经营活动产生的现金流量	-6,880.53	13,450.27	12,442.32
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.07	0.13	0.12
投资活动产生的现金流量	-21,700.07	14,776.38	-19,962.20
筹资活动产生的现金流量	14,303.26	-32,844.19	2,314.24
现金及现金等价物净增加	-14,204.75	-4,438.43	-5,122.78
每股现金流量净额(元)	-0.14	-0.04	-0.05
期末现金及现金等价物余额	26,467.02	40,671.77	45,110.20
销售商品、提供劳务收到的现金	50,249.87	150,403.74	240,284.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,494.34	6,558.76	10,252.41
投资支付的现金	35,650.00	55,240.00	49,642.82
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	1,050.00
取得借款收到的现金	17,950.00	12,900.00	24,400.00
折旧与摊销	1,789.94	3,186.20	3,424.04
利润表摘要			
营业总收入	49,005.34	147,329.39	228,472.42
营业总收入同比增长率(%)	-33.49	-35.52	71.57

营业收入	49,005.34	147,329.39	228,472.42
营业收入同比增长率(%)	-33.49	-35.52	71.57
营业总成本	46,463.66	147,443.52	215,661.77
营业利润	5,471.64	6,263.64	29,333.18
营业利润同比增长率(%)	208.36	-78.65	17.94
利润总额	5,453.54	5,866.19	29,643.92
净利润	4,574.01	2,247.21	26,051.93

3）规范被评估单位和可比公司的财务报表

为了能够顺利地进行对比分析，需要先为对比分析奠定一个基础，即将可比公司和被评估单位的相关财务数据整合到一个相互可比的基础上，由于可比公司与被评估单位在采用的相关会计准则或会计政策等方面可能存在重大差异，针对这些差异所可能产生的财务数据上的差异，评估专业人员需要进行一定的调整和修正，主要是会计政策差异调整和特殊事项调整两个方面。

3.1 会计政策差异调整

可比对象和被评估企业财务报告中由于执行的会计政策不同会影响价值比率中各参数统计口径的一致性，在计算价值比率之前有必要对可比对象和被评估企业的财务数据进行模拟调整，统一会计政策。

（1）存货成本核算，选择不同的存货成本核算方法，在企业间的差异普遍存在，对于可比企业和被评估企业，由于个别企业，采用不同的核算方法，其利润情况可能会有较大影响的，则需要对存货成本核算方法进行统一调整，计算调整后的净利润等盈利指标。

（2）收入确认，收入确认主要包括确认的时点和金额两个方面，不同的企业运用不同的收入确认方法，会影响市场法评估价值指标的可比性，故评估专业人员应当对被评估企业与可比对象的收入确认原则进行统一。

（3）折旧差异，通常情况下，评估专业人员很难获取足够的信息对此类差异进行调整，一旦折旧方法对企业业绩产生较大影响，评估专业人员就应当考虑选用折旧方法影响较小的价值比率。

（4）税收差异，评估专业人员在可比对象与被评估企业之间在税收水平上存在较大差异时，应当通过相应的调整对税收差异的影响加以消除。

（5）其他问题，除了上述方面外，评估专业人员通过阅读审计报告附注及企业公开信息披露等方式，对还对可能影响价值比率的股份支付、期权激励等成本费用、计提坏账准备政策以及其他特殊事项进行核实，并统一进行调整。

可比对象公司和被评估单位收入确认原则基本一致；固定资产折旧年限基本相同年，其他会计政策的差异较小。

4）价值比率的计算

经过上述分析过程，价值比率的计算如下：

单位：万元

项目	具体指标	待估对象	案例一	案例二	案例三
		罗美特（浙江）	西力科技	威星智能	三川智慧
价值和指标参数选择	经营性股权价值		267,400.00	399,900.00	701,700.00
	基准日经营性归母净资产	6,056.09	82,030.30	134,753.06	251,606.62
价值比率	PB 值		3.26	2.97	2.79

4.1 经营性股权价值的计算

经营性股权价值＝股东全部权益价值（上市公司市值）×（1+控制权溢价）

其中：股东全部权益价值＝（基准日股本总额×基准日前 14 日后 15 日均价交易量加权平均价）

控制权溢价：上市公司的股票交易价格均为市场散户的交易价格，可以理解为小股权交易价格。由于本次的评估对象是股东全部权益价值，因此需要考虑控制权因素对价值的影响。

由于控制权是公司治理理论的核心问题之一。一般而言，控制权是指对企业决策间接或直接的影响力，包括企业的长期战略决定、联盟、并购、解雇及日常管理，资金管理，资本运作等。企业的控制权可以通过投票权、董事会席位、合约条款及清算权等不同方式实现对企业的管理。

根据相关机构统计的控股权溢价比例，2024 年溢价率在 18.07%左右。

	年份	少数股权交易	控股权交易		
--	----	--------	-------	--	--

序号		并购案例数量	市盈率(P/E)	并购案例数量	市盈率(P/E)	控股权溢价率	少数股权折扣率
1	2024	667	22.52	312	26.59	18.07%	15.31%

考虑到本次评估对象为 100%的企业价值，在结合上述研究材料的情况下，我们赋予的控股权溢价比例约为 18.07%。

4.2 基准日经营性归母净资产

经营性归母净资产=归属于母公司的净资产

本次选择的归属于母公司净资产数据来源于最新公告的 2025 年中报数据。

5) 价值比率修正

根据我们获得的可比企业近年的财务数据计算可比企业价值比率和财务指标后，对可比企业价值比率进行必要的修正，具体如下：

P/B 价值比率比较和打分表

金额单位：万元

项目		待估对象	案例一	案例二	案例三
		罗美特（浙江）	西力科技	威星智能	三川智慧
价值比率PB			3.26	2.97	2.79
交易日期修正	交易指数	100	100	100	100
	打分系数	100	100	100	100
交易情况修正	交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
	打分系数	100	100	100	100
发展阶段修正	预期收益增长	预期保持平稳	预期增长明显高于标的公司	预期增长明显高于标的公司	预期增长明显高于标的公司
	打分系数	100	120	120	120
经营规模修正	营业收入	3,457.5	56,405.5	141,591.0	122,651.3
	打分系数	100	120	120	120
偿债能力修正	流动比率	1.6	3.5	1.7	4.4
	打分系数	100	120	101	120
运营能力修正	总资产周转次数	0.2	0.6	0.5	0.4
	打分系数	100	110	110	110
盈利能力修正	净资产收益率	-21.6%	13.1%	4.9%	1.5%
	打分系数	100	120	120	120
研发投入修正	研发费用率	10.2%	5.4%	5.3%	4.2%

	打分系数	100	95	95	94
<p>5.1 交易日期修正</p> <p>资产的价格会因为不同的时间而发生变化，而可比企业的成交日期与评估时点通常不同。因此需要将可比企业在其成交日期时的价格调整到在评估时点的价格。这种对可比企业成交价格进行的调整，称为“市场状况调整”，或称“交易日期修正”。经过这一调整或修正之后，就将可比企业在其成交日期的价格变成了在评估时点的价格。</p> <p>本次采用上市公司比较法，且计算口径均为 2025 年 6 月 30 日前 14 日后 15 日的股票交易均价，因此不需要进行交易日期修正。</p> <p>5.2 交易情况修正</p> <p>可比企业的成交价格是企业实际发生的，它可能是正常的、公允的市场价值，也可能是某些特定条件、交易条款下的价格。由于要求评估对象价值是客观、公允的，所以可比企业的成交价格如果是不正常的，则应把它修正为正常的。这种对可比企业成交价格进行的修正，称为交易情况修正。</p> <p>进行交易情况修正，应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比企业成交价格偏差，将可比企业的成交价格调整为正常价格。需要核查的交易情况如下：</p> <p>（1）有利害关系人之间的交易——来自于配偶、父母、子女等，或者同一实际控制下的某些交易，管理团队之间的交易等；</p> <p>（2）急于出售或急于购买的交易；</p> <p>（3）交易双方或某一方对市场行情缺乏了解的交易；</p> <p>（4）交易双方或某一方有特别动机或偏好的交易；</p> <p>（5）非正常的特殊方式的交易，如哄抬或抛售；</p> <p>（6）交易税费非正常负担，如应由买方缴纳的税费，买卖双方协议由卖方来缴纳或应由卖方缴纳的税费买卖双方协议由买方来缴纳；</p> <p>（7）受债权债务关系影响的交易。</p> <p>经过核查，评估人员认为，上市公司的交易价格均为活跃、公开交易下的正常市场价格未发现明显的异常交易因素，不需要进行交易情况修正。</p> <p>5.3 发展阶段修正</p> <p>案例的企业可能处于不同的发展阶段，收益预期增长的情况未必相同。一般情况下，企业的发展阶段可以分为以下几个阶段：</p>					

