证券代码：002655　　证券简称：共达电声　　公告编号：2023-051

共达电声股份有限公司关于控股股东部分股份解除质押暨重新质押的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

共达电声股份有限公司（以下简称“公司”）近日收到控股股东无锡韦感半导体有限公司（以下简称“无锡韦感”）的通知，获悉无锡韦感将其持有的本公司部分股份 2,775 万股办理了解除质押登记手续，并重新办理了质押登记手续，现将具体情况公告如下：

一、股东股份解除质押的基本情况

股东名称	是否为控股股东或第一大股东及其一致行动人	本次解除质押数量（万股）	占其所持股份比例	占公司总股本比例	是否为限售股	是否为补充质押	质押起始日	质押到期日	质权人	质押用途
无锡韦感	是	2,775	75%	7.58%	否	否	2021-11-25	2023-06-02	招商银行股份有限公司上海分行	为收购股份申请的并购贷款提供质押担保

二、股东股份质押基本情况

1、本次股份质押基本情况

股东名称	是否为控股股东或第一大股东及其一致行动人	本次质押数量（万股）	占其所持股份比例	占公司总股本比例	是否为限售股	是否为补充质押	质押起始日	质押到期日	质权人	质押用途
无锡韦感	是	2,775	75%	7.58%	否	否	2023-06-02	2028-05-08	平安银行股份有限公司上海分行	为“平银沪张江并贷字20230505第001号”《贷款合同（并购）》项下贷款提供质押担保

2、股东股份累计质押情况

截至本公告披露日，无锡韦感所持质押股份情况如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例	本次质押前质押股份数量（万股）	本次质押后质押股份数量（万股）	占其所持股份比例	占公司总股本比例	已质押股份情况		未质押股份情况	
							已质押股份限售和冻结数量	占已质押股份比例	未质押股份限售和冻结数量	占未质押股份比例
无锡韦感	3,700	10.11%	0	2,775	75%	7.58%	-	-	-	-

三、控股股东股份质押情况

1、无锡韦感本次股份质押融资不是用于满足公司生产经营相关需求。

2、根据无锡韦感与平安银行股份有限公司上海分行签署的“平银沪张江并贷字20230505第001号”《贷款合同（并购）》及“平银沪张江质字20230505第001号”《质押担保合同》，无锡韦感未来半年内和一年内分别到期的质押股份（含本次质押股份）累计数量为 0 万股。无锡韦感资信情况、财务状况良好，具备相应的资金偿还能力；无锡韦感后续还款资金主要来自于其自身经营活动现金流、所持共达电声股权的分红款以及后续根据实际需要进行新的融资安排。

3、无锡韦感不存在非经营性资金占用、违规担保等侵害公司利益的情形。

4、无锡韦感股份质押事项不会对公司的生产经营、公司治理等产生影响。

四、备查文件

1、中国证券登记结算有限责任公司证券质押登记证明

2、中国证券登记结算有限责任公司解除证券质押登记通知

3、中国证券登记结算有限责任公司证券质押及司法冻结明细表

4、深圳证券交易所要求的其他文件

特此公告。

共达电声股份有限公司

董事会

二〇二三年六月六日

证券代码：002353　　证券简称：杰瑞股份　　公告编号：2023-046

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司2022年年度权益分派实施公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司（以下简称“公司”或“杰瑞股份”）于本利润分配方案披露至分配实施期间，正在进行 2023 年度回购股份计划、回购专用证券账户最新持有的股份为 5,691,708 股。因回购股份不参与分红，公司 2022 年年度权益分派实施方案为：以公司 2022 年 12 月 31 日的总股本 1,026,952,941 股剔除已回购股份 5,691,708 股后 1,021,261,233 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.308383 元（含税），共计派发 337,872,330.18 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

本次权益分派实施后除权除息价格计算时，每股现金红利应以 0.3290046 元 / 股计算。（每股现金红利 = 现金分红总额 ÷ 总股本，即 0.3290046 元 / 股 =337,872,330.18 元 ÷ 1,026,952,941 股）。本次权益分派实施后的除权除息价格 = 股权登记日收盘价 −0.3290046 元 / 股。