（1）初创期：初创期企业特点是一般规模小，业务简单且刚起步。公司内部管理流程不规范，企业融资难，能否生存有较大的不确定性（股东因增产目的、和他人基于现有业务的合作等设立的公司不归于此类）。

（2）成长期（快速成长阶段）：经过出初创期的积累后，企业慢慢找到属于它的市场定位、业务模式、盈利模式等。营业收入进入快速增长期，企业规模开始扩大，人员、场地增加明显，资本的再投入也往往比较大。公司进入快速发展的阶段，对未来的预期比较乐观。

（3）稳定期（成熟发展期）：经过快速成长，行业技术上已经成熟，行业特点、行业竞争状况及用户特点非常清楚和稳定，企业盈利模式确立。但与此同时，新产品和产品的新用途开发更为困难，业务的进一步拓展的难度加大，很难再明显拓展市场份额，营业收入增长但员工、场地等不再明显增长，资本再投入减少，进入成熟发展阶段。

（4）衰退期（持续发展期）：这个阶段的企业，一般都力求精益求精的管理，减少运营消耗来提高盈利能力。市场份额已经基本确定且很难变化，公司资本的再投入金额比较少，基本上处于细分市场的精耕细作，成长性不足。不进行多元投资、缺乏变革的企业会随着行业的衰落而逐步衰落。

发展阶段对于企业价值的影响，我们认为主要因素是预期收益的增长差异。资本市场对于企业的并购对价或者上市公司股权走势的判断，主要来源于对于企业经营业绩增长的预期：增长预期越高，则对价越高；预期越低，则对价降低。因此我们根据资本市场对于可比企业预期收益增长情况，对发展阶段进行修正。我们对于发展阶段修正的修正幅度最大值为 20 个百分点。

5.4 经营规模修正

不同案例的企业，其经营规模是有差异的。有地方性的，有全国性的，也有跨国的。而在衡量市场地位、市场份额方面，营业收入是一个非常重要的指标。并购者在其他条件相同的情况下，会对营业收入大的企业产生更大的并购动机。因此经营规模的修正因素，我们选择“营业收入”指标。

营业收入的修正是正向的，即营业收入大，则先上修正，反之则向下修正。修正幅度为每差异 5%，修正 1 个百分点，最大修正值为 20 个百分点。

5.5 偿债能力修正

企业的偿债能力是指企业用其资产偿还长期债务与短期债务的能力，是企业能否健

康生存和发展的关键，反映企业财务状况和经营风险的重要标志。静态的讲，就是用企业资产清偿企业债务的能力；动态的讲，就是用企业资产和经营过程创造的收益偿还债务的能力。

偿债能力的衡量指标主要有流动比率、速动比率、资产负债率等。由于委估企业和案例公司均为盈利能力良好的、成长性企业，因此偿债能力指标一般会优先选择长期偿债能力的指标，如资产负债率。

但是在采用市净率倍数法时，采用资产负债率指标修正可能存在问题：一方面，市净率本身就一定程度对资产负债结构有所反映，有重复修正的嫌疑；另一方面，可能存在无法解释修正方向的情况。因此市净率法评估时，偿债能力指标选择“流动比率”。

流动比率修正的方向是正向的，即流动比率越高，代表企业经营风险越小，则向上修正；反之则向下修。

流动比率修正幅度：每差异 5%，修正 1 个百分点，最大修正值为 20 个百分点。

5.6 运营能力修正

运营能力是指企业基于外部市场环境的约束，通过内部人力资源和生产资料的配置组合而对财务目标实现所产生作用的大小，通俗来讲，就是企业运用各项资产以赚取利润的能力。

企业营运能力的财务分析比率有：存货周转率、应收账款周转率、流动资产周转率和总资产周转率等。这些比率揭示了企业资金运营周转的情况，反映了企业对经济资源管理、运用的效率高低。企业资产周转越快，流动性越高，资产获取利润的速度就越快。

本次选取总资产周转次数指标进行修正。总资产周转次数修正是正向的，即总资产周转次数越高，则向上修正；反之则向下修。

运营能力修正幅度：每差异 10%，修正 1 个百分点，最大修正值为 10 个百分点。

5.7 盈利能力修正

盈利能力是指企业获取利润的能力，也称为企业的资金或资本增值能力，通常表现为一定时期内企业收益数额的多少及其水平的高低。

盈利能力指标主要包括营业利润率、成本费用利润率、净资产收益率等。而当中比较常见的、也是比较重要的指标为成本费用利润率和净资产收益率。

净资产收益率 ROE，又称股东权益报酬率/净值报酬率等，是净利润与平均股东权益的百分比，是公司税后利润除以净资产得到的百分比率。该指标反映股东权益的收益水

平，用以衡量公司运用自有资本的效率。该指标体现了自有资本获得净收益的能力指标值越高。净资产收益率越高，说明投资带来的收益越高，股东价值就越大。净资产收益率的修正是正向的，即收益率大，则向上修正，反之则向下修正。

净资产收益率对于资产类价值比率非常重要，毕竟影响企业价值的最大因素就是盈利能力。因此净资产收益率指标每差异 5%，修正 1 个百分点，最大修正值为 20 个百分点。

5.8 研发投入修正

研发投入指企业在产品、技术、材料、工艺、标准的研究、开发过程中发生的各种费用，包括：研发活动直接消耗的材料、燃料和动力费用；企业在职研发人员的工资、奖金、津贴、补贴、社会保险费、住房公积金等人工费用以及外聘兼职研发人员的劳务费；用于研发活动的仪器、设备、房屋等固定资产的折旧或租赁费用等等。

衡量研发投入的一个重要指标为研发费用率，即研发费用占营业收入的比率。研发费用率越高，代表着企业在创新能力和技术研发上的投入意愿越高，对企业未来保持先进性和盈利能力是利好，因此研发费用率的修正是正向的，即研发费用率越高，则向上修正；反之则向下修。

研发费用修正幅度：每差异 10%，修正 1 个百分点，最大修正值为 10 个百分点。

6) 非流通折扣率的估算

非流动性折扣率：由于选取的上市公司的价值是通过流通股的价格计算的，而委评公司非上市公司，因此需要考虑非流通折扣。

一般认为不可流通股与流通股之间的价格差异主要由下列因素造成：

（1）承担的风险

流通股的流通性很强，一旦发生风险后，流通股持有者可以迅速出售所持有股票，减少或避免风险。非流通股持有者在遇到同样情况后，则不能迅速做出上述反映而遭受损失。

（2）交易的活跃程度

流通股交易活跃，价格上升。非流通股缺乏必要的交易人数，另外非流通股一般数额较大，很多投资者缺乏经济实力参与非流通股的交易，因而，与流通股相比，交易缺乏活跃，价格较低。

本次评估采用选取非上市公司并购行业平均市盈率与上市公司行业平均市盈率来测算非流通性折扣率，具体如下：

非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较计算非流动性折扣比率表（2025）						
序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		非流动性折扣比率
		样本点数量	市盈率平均值	样本点数量	市盈率平均值	
1	采掘业	17	17.55	63	24.26	27.7%
2	电力、热力、煤气、水的生产和供应业	91	21.35	108	26.98	20.9%
3	房地产业	41	30.24	42	40.58	25.5%
4	建筑业	22	23.51	59	29.85	21.2%
5	交通运输、仓储业	39	16.87	95	23.13	27.0%
6	银行业	47	0.50	43	0.58	13.7%
7	证券、期货业	48	29.75	49	37.66	21.0%
8	其他金融业	86	26.47	16	35.41	25.2%
9	社会服务业	477	30.31	162	45.79	33.8%
10	农、林、牧、渔业	9	29.03	21	43.08	32.6%
11	批发和零售贸易	128	30.84	122	43.94	29.8%
12	信息技术服务业	72	43.95	195	63.32	30.6%
13	计算机、通信和电子设备制造业	23	39.96	351	57.72	30.8%
14	机械、设备、仪器仪表制造业	80	32.68	738	43.95	25.7%
15	金属、非金属制造业	31	26.66	221	36.36	26.7%
16	石油、化学、塑胶、塑料制造业	51	29.98	352	40.04	25.1%
17	食品、饮料制造业	16	26.51	137	37.91	30.1%
18	医药、生物制品制造业	10	24.50	210	39.08	37.3%
19	其他制造行业	20	26.09	147	35.97	27.5%
20	合计/平均值	1,308		3,131		27.0%
原始数据来源：产权交易所、Wind 资讯、CVSource						

本次选取机械、设备、仪器仪表制造业，按 2025 年度机械、设备、仪器仪表制造业流动性折扣率 25.7%进行计算。

（8）市场法股东全部权益价值计算

1）委估对象评估值测算

P/B 价值比率计算表

项目	案例一	案例二	案例三
	西力科技	威星智能	三川智慧
价值比率PB	3.26	2.97	2.79
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
发展阶段修正	100/120	100/120	100/120
经营规模修正	100/120	100/120	100/120
偿债能力修正	100/120	100/101	100/120
运营能力修正	100/110	100/110	100/110
盈利能力修正	100/120	100/120	100/120
研发投入修正	100/95	100/95	100/94
修正后价值比率PB	1.50	1.63	1.30
权重	1/3	1/3	1/3
加权修正后价值比率PB	1.48		
考虑非流通性折扣后标的PB	1.10		
标的企业经营性归母净资产	6,056.09		
经营性资产价值	6,661.70		
非经营性资产、负债	0.00		
溢余资产	0.00		
股东全部权价值评估值	6,660.00		

（9）市场法评估结论

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 6,660.00 万元，评估增值 603.91 万元，增值率 9.97%。

（六）评估结论及分析

一、评估结论

1、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，得出对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，得出对被评估单位在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%。

3、不同方法评估值的差异分析

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。

4、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。

三、标的资产主要业务（如有）

罗美特(浙江)智能科技有限公司 2%股权

（一）主要业务、主要产品或服务及其用途

公司提供的主要产品名称及其用途情况如下表所示：	
主要产品	用途
NB 物联网智能水表、智能超声波水表	前者适配居民等普通用水场景，后者多用于工商等大水量、高精度计量场景，可实现用水量的自动采集与远程抄读，助力水务公司精准核算水量、减少人工抄表成本，也方便用户实时了解用水情况
电磁流量计	适用于水务等领域中各类液体的流量计量，适配不同管径与工况，为工业生产用水、市政供水等场景的流量管控提供数据支撑。
超声波热表	核心用于供热系统的热量计量，可精准统计用户或区域的热量消耗，是供热企业进行热量核算、推进按热量收费的关键设备，同时助力优化供热分配，提升供热效率。
气体超声流量计、腰轮流量计、涡轮流量计等	超声流量计适配复杂气质与多样化用气场景，大口径型号通过四声道设计实现高精度流速测量，还可远程监测数据；腰轮、涡轮流量计则适配不同流量规模的燃气输送场景，广泛应用于城市天然气、石油运输、煤层气等化工计量领域，为燃气贸易结算和管网调控提供精准数据。
体积修正仪	可与各类燃气流量计配合，实现燃气工况流量与标况流量的自动转换计算，保障不同环境条件下燃气计量的准确性，适配燃气贸易结算等对计量精度要求高的场景。

（二）业务模式或商业模式

公司主要从事智慧燃气、智慧水务的计量产品研发、生产和平台场景应用，主要包括生产智能流量计、燃气表、水表、二次供水设备、智慧平台的销售和售后服务，是一家技术密集型企业，是浙江省专精特新和高新技术企业。

公司以自有系统平台为纽带、互联网技术为支撑、下游行业为延伸，将在智能终端、

智能通讯、大数据、云计算及移动应用等方面，产生强大的协同效应，为客户提供高价值、高性能的产品及“端到端”的解决方案。

（一）公司销售模式：公司采用直接签署合同模式，公司产品销售主要采用直销方式，在全国各大主要城市均设有办事处，能够有效保障产品供应和服务的及时性。

（二）公司采购模式：公司生产产品所需的原材料一般采用订立框架合同，实行订单式采购方式，面向市场独立采购。采购部门根据原材料的库存情况，结合公司产品生产计划、备货需求，确定采购计划，并按照公司的供应商审核流程和采购程序要求，进行独立采购。

（三）公司生产模式：根据国内燃气、水务行业发展的现状，客户对产品性能需求存在的多样性特点，公司采用“常规+订单”式生产模式，根据公司产品特性及客户的基本需求，生产能够满足客户通用要求的燃气表、流量计、水表等产品。此外，公司也可根据用户对产品的规格、技术参数等指标的特殊要求，研制生产能够满足特殊用户要求的燃气表、流量计、计量箱、远传控制设备、水表等。

（四）公司研发模式：公司是浙江省专精特新、高新技术企业，设有研发中心及国家CNAS 实验室，专门负责新产品的研究和检测方法的开发和应用。

总体而言，公司明确职能分工，采用扁平化管理，鼓励合作创新，在行业中已经形成较强的竞争力。

（三）主要业务相关情况

1. 报告期内收入情况

报告期内各期主要产品或服务的规模、销售收入，产品或服务的主要消费群体：

单位：元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	6,632,723.56	64.63%	29,925,705.90	86.55%	5,296,773.00	100.00%
其他业务收入	3,629,933.68	35.37%	4,649,003.18	13.45%	0.00	0.00%
营业收入合计	10,262,657.24	100.00%	34,574,709.08	100.00%	5,296,773.00	100.00%

注：上表中 2025 年度数据系 2025 年 1-6 月的销售金额。

2. 报告期内前五名客户情况

时间	客户名称	是否关联方	销售金额（元）	占主营业务收入比例
2025年度	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	是	4,824,142.20	72.73%
	浙江维度仪表有限公司	否	416,221.24	6.28%
	福建哈德仪表有限公司	否	192,415.93	2.90%
	阜阳环能新能源有限公司	否	132,477.89	2.00%
	临泉国能天然气有限公司	否	108,849.57	1.64%
	合计		5,674,106.83	85.55%
2024年度	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	是	14,026,960.18	46.87%
	罗美特(上海)自动化仪表股份有限公司	是	10,220,757.62	34.15%
	苍仪科技（上海）有限公司	否	1,214,115.03	4.06%
	德宏州产投水务发展有限公司	否	902,654.86	3.02%
	浙江维度仪表有限公司	否	664,785.98	2.22%
	合计		27,029,273.67	90.32%
2023年度	温州公用事业发展集团苍南水务有限公司	是	5,024,605.78	94.86%
	杭州天信能源设备有限公司	否	176,991.13	3.34%
	杭州浩水科技有限公司	否	67,729.20	1.28%
	苍南墨然贸易有限公司	否	22,579.63	0.43%
	浙江东剑智能科技有限公司	否	4,867.26	0.09%
	合计		5,296,773.00	100.00%

注：苍南县自来水有限公司、苍南县水务建设工程有限公司、苍南水务南部供水有限公司均为温州公用事业发展集团苍南水务有限公司全资子公司，已合并计算销售金额。

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司持有标的公司 51%股权，苍南县水务建设工程有限公司、苍南县自来水有限公司、苍南水务南部供水有限公司均为标的公司股东温州公用事业发展集团苍南水务有限公司的全资子公司，其余企业与标的公司及标的公司控股股东、实际控制人、董监高均无关联关系。

3. 报告期内主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况，占成本的比重

单位：元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

主营业务成本	3,261,207.26	71.13%	26,351,730.96	90.34%	5,274,052.40	100.00%
其他业务成本	1,323,541.18	28.87%	2,818,095.14	9.66%	0.00	0.00%
合计	4,584,748.44	100.00%	29,169,826.10	100.00%	5,274,052.40	100.00%

注：上表中 2025 年度数据系 2025 年 1-6 月的成本金额。

4. 报告期内前五名供应商情况

时间	供应商名称	是否关联方	采购金额（元）	占采购总额比例
2025 年度	无锡市裕龙电子科技有限公司	否	3,959,062.30	71.20%
	苏州市源本盛机械有限公司	否	560,570.16	10.08%
	四方光电股份有限公司	否	317,389.38	5.71%
	浙江显赫电子有限公司	否	221,273.81	3.98%
	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	是	51,493.82	0.93%
	合计		5,109,789.47	91.90%
2024 年度	罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司	是	7,448,464.92	39.58%
	温州凯茨流体科技有限公司	否	1,168,610.62	6.21%
	浙江苍仪科技有限公司	否	800,106.19	4.25%
	上海川普迈金属制品有限公司	否	716,359.63	3.81%
	博锐格科技温州有限公司	否	678,407.08	3.61%
	合计		10,811,948.44	57.46%
2023 年度	博锐格科技温州有限公司	否	922,667.26	19.34%
	浙江东剑智能科技有限公司	否	430,506.19	9.02%
	温州景业园林绿化工程有限公司	否	382,300.88	8.01%
	德里茨（杭州）信息技术有限公司	否	320,210.62	6.71%
	宁波市海曙莹拓水表有限公司	否	315,097.35	6.60%
	合计		2,370,782.30	49.69%