公司 2022 年年度权益分派方案已获 2023 年 5 月 15 日召开的 2022 年度股东大会审议通过，现将权益分派事宜公告如下：

一、股东大会审议通过权益分派方案等情况

1、公司 2022 年度股东大会审议通过的 2022 年年度权益分配方案为：以公司 2022 年 12 月 31 日的总股本 1,026,952,941 股剔除已回购股份 3,097,108 股后 1,023,855,833 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.3 元（含税），共计派发 337,872,424.89 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。在实施利润分配方案的股权登记日前，如果公司利润分配的股本基数发生变动，分配比例将按分派总额不变的原则相应调整。

2、自公司分配方案披露至实施期间，公司股本总额未发生变化。因公司实施回购，公司利润分配的股本基数发生变动，按分派总额不变的原则，调整后的 2022 年年度权益分配方案为：以公司 2022 年 12 月 31 日的总股本 1,026,952,941 股剔除已回购股份 5,691,708 股后 1,021,261,233 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.308383 元（含税），共计派发 337,872,330.18 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

3、本次实施的分配方案与股东大会审议通过的分配方案及其调整原则一致。

4、本次实施分配方案距离股东大会通过的时间未超过两个月。

5、公司 2020 年度回购股份计划已于 2020 年 6 月 16 日届满实施完毕，2023 年度回购股份计划正在实施中，公司承诺在结算公司申请办理分红派息业务至股权登记日期间，回购专用证券账户持有的股份不会发生变化。

二、权益分派方案

本公司 2022 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本剔除已回购股份 5,691,708.00 股后的 1,021,261,233.00 股为基数，向全体股东每 10 股派 3.308383 元人民币现金（含税；扣税后，通过深股通持有股份的香港市场投资者、QFII、RQFII 以及持有首发前限售股的个人和证券投资基金每 10 股派 2.977545 元；持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的个人股息红利税实行差别化税率征收，本公司暂不扣缴个人所得税，待个人转让股票时，根据其持股期限计算应纳税额【注】；持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的证券投资基金所涉红利税，对香港投资者持有基金份额部分按 10%征收，对内地投资者持有基金份额部分实行差别化税率征收），

【注：根据先进先出的原则，以投资者证券账户为单位计算持股期限，持股 1 个月（含 1 个月）以内，每 10 股补缴税款 0.661677 元；持股 1 个月以上至 1 年（含 1 年）的，每 10 股补缴税款 0.330838 元；持股超过 1 年的，不需补缴税款。】

三、股权登记日与除权除息日

本次权益分派股权登记日为：2023 年 6 月 14 日，除权除息日为：2023 年 6 月 15 日。

四、权益分派对象

本次分派对象为：截止 2023 年 6 月 14 日下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“中国结算深圳分公司”）登记在册的本公司全体股东。

五、权益分派方法

1、本公司此次委托中国结算深圳分公司代派的 A 股股东现金红利将于 2023 年 6 月 15 日通过股东托管证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金账户。

2、以下 A 股股东的现金红利由本公司自行派发：

序号	股东账号	股东名称
1	00*****496	孙伟杰
2	01*****843	王坤晓
3	00*****541	刘贞峰
4	01*****876	刘东
5	01*****716	王继丽

在权益分派业务申请期间（申请日：2023 年 6 月 6 日至登记日：2023 年 6 月 14 日），如因自派股东证券账户内股份减少而导致委托中国结算深圳分公司代派的现金红利不足的，一切法律责任与后果由我公司自行承担。

六、关于除权除息价的计算原则及方式

公司本次实际现金分红的总金额为 337,872,330.18 元。因公司回购股份不参与分红，本次权益分派实施后，根据股票市值不变原则，实施权益分派前后公司总股本保持不变，现金分红总额分摊到每一股的比例将减小。因此，本次权益分派实施后除权除息价格计算时，每股现金红利应以 0.3290046 元 / 股计算。（每股现金红利 = 现金分红总额 ÷ 总股本，即 0.3290046 元 / 股 =337,872,330.18 元 ÷ 1,026,952,941 股）。

综上，在保证本次权益分派方案不变的前提下，2022 年年度权益分派实施后的除权除息价格按照上述原则及计算方式执行，即本次权益分派实施后的除权除息价格 = 股权登记日收盘价 −0.3290046 元 / 股。