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司持有标的公司 51%股权，其余企业与标的公司及标的公司控股股东、实际控制人、董监高均无关联关系。

（四）标的公司业务相关的资源要素

1. 无形资产情况

（1）土地使用权						
截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司及其子公司拥有 1 宗土地使用权，具体情况如下：						
土地使用权人	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	面积(㎡)
浙江罗美特	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	18,112
截至 2025 年 6 月 30 日，上述土地已抵押，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。						
（2）专利权						
截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司及其子公司拥有专利权 44 项，但未进行资产化处理，具体情况如下：						
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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	一种流量计	实用新型	2023212012697	2023/5/18	2024/2/27	专利权维持
9	一种体积修正仪	实用新型	2023210058291	2023/4/28	2023/9/26	专利权维持
10	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

11	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
12	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
13	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
14	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
15	一种流量积算仪	实用新型	2022233117162	2022/12/7	2023/4/25	专利权维持
16	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
17	一种阀控型水表	实用新型	2022232112509	2022/12/1	2023/5/23	专利权维持
18	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
19	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
20	一种户外超声水表	实用新型	2022225715889	2022/9/26	2023/5/16	专利权维持
21	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
22	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
23	电源	外观设计	2022305846619	2022/9/5	2023/5/26	专利权维持
24	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
25	一种流量计支架	实用新型	2022221210955	2022/8/12	2022/11/4	专利权维持
26	超声流量计	外观设计	2022304218928	2022/7/5	2023/1/17	专利权维持
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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

32	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
33	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
34	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
35	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
36	腰轮流量计	外观设计	2022301907011	2022/4/7	2022/12/27	专利权维持
37	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
38	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
39	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
40	一种气体超声流量计超声波信号自动调整系统及方法	发明专利	2021116630260	2021/12/30	2022/7/29	专利权维持
41	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
42	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
43	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
44	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

(3) 商标

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司及其子公司拥有 2 项商标，但未进行资产化处理，具体情况如下：

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	LOMETER	11	57005417	2021/6/18	2021/12/28	已注册
2		图形	9	62081058	2022/1/11	2022/7/14	已注册

(4) 软件著作权

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司及其子公司拥有软件著作权 16 项，但未进行资产

化处理，具体情况如下：

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

（5）域名

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司及其子公司拥有 3 项域名，但未进行资产化处理，具体情况如下：

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	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
3	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

（6）软件

标的公司账面记录的软件为系统办公用软件，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
1	金蝶云星空软件 A	软件	2025/6/30

2. 固定资产情况

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司的固定资产情况如下：

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
----	------	------	------

房屋建筑物	102,445,020.59	7,641,856.94	94,803,163.65
机器设备	10,340,223.00	2,129,744.45	8,210,478.55
运输工具	521,008.85	180,041.81	340,967.04
电子设备	1,444,961.12	460,092.47	984,868.65
合计	114,751,213.56	10,411,735.67	104,339,477.89

上述固定资产中，房屋及建筑物账面价值为 94,803,163.65 元，主要系浙江罗美特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。具体列示如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积（平方米）	宗地
1	浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号	1#车间	钢混	2023 年	19,750.69	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	10,509.45	
3	浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号	3#车间	钢混	2023 年	8,283.35	
4	浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号	4#车间	钢混	2023 年	15,888.38	
5	浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号	5#门卫	钢混	2023 年	28.31	
6	浙（2024）苍南县不动产权第 0003402 号	6#门卫	钢混	2023 年	31.64	

截至 2025 年 6 月 30 日，上述房屋已抵押，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。

3. 业务许可资格或资质情况

标的公司拥有业务许可资格或资质情况如下：				
序号	证书名称	编号	发证机关	有效期/发证日期
1	计量器具型式批准证书	2025F1191-33	浙江省市场监督管理局	2025/9/17
		2025F641-33		2025/5/12
		2025F642-33		2025/5/12
		2024F1131-33		2024/9/14
		2025F1044-33		2025/8/4
		2025F1067-33		2025/8/7
		2024F1156-33		2024/9/25
		2024F1478-33		2024/12/19
		2025F232-33		2025/1/7
		2024F1461-33		2024/12/1

				8
		2024F1354-33		2024/11/22
		2024F801-33		2024/7/3
		2025F539-33		2025/4/10
		2021F1137-33		2021/12/6
		2022F281-33		2022/2/21
		2024F1322-33		2024/11/11
		2024F779-33		2024/6/27
		2023F213-33		2023/1/5
		2023F653-33		2023/5/26
		2022F560-33		2022/5/31
		2021F884-33		2021/8/26
		2024F836-33		2024/7/11
		2024F1208-33		2024/10/17
		2025F807-33		2025/6/23
		2024F233-33		2024/1/12
2	防爆合格证	GYB24.1801X	上海仪器仪表自控系统检验处测试所有限公司	2024/5/14至2029/5/13
		CNEx24.1001X	南阳防爆电气研究所有限公司	2025/7/25至2029/5/10
		CNEx24.0984X	南阳防爆电气研究所有限公司	2025/7/25至2029/3/27
		GYB24.1802X	上海仪器仪表自控系统检验处测试所有限公司	2024/5/14至2029/5/13
		CCRI 24.1151X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/3至2029/6/2
		CCRI 24.2326X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/4/8至2029/4/7
		GYB24.1806X	上海仪器仪表自控系统检验处测试所有限公司	2024/5/14至2029/5/13
		CCRI 24.1152X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/4至2029/6/3

		CCRI 24.2327X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/24 至 2029/6/23
		CCRI 24.1154X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/14 至 2029/6/13
		CCRI 24.1153X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/12 至 2029/6/11
		CCRI 24.2328X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/21 至 2029/6/20
		CCRI 24.2329X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/4/3 至 2029/4/2
		GYB24.1803X	上海仪器仪表自控系统检验处测试所有限公司	2024/5/14 至 2029/5/13
		CCRI 24.2331X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/20 至 2029/6/19
		CCRI 24.2330	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/19 至 2029/6/18
		CCRI 24.1155X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/17 至 2029/6/16
		CCRI 24.1156X	煤科（北京）检测技术有限公司	2024/6/20 至 2029/6/19
3	中华人民共和国特种设备生产许可证	TS2733T92-2029	浙江省市场监督管理局	2025/9/25 至 2029/9/24
4	浙江省国产涉及饮用水卫生安全产品卫生许可批件	浙(05)卫水字(2025)第0021号	浙江省卫生健康委员会	2025/4/28 至 2029/4/27
		浙(05)卫水字(2025)第0022号		
5	安全生产许可证	(浙)JZ 安许证字[2025]001679	浙江省住房和城乡建设厅	2025/6/5 至 2028/6/4
6	建筑业企业资质证书	D333327003	温州市住房和城乡建设局	2025/6/5 至 2030/6/5
		D233463890	浙江省住房和城乡建设	2025/5/30

			建设厅	至 2030/5/29
7	排污许可证	91330327MA2L1E6G2G 001X	温州市生态环境局	2024/8/30 至 2029/8/29

4. 员工情况

截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司员工情况如下：		
(1) 按工作性质分类		
人员类别	人数	占比
管理人员	18	12.00%
行政人员	3	2.00%
生产人员	29	19.33%
销售人员	68	45.33%
技术人员	28	18.67%
财务人员	4	2.67%
合计	150	100.00%
(2) 按教育程度分类		
人员类别	人数	占比
本科及以上	49	32.67%
专科	63	42.00%
专科以下	38	25.33%
合计	150	100.00%

5. 环评验收、消防验收情况

(1) 环评验收情况			
截至本报告书签署日，标的公司环保验收情况如下：			
主体	建设项目名称	环评批复情况	环评验收情况
浙江罗美特	罗美特（浙江）智能科技有限公司改扩建项目（先行）	温环苍建[2024]53 号	自行验收
(2) 消防验收情况			
2023 年 9 月 20 日，苍南县住房和城乡建设局对“罗美特（浙江）智能科技有限公司年产 20 万只智能户用水表、1 万台（套）智能工商用超声水表和智慧水务、燃气管网配套产品生产线项目”项下的门卫室、综合楼、车间进行了消防验收备案，并出具了《建设			

工程消防验收备案凭证》（苍建消备字〔2023〕第 057 号）。

四、本次重组涉及的债权和债务转移

罗美特(浙江)智能科技有限公司 2%股权

本次交易完成后，标的公司浙江罗美特将成为罗美特的控股子公司，浙江罗美特作为独立存续的企业法人，原有债权债务仍由其自行享有和承担。因此，本次重组不涉及债权和债务的转移。

五、其他

无。

第五节 本次交易合同的主要内容

一、合同签订

罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司（甲方）与上海苍航能源科技有限公司（乙方）于 2025 年 12 月 29 日签订附生效条件的《支付现金购买资产协议》。

二、交易价格、定价依据以及支付方式

公司拟向交易对方上海苍航能源科技有限公司支付现金购买其持有的罗美特（浙江）智能科技有限公司 2%股权，交易价格为 200 万元。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《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），截至评估基准日的公司净资产为 5,994.29 万元，标的公司股东全部权益评估价值为 6,464.12 万元（评估结果采用资产基础法），增值率为 7.84%。

本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，考虑到上海苍航 2%股权尚未履行出资义务，双方经协商确定股权转让款为 0.00 元，由罗美特承担 200 万元的出资义务。

三、资产交付或过户安排

本协议生效后，双方应当及时实施本协议项下交易方案，并互相积极配合办理本次交易所应履行的全部标的资产交割手续。

在本次交易获得全国股转系统核准批文之日起 30 个工作日内，乙方完成工商行政主管部门提交标的资产转让给甲方的工商变更登记所需的全部材料并办理完毕相应工商变更登记手续。

四、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式

期间损益是指：评估基准日（不含当日）至股权交割日（不含当日）期间的，标的资产对应的标的公司收益和亏损。

期间损益归属：如有收益则归甲方享有，乙方不得要求分配；如有亏损，则应由乙方按照标的资产所占标的公司的股权比例承担，由乙方以现金方式向甲方补足。

期间损益的核算

1、专项审计

（1）股权交割日后，由甲乙双方共同聘请具有业务资格的审计机构对期间损益进行专项审计。审计费用由乙方承担。

（2）专项审计的基准日

若股权交割日为当月15日（含15日）之前，则损益审计基准日为上月月末；若股权交割日为当月15日之后，则损益审计基准日为当月月末。

（3）专项审计应于交割日后六十个工作日内完成。

2、损益金额根据专项审计结果确定。

五、合同的生效

本协议经甲乙双方签字或盖章后成立，在以下条件均获满足之日起生效：

（1）本次交易事宜已按照相关法律法规、双方公司章程及内部管理制度之规定，经协议双方内部有权决策机构审议通过；

（2）本次交易获得中国证监会或股转系统审查通过。

六、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

各方签署的协议无任何形式的保留条款、补充协议和前置条件。

七、债权债务转移及员工安置

各方确认，本次交易不涉及债权债务转移事项。

各方确认，本次交易不涉及标的公司的人员安置问题。标的资产交割后，标的公司现有员工仍与其所属用人单位保持劳动关系，工资、社保费用等员工薪酬费用仍由员工所属用人单位承担。

八、其他

无。

第六节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第二条的规定

根据《重组管理办法》第二条：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；

（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

第四十条：“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。

除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准；”

罗美特通过本次交易取得浙江罗美特 2%股权，重组完成后，罗美特合计持有浙江罗美特 53%股份，委派董事 4 人，超过董事会人数的 50%，罗美特将取得浙江罗美特控制权，因此，本次计算标准之资产总额以浙江罗美特资产总额和成交金额二者中的较高者为准，本次计算标准之资产净额以浙江罗美特净资产额和成交金额二者中的较高者为准，对构成重大资产重组具体计算过程如下：

单位：万元

财务指标	挂牌公司	标的公司	成交金额	计算指标 （标的公司 财务数据和 成交金额孰 高）	指标占比
资产总额	8,287.47	18,058.16	200.00	18,058.16	217.90%
净资产额	6,170.80	6,056.09	200.00	6,056.09	98.14%

注：表格中挂牌公司财务数据基准日为 2024 年 12 月 31 日，标的公司财务数据基准

日为 2025 年 6 月 30 日，净资产额为归属于母公司所有者净资产。

如上表所示，本次资产总额及资产净额指标均超过 50%，本次重组构成挂牌公司重大资产重组。

二、本次交易符合《重组管理办法》第四条的规定

（一）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形

本次重组所涉及的标的资产，已由具有证券期货相关业务资格的中介机构出具审计报告、评估报告。本次交易标的价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告确认的评估结果为参考依据，经交易各方协商确定。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《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），截至评估基准日标的公司净资产为 5,994.29 万元，标的公司股东全部权益评估价值为 6,464.12 万元（评估结果采用资产基础法），增值率为 7.84%。

本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，考虑到上海苍航 2%股权尚未履行出资义务，双方经协商确定股权转让款为 0.00 元，由罗美特承担 200 万元的出资义务。综上所述，本次交易涉及相关资产的交易价格系由交易各方在资产评估基础上协商确定，定价公允。

本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

（二）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产

本次交易，标的资产为交易对方持有的浙江罗美特 2%的股权。交易对方合法拥有标的资产股权，权属清晰、完整，且该股权也不存在质押、冻结或其他第三方权利限制的情形。标的资产的权属清晰，资产交割将在满足交割前提条件后实施。

本次交易完成后，浙江罗美特将成为罗美特的控股子公司，其主体资格仍然存续，标的公司的债权债务仍由其继续享有或承担。因此，本次交易不涉及债权债务的转移、处置或变更的情形。

综上所述，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务处理纠纷。

（三）实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

报告期内标的公司净利润均为负数，主要系标的公司处于发展初期，市场尚在开拓

阶段，销售规模有限，而前期为生产经营投入所购置的厂房、设备等资产折旧与摊销金额较大，叠加研发、人员薪酬及市场推广等期间费用较高，导致整体收入难以覆盖各项成本与费用，阶段性处于亏损状态。根据标的公司盈亏平衡分析及在手订单情况，预计其 2026 年度净利润将实现扭亏为盈，从而对公众公司合并报表净利润产生积极贡献。

本次合并有利于挂牌公司业务多元化。标的公司已具备成熟的水务计量产品资质、研发体系及生产能力，标的公司拥有先进的智慧水务和智慧燃气智能化制造基地，配备恒湿机械制造车间、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，并拥有行业领先的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感燃气综合管理平台、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。截至报告期末，公司共拥有专利 44 项，其中发明专利 6 项。在两轮驱动下，此次合并为挂牌公司开辟了新的业务增长曲线，形成“燃气表+水表”双业务线，有利于增强业务结构的抗风险能力。

本次合并有利于挂牌公司降低合并层面整体营业成本。挂牌公司原位于综合成本较高的上海地区，而标的公司地处生产成本更具优势的浙江苍南地区。交易完成后，双方原有的市场化关联交易将转为内部协同生产，挂牌公司可系统性地将生产订单向低成本区域倾斜，通过资源配置优化降低合并层面整体营业成本，从而直接提升主营业务毛利率与盈利能力。

本次合并有利于通过资产整合提高挂牌公司生产能力和快速响应市场的能力。本次交易完成将使挂牌公司直接获得标的公司已形成的实体资产基础。截至 2025 年 6 月 30 日，标的公司净资产规模已超 6,000 万元，其自有的土地、厂房及成熟生产线构成了即时可用的产能资源。通过收购并表，挂牌公司避免了自建产能的时间周期与资本投入，有利于快速实现生产资源的扩充与优化。

综上，预计本次交易有利于改善财务状况和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第四条第（三）款的规定。

（四）实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会的有关要求，逐步建立了完善的法人治理结构，规范运作。公司注重与投资者沟通，切实履行作为挂牌公司的信息披露义务。公司的运作和管理符合相关法律法规的要求。本次交易完成后，公司将根据法律、法规和规范性文件的要求进一步完善公司及其子公司的治理结构和管理制度，继续保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易完成后，公司将保持健全有效的公司法人治理结构。

三、本次交易符合《重组管理办法》第七条的规定

根据《重组管理办法》第七条规定如下：“公众公司实施重大资产重组，应当聘请符合《证券法》规定的独立财务顾问、律师事务所以及会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司也可以同时聘请其他机构为其重大资产重组提供顾问服务。为公众公司重大资产重组提供服务的证券服务机构及人员，应当遵守法律、行政法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，遵循本行业公认的业务标准和道德规范，严格履行职责，不得谋取不正当利益，并应当对其所制作、出具文件的真实性、准确性和完整性承担责任。”

本次交易参与的相关中介机构如下：

（一）独立财务顾问

开源证券作为罗美特持续督导的主办券商，担任本次交易的独立财务顾问，持有陕西省工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91610000220581820C 的《营业执照》、全国股转系统颁发的《主办券商业务备案函》（股转系统函[2016]1134 号），可以作为主办券商在全国股转公司从事推荐业务，具备担任挂牌公司重大资产重组独立财务顾问的资格和能力。

（二）律师事务所

北京市中银（上海）律师事务所为本次交易出具专业法律意见，其持有《律师事务所分所执业许可证》，其签字律师持有《律师资格证》，并已完成从事证券法律业务律师事务所备案，具备担任本次交易法律顾问的资格，其签字律师具备相应的业务资格。

（三）会计师事务所

公司聘请众华会计师事务所(特殊普通合伙)担任本次交易的审计机构，其持有《营业执照》（统一社会信用代码:91310114084119251J）、《会计师事务所执业证书》（证书序号：0006271）、财政部和中国证监会联合颁发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，并已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次交易审计机构的资格，其签字注册会计师具备相应的业务资格。

（四）评估机构

公司聘请上海东洲资产评估有限公司担任本次交易的评估机构，其持有《营业执照》（统一社会信用代码：91310120132263099C）、取得上海市财政局出具的《备案公告》（沪财企备案[2017]7号），具备担任本次交易资产评估机构的资质，其签字评估师具备相应业务资格。

上述中介机构及相关人员与公司、标的公司及相关主要人员不存在关联关系，不存在影响中介机构独立性的情形。

综上所述，本次重大资产重组所聘请的证券服务机构符合《重组管理办法》的规定。

四、本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定

公司已根据《重组管理办法》规定之情形，对本次重组事项及时申请了停牌，2025 年

10月24日公司在全国股转系统指定信息披露平台网站披露了《股票停牌公告》（公告编号：2025-021），公司股票自2025年10月27日起暂停转让，并于停牌后的10个转让日内按照规定向股转报送了内幕信息知情人材料。同时，公司按照相关规定定期发布了关于本次重组的进展公告。

2025年12月23日，公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台公开披露了《重大资产重组预案》；2025年12月24日，公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台公开披露了《股票复牌公告》，公司股票自2025年12月25日起复牌。

2025年12月31日，公司在全国股转系统网站中披露第四届董事会第六次会议决议公告、第四届监事会第五次会议决议及重大资产重组相关文件。

公司已进行的信息披露符合法律、法规及规范性文件的规定，本次交易不存在应当披露而未披露的文件、协议或安排。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定。

五、本次交易符合《重组管理办法》第十五条、第二十条的规定

《重组管理办法》第十五条相关规定如下：“公众公司召开董事会决议重大资产重组事项，应当在披露决议的同时披露本次重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）。董事会还应当就召开股东会事项作出安排并披露。”

如公众公司就本次重大资产重组首次召开董事会前，相关资产尚未完成审计等工作的，在披露首次董事会决议的同时应当披露重大资产重组预案及独立财务顾问对预案的核查意见。公众公司应在披露重大资产重组预案后六个月内完成审计等工作，并再次召开董事会，在披露董事会决议时一并披露重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及本次重大资产重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）等。董事会还应当就召开股东会事项作出安排并披露。”

《重组管理办法》第二十条相关规定如下：“公众公司向特定对象发行股份购买资产后股东累计不超过二百人的重大资产重组，中国证监会豁免注册，由全国股转系统自律管理。”

公众公司重大资产重组不涉及发行股份的，全国股转系统对重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）等信息披露文件的完备性进行审查。”

2025年12月23日，罗美特召开第四届董事会第五次会议审议通过了《罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司支付现金购买资产重大资产重组预案》的议案；2025年12月23日，公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台公开披露了《重大资产重组预案》和《开源证券股份有限公司关于罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司重大资产重组预案之独立财务顾问核查意见》。

本次交易所涉及的各项议案，公司已于 2025 年 12 月 29 日召开第四届董事会第六次会议、第四届监事会第五次会议审议通过并及时进行了披露；本次重组尚需经全国股转系统审查通过和罗美特股东会审议通过。同时，由于本次交易不涉及发行股份，本次重组后公司股东累计未超过 200 人，故无需向中国证监会申请核准。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十五条、第二十条的规定。

六、本次交易程序符合《重组管理办法》的规定

（一）罗美特已经履行的决策程序

2025 年 12 月 23 日，罗美特召开第四届董事会第五次会议、第四届监事会第四次会议，审议通过了《罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司支付现金购买资产重大资产重组预案》等议案。

2025 年 12 月 29 日，罗美特召开第四届董事会第六次会议，审议了如下议案：

《关于公司现金购买资产的议案》《关于现金购买资产构成重大资产重组的议案》《关于本次交易符合〈非上市公众公司重大资产重组管理办法〉第四条规定的议案》《关于签署附生效条件的〈股权收购协议〉的议案》《关于批准〈公司重大资产重组报告书〉的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》《关于本次重大资产重组评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》《关于本次重大资产重组涉及标的资产定价合理性、公允性的议案》《关于提请股东会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》《关于提请召开 2026 年第二次临时股东大会的议案》。

2025 年 12 月 29 日，罗美特召开第四届监事会第五次会议，审议了如下议案：

《关于公司现金购买资产的议案》《关于现金购买资产构成重大资产重组的议案》《关于本次交易符合〈非上市公众公司重大资产重组管理办法〉第四条规定的议案》《关于签署附生效条件的〈股权收购协议〉的议案》《关于批准〈公司重大资产重组报告书〉的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》《关于本次重大资产重组评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价公允性的议案》《关于本次重大资产重组涉及标的资产定价合理性、公允性的议案》。

（二）交易对方已经履行的决策程序

上海苍航已召开股东会并作出决议，同意将其持有的浙江罗美特 2%股权作价 200 万元出售给罗美特。

（三）本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

本次交易尚需取得如下批准和授权：

- 1、公司股东会审议通过本次重大资产重组的相关议案；
- 2、全国股转系统对本次重大资产重组审查无异议。

第七节 董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析

一、本次交易标的的定价依据

（一）交易标的的定价依据

公司拟向交易对方上海苍航能源科技有限公司支付现金购买其持有的罗美特（浙江）智能科技有限公司 2%股权，交易价格为 200 万元。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《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），截至评估基准日的公司净资产为 5,994.29 万元，标的公司股东全部权益评估价值为 6,464.12 万元（评估结果采用资产基础法），增值率为 7.84%。

本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，考虑到上海苍航 2%股权尚未履行出资义务，双方经协商确定股权转让款为 0.00 元，由罗美特承担 200 万元的出资义务。

二、本次交易定价合理性分析

（一）标的资产定价合理性分析

1. 标的资产定价依据合理性分析

公司拟向交易对方上海苍航能源科技有限公司支付现金购买其持有的罗美特（浙江）智能科技有限公司 2%股权，交易价格为 200 万元。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《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），截至评估基准日的公司净资产为 5,994.29 万元，标的公司股东全部权益评估价值为 6,464.12 万元（评估结果采用资产基础法），增值率为 7.84%。

本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，考虑到上海苍航 2%股权尚未履行出资义务，双方经协商确定股权转让款为 0.00 元，由罗美特承担 200 万元的出资义务。

本次交易的定价公平、合理，符合《重组管理办法》的相关规定，本次交易涉及的审计、资产评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允，有效地保证了交易价格的公平性。

2. 标的资产评估合理性分析

浙江罗美特 2%股权

本次资产评估情况如下：

单位：元

评估方法	净资产账面价值	评估值	评估增减值	评估增减值率 (%)
资产基础法	59,942,945.96	64,641,157.53	4,698,211.57	7.84
市场法	60,560,931.68	66,600,000.00	6,039,068.32	9.97

本次采用资产基础法和市场法进行评估，选用资产基础法结果作为最终结果。

(1) 评估方法差异的主要原因

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) 评估结果的选取

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。

三、公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见

本公司董事会（和监事会）认为：本次交易标的资产价格根据独立审计机构及评估机构评估结果确定，标的资产以评估价值作为定价参考的基础，交易价格公平、合理，标的资产评估与定价之间存在差异具有合理性，不存在损害公司及中小股东利益的情形，定价公平、合理。

第八节 标的公司的财务会计信息

一、注册会计师审计意见

罗美特（浙江）智能科技有限公司全体股东：

一、审计意见

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。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于罗美特浙江公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

罗美特浙江公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估罗美特浙江公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算罗美特浙江公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督罗美特浙江公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审

计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对罗美特浙江公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。

我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致罗美特浙江公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就罗美特浙江公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

五、其他事项

我们提醒财务报表使用者关注附注 2 对编制基础的说明。如后附的财务报表附注 2 所述公司编制财务报表是为了提供给相关投资者及向有关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的而使用，不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

卞文漪

	中国注册会计师	张炯昕
中国，上海	2025 年 12 月 24 日	

二、罗美特（浙江）智能科技有限公司财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	13,565,394.37	6,684,982.39	7,701,582.79
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据	530,280.00		350,000.00
应收账款	15,571,573.00	15,151,020.70	3,207,362.25
应收款项融资	17,220.00		
预付款项	3,429,803.16	1,977,001.88	2,744,526.46
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,059,066.91	561,109.18	464,936.85
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	27,875,142.03	23,374,410.19	9,682,531.31
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,098,293.97	1,186,674.60	3,084,025.00
流动资产合计	64,146,773.44	48,935,198.94	27,234,964.66
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	-		
其他债权投资			

持有至到期投资	-		
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	104,339,477.89	106,419,365.98	7,626,850.50
在建工程	784,613.34	239,207.87	94,665,764.74
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	11,310,736.65	11,105,570.47	11,343,546.98
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		26,370.60	131,852.88
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	116,434,827.88	117,790,514.92	113,768,015.10
资产总计	180,581,601.32	166,725,713.86	141,002,979.76
流动负债：			
短期借款		12,000,000.00	5,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-		
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	16,110,480.93	13,302,862.14	4,885,195.79
预收款项			
合同负债	4,990,310.66	4,346,712.28	2,240,671.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	1,197,833.14	541,897.97	188,729.72
应交税费	1,105,923.51	1,100,371.81	432,360.87
其他应付款	498,121.40	5,817,264.50	26,313,600.24
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	3,900,000.00	
其他流动负债	468,000.00		
流动负债合计	39,370,669.64	41,009,108.70	39,060,558.22
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	79,900,000.00	67,000,000.00	58,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	750,000.00		
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	80,650,000.00	67,000,000.00	58,000,000.00
负债合计	120,020,669.64	108,009,108.70	97,060,558.22
所有者权益（或股东权益）：			
股本	87,450,000.00	76,750,000.00	49,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-26,889,068.32	-18,033,394.84	-5,057,578.46
归属于母公司所有者权益合计	60,560,931.68	58,716,605.16	43,942,421.54
少数股东权益			
所有者权益合计	60,560,931.68	58,716,605.16	43,942,421.54
负债和所有者权益总计	180,581,601.32	166,725,713.86	141,002,979.76

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			

货币资金	13,465,810.15	6,632,363.42	6,811,531.45
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据	330,280.00		
应收账款	15,167,637.35	14,170,472.40	1,378,384.55
应收账款融资	17,220.00		
预付款项	3,287,235.41	1,581,833.74	2,101,331.94
其他应收款	2,056,426.91	558,469.18	318,318.52
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	27,875,142.03	23,374,410.19	9,682,531.31
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,098,293.97	1,186,674.60	3,084,025.00
流动资产合计	63,298,045.82	47,504,223.53	23,376,122.77
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
可供出售金融资产	-		
持有至到期投资	-		
长期应收款			
长期股权投资	14,532,139.71	14,532,139.71	14,532,139.71
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	104,842,798.56	107,024,323.33	3,680,668.25
在建工程	784,613.34	239,207.87	94,665,764.74
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	11,310,736.65	11,105,570.47	11,343,546.98
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	131,470,288.26	132,901,241.38	124,222,119.68
资产总计	194,768,334.08	180,405,464.91	147,598,242.45
流动负债：			

短期借款		12,000,000.00	5,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-		
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	25,832,419.94	22,651,058.32	11,638,123.93
预收款项	4,905,822.89	4,331,532.28	2,222,191.60
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	1,197,833.14	541,897.97	188,729.72
应交税费	57,070.59	24,294.27	6,439.92
其他应付款	6,914,241.56	11,676,363.16	26,600,335.74
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	3,900,000.00	
其他流动负债	268,000.00		
流动负债合计	54,175,388.12	55,125,146.00	45,655,820.91
非流动负债：			
长期借款	79,900,000.00	67,000,000.00	58,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	750,000.00		
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	80,650,000.00	67,000,000.00	58,000,000.00
负债合计	134,825,388.12	122,125,146.00	103,655,820.91
所有者权益：			
股本	87,450,000.00	76,750,000.00	49,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			

未分配利润	-27,507,054.04	-18,469,681.09	-5,057,578.46
所有者权益合计	59,942,945.96	58,280,318.91	43,942,421.54
负债和所有者权益合计	194,768,334.08	180,405,464.91	147,598,242.45

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2025年1月—6月	2024年度	2023年度
一、营业总收入	10,262,657.24	34,574,709.08	5,296,773.00
其中：营业收入	10,262,657.24	34,574,709.08	5,296,773.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	17,482,026.28	47,682,447.67	9,078,479.56
其中：营业成本	4,584,748.44	29,169,826.10	5,274,052.40
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	363,124.18	107,729.63	82,198.79
销售费用	2,952,666.98	1,398,579.00	375,397.74
管理费用	6,403,968.61	10,440,578.76	3,019,686.91
研发费用	1,851,244.57	3,541,104.43	173,693.78
财务费用	1,326,273.50	3,024,629.75	153,449.94
其中：利息收入			
利息费用			
加：其他收益	19,647.54	360,866.84	120,800.00
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-596,111.90	-181,984.79	-42,630.45

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,015,873.70		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-40,782.32		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,852,489.42	-	-
加：营业外收入	0.30	1,726.00	160.00
减：营业外支出	3,184.36	48,685.84	52,190.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,855,673.48	-	-
减：所得税费用		12,975,816.38	3,755,567.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,855,673.48	-	-
其中：被合并方在合并前实现的净利润		12,975,816.38	3,755,567.22
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,855,673.48	-	-
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		12,975,816.38	3,755,567.22
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合			

收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	-8,855,673.48	- 12,975,816.38	- 3,755,567.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	-8,855,673.48	- 12,975,816.38	- 3,755,567.22
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（四）母公司利润表

单位：元

项目	2025年1月—6月	2024年度	2023年度
一、营业收入	10,262,657.24	34,615,328.53	5,296,773.00
减：营业成本	4,584,748.44	29,634,578.49	5,274,052.40
税金及附加	362,978.73	103,428.21	82,198.79
销售费用	2,952,666.98	1,395,027.59	375,397.74
管理费用	6,606,385.26	10,227,765.25	3,019,686.91
研发费用	1,851,244.57	3,390,258.27	173,693.78
财务费用	1,325,476.64	3,023,481.87	153,449.94
其中：利息收入			
利息费用			
加：其他收益	4,454.49	20,378.20	120,800.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”			

号填列)			
汇兑收益（损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列)			
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-601,926.30	-226,309.84	-42,630.45
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-1,015,873.70		
资产处置收益（损失以“-”号填列)			
二、营业利润（亏损以“-”号填列)	-9,034,188.89	-	-
加：营业外收入	0.30	1,726.00	160.00
减：营业外支出	3,184.36	48,685.84	52,190.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	-9,037,372.95	-	-
减：所得税费用		13,412,102.63	3,755,567.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列)	-9,037,372.95	-	-
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	-9,037,372.95	13,412,102.63	3,755,567.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合			

收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
6. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额	-9,037,372.95	- 13,412,102.63	- 3,755,567.22
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2025年1月—6月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	11,518,768.77	25,245,679.99	8,924,745.78
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-		
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		2,421,806.24	5,372,812.15
收到其他与经营活动有关的现金	789,947.96	2,858,083.32	848,763.09
经营活动现金流入小计	12,308,716.73	30,525,569.55	15,146,321.02
购买商品、接受劳务支付的现金	2,125,585.73	28,674,357.41	10,713,559.81
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增			

加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	6,594,143.30	9,089,354.61	2,116,176.43
支付的各项税费	398,105.78	467,485.33	211,889.91
支付其他与经营活动有关的现金	5,042,173.60	1,894,010.63	1,459,893.62
经营活动现金流出小计	14,160,008.41	40,125,207.98	14,501,519.77
经营活动产生的现金流量净额	-1,851,291.68	-9,599,638.43	644,801.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,373,481.03	15,378,155.31	47,099,497.20
投资支付的现金		3,825,335.74	9,816,752.63
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	7,373,481.03	19,203,491.05	56,916,249.83
投资活动产生的现金流量净额	-7,373,481.03	-	-56,916,249.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	10,700,000.00	15,875,000.00	18,375,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	87,900,000.00	27,000,000.00	84,730,314.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现		7,370,000.00	22,010,000.00

金			
筹资活动现金流入小计	98,600,000.00	50,245,000.00	125,115,314.00
偿还债务支付的现金	75,900,000.00	7,100,000.00	49,961,089.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,324,815.31	3,058,470.92	173,560.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	5,270,000.00	12,300,000.00	15,160,000.00
筹资活动现金流出小计	82,494,815.31	22,458,470.92	65,294,649.01
筹资活动产生的现金流量净额	16,105,184.69	27,786,529.08	59,820,664.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	6,880,411.98	-1,016,600.40	3,549,216.41
加：期初现金及现金等价物余额	6,684,982.39	7,701,582.79	4,152,366.38
六、期末现金及现金等价物余额	13,565,394.37	6,684,982.39	7,701,582.79

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2025年1月—6月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,867,033.95	17,317,552.49	8,924,745.78
收到的税费返还		2,421,806.24	5,372,812.15
收到其他与经营活动有关的现金	4,310,222.94	23,065,624.20	848,763.09
经营活动现金流入小计	15,177,256.89	42,804,982.93	15,146,321.02
购买商品、接受劳务支付的现金	2,080,114.11	31,388,244.69	10,713,559.81
支付给职工以及为职工支付的现金	6,594,143.30	9,025,147.82	2,116,176.43
支付的各项税费	397,326.19	442,150.66	211,889.91
支付其他与经营活动有关的现金	8,003,930.22	10,711,645.82	1,459,893.62
经营活动现金流出小计	17,075,513.82	51,567,188.99	14,501,519.77
经营活动产生的现金流量净额	-1,898,256.93	-8,762,206.06	644,801.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现			

金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,373,481.03	15,378,155.31	47,099,497.20
投资支付的现金		3,825,335.74	10,706,803.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	7,373,481.03	19,203,491.05	57,806,301.17
投资活动产生的现金流量净额	-7,373,481.03	-	-57,806,301.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	10,700,000.00	15,875,000.00	18,375,000.00
取得借款收到的现金	87,900,000.00	27,000,000.00	84,730,314.00
发行债券收到的现金		7,370,000.00	22,010,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	98,600,000.00	50,245,000.00	125,115,314.00
偿还债务支付的现金	75,900,000.00	7,100,000.00	49,961,089.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,324,815.31	3,058,470.92	173,560.01
支付其他与筹资活动有关的现金	5,270,000.00	12,300,000.00	15,160,000.00
筹资活动现金流出小计	82,494,815.31	22,458,470.92	65,294,649.01
筹资活动产生的现金流量净额	16,105,184.69	27,786,529.08	59,820,664.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	6,833,446.73	-179,168.03	2,659,165.07
加：期初现金及现金等价物余额	6,632,363.42	6,811,531.45	4,152,366.38
六、期末现金及现金等价物余额	13,465,810.15	6,632,363.42	6,811,531.45

第九节 对本次交易的结论性意见

一、董事会对本次交易的意见

2025年12月29日，罗美特召开第四届董事会第六次会议，审议通过本次重大资产重组的相关议案。

二、监事会对本次交易的意见

2025 年 12 月 29 日，罗美特召开第四届监事会第五次会议，审议通过本次重大资产重组的相关议案。

三、独立财务顾问意见

（一）本次重大资产重组交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）本次重大资产重组交易标的资产价格以独立的具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告和审计机构出具的审计报告为依据，经交易各方协商确定，定价公平、合理；

（三）本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不涉及其他债权债务的转移、处置或变更的情形；所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

（四）本次重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（五）本次交易不构成关联交易，该交易具有必要性，不存在损害公众公司及其他非关联股东利益的情形。

（六）本次重大资产重组后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方将继续保持独立；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

（七）截至本独立财务顾问报告签署之日，挂牌公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员、控股子公司，标的公司及其董事、监事、高级管理人员、控股子公司；交易对方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，均不属于失

信联合惩戒对象，也不存在被列入失信联合惩戒对象名单的情形，不存在损害挂牌公司及其股东合法权益的情形，本次交易符合《全国中小企业股份转让系统自律监管措施和纪律处分实施细则》相关监管要求。

（八）本次重大资产重组交易的独立财务顾问未聘请第三方服务，不存在未披露的聘请第三方行为。罗美特除聘请本次交易依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接聘请其他第三方的行为。

（九）本次重大资产重组，未导致挂牌公司实际控制权发生变化。

四、律师意见

1、本次交易构成重大资产重组，符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，本次交易的相关主体具备本次交易的主体资格；

2、本次交易已履行了现阶段应当履行的授权与批准，相关批准与授权合法、有效，本次交易尚需经罗美特股东会审议通过及全国股转系统审查备案；

3、本次交易符合《重组管理办法》第四条规定的各项实质条件；

4、本次交易的相关协议均为交易各方的真实意思表示，内容合法有效，在其约定的生效条件达成后即对协议各方产生法律约束力；

5、本次交易涉及的标的资产权属清晰，不存在权属纠纷，标的资产交割不存在实质性法律障碍；

6、本次交易不构成关联交易，本次交易不会新增同业竞争；

7、本次交易涉及的债权债务处理及员工安置符合法律、法规及规范性文件的规定；

8、截至本法律意见书出具之日，罗美特就本次交易已依法履行了现阶段的法定信息披露和报告义务；

9、参与本次交易的各证券服务机构均具备必要的从业资格和条件。

第十节 本次交易相关的证券服务机构

一、独立财务顾问

单位名称：开源证券股份有限公司
地址：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
法定代表人：李刚
项目负责人：贺勃
独立财务顾问主办人：汤文奇、许婉滢、舒尚雯
电话：029-88365802
传真：029-88365802

二、律师事务所

单位名称：北京市中银（上海）律师事务所
地址：浦东大道1号1206-1208室
负责人：吴滨
经办律师：邵艳贞、王波
电话：021-68869532
传真：021-68869532

三、会计师事务所

单位名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室
执行事务合伙人：陆士敏
签字会计师：卞文漪、张炯昕
电话：021-63525500

传真：021-63525566

四、资产评估机构

单位名称：上海东洲资产评估有限公司

地址：上海市长宁区天山路 1717 号 SOHO 天山广场 T2 栋 11 楼

法定代表人：徐峰

经办资产评估师：王云、蔡丽红


电话：021-52402166

第十一节 本次交易相关声明


一、挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。


董事：



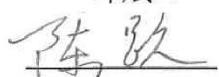
叶斌



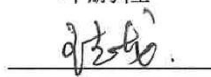
叶鹏程



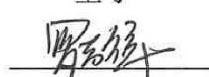
全宁



陈跃




王志龙

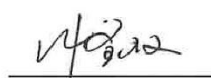


罗志祥

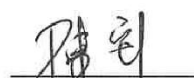
监事：



施世段



李玉妹



陈新

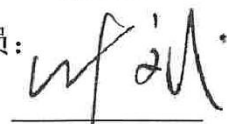


吴世全

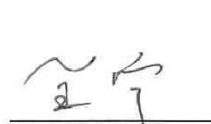


叶圣双


高级管理人员：



叶斌



全宁



戴黎洁



郑力维



罗美特（上海）自动化仪表股份有限公司

2026年2月4日

二、独立财务顾问声明

本公司已对重大资产重组报告书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

张田和

项目负责人：

贺勃
贺勃

独立财务顾问主办人：

贺勃
贺勃

汤文奇
汤文奇

许婉滢
许婉滢

舒尚雯
舒尚雯



授权委托书

本人李刚系开源证券股份有限公司法定代表人。现授权开源证券股份有限公司总经理助理张国松代表本人签署公司与全国中小企业股份转让系统及区域股权市场有关的业务(包括但不限于推荐挂牌类、持续督导类、定向发行类、并购重组类)合同、相关申报文件、投标文件等并办理相关事宜。授权期间：自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

同时，授权张国松作为我公司法定代表人的授权代表，在以上授权事项范围及授权期间内针对投标文件的签署进行转授权。

在授权期间内，本人承认上述签字的法律效力。

特此授权。



授权人(签字):

李刚

2025年12月24日

三、律师事务所声明

本所及经办律师已阅读重大资产重组报告书, 确认重大资产重组报告书与本所出具的法律意见书(含补充法律意见书, 下同)无矛盾之处。本所及经办律师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人:

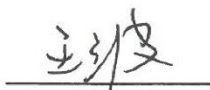


吴滨

经办律师:



邵艳贞



王波

北京市中银（上海）律师事务所



2016 年 2 月 4 日

四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的《审计报告》无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的《审计报告》的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

执行事务合伙人：


陆士敏

签字会计师：


卞文漪


张炯昕

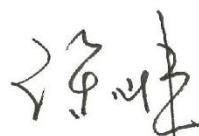
众华会计师事务所（特殊普通合伙）



五、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的《资产评估报告》无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的《资产评估报告》的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

执行事务合伙人：

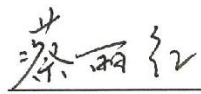


徐峰

签字会计师：



王云



蔡丽红



上海东洲资产评估有限公司

2020年2月4日

第十二节 附件

- 一、独立财务顾问报告；
- 二、财务会计报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、资产评估报告；
- 五、挂牌公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属买卖该挂牌公司股票及其他相关证券情况的自查报告及说明；
- 六、其他与本次交易有关的重要文件。

第十三节 其他

无。