七、咨询机构

咨询地址：山东省烟台市莱山区杰瑞路 5 号

咨询联系人：曲宁、宋翔

咨询电话：0535-6723532

传真电话：0535-6723172

特此公告。

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司董事会

2023 年 6 月 6 日

证券代码：002353　　证券简称：杰瑞股份　　公告编号：2023-047

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司关于 2022 年年度权益分派实施后调整回购股份价格上限的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、股份回购事项基本情况

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司（以下简称“公司”或“杰瑞股份”）于 2023 年 5 月 12 日召开第六届董事会第五次会议，审议通过了《关于 2023 年度回购股份方案的议案》。公司拟使用不低于人民币 15,000 万元（含）且不超过人民币 25,000 万元（含）的自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分 A 股社会公众股份，用于员工持股计划或者股权激励，回购价格不超过 40.00 元 / 股。回购股份的实施期限自公司董事会审议通过本次回购方案之日起 6 个月内。具体情况详见公司披露于巨潮资讯网的《回购报告书》（2023-042 号公告）。

二、2022 年年度权益分派实施情况

本公司 2022 年年度权益分派方案为：以公司 2022 年 12 月 31 日的总股本 1,026,952,941 股剔除已回购股份 5,691,708 股后 1,021,261,233 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.308383 元（含税），共计派发 337,872,330.18 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。本次权益分派股权登记日为：2023 年 6 月 14 日，除权除息日为：2023 年 6 月 15 日。具体情况详见公司披露于巨潮资讯网的 2023-046 号公告。

因公司回购股份不参与分红，本次权益分派实施后，根据股票市值不变原则，实施权益分派前后公司总股本保持不变，现金分红总额分摊到每一股的比例将减小。因此，本次权益分派实施后除权除息价格计算时，每股现金红利应以 0.3290046 元 / 股计算。（每股现金红利 = 现金分红总额 ÷ 总股本，即 0.3290046 元 / 股 =337,872,330.18 元 ÷ 1,026,952,941 股）。2022 年年度权益分派实施后的除权除息价格按照上述原则及计算方式执行，即本次权益分派实施后的除权除息价格 = 股权登记日收盘价 −0.3290046 元 / 股。

三、本次回购股份价格上限调整

根据公司《回购报告书》，如公司在回购股份期内实施了送红股、资本公积转增股本、现金分红、配股及其他除权除息事项，自股份除权、除息之日起，按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定相应调整回购股份价格上限。公司据此对本次回购股份的价格上限进行调整，具体如下：

自 2023 年 6 月 15 日起，公司本次回购价格将由不超过 40.00 元 / 股调整为不超过 39.67 元 / 股。（调整后的回购价格上限 = 调整前的回购价格上限 − 每股现金红利 =40.00 元 / 股 −0.3290046 元 / 股 =39.67 元 / 股，保留两位小数）

按回购金额上限人民币 25,000 万元、回购价格上限 39.67 元 / 股测算，预计可回购股数约 630.20 万股，约占公司总股本的 0.61%；按回购金额下限人民币 15,000 万元、回购价格上限 39.67 元 / 股测算，预计可回购股数约 378.12 万股，约占公司总股本的 0.37%；具体回购股份的数量以回购方案实施完毕时实际回购的股份数量为准。

四、其他事项说明

除上述调整外，公司回购股份的其他事项均无变化。公司在回购期间将根据相关法律、法规的规定及时履行信息披露义务。

敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司

董事会

2023 年 6 月 6 日

证券代码：300943　　证券简称：春晖智控　　公告编号：2023-038

浙江春晖智能控制股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

浙江春晖智能控制股份有限公司（以下简称“春晖智控”、“公司”）于 2023 年 6 月 1 日收到深圳证券交易所创业板公司管理部发出的《关于对浙江春晖智能控制股份有限公司的关注函》（创业板关注函【2023】第 222 号）（以下简称“关注函”）。公司董事会予以高度重视，组织公司及保荐机构、评估机构等相关人员对有关问题进行了认真核实和分析，现就关注函有关事项回复如下：

1.请说明本次交易的筹划过程、提议人、关键时间节点，并结合公司及子公司的经营情况说明本次交易的必要性及对公司的影响。

【回复】

（1）本次交易的筹划过程、提议人、关键时间节点

公司本次收购绍兴腾龙保温材料有限公司（以下简称“腾龙保温”、或“标的公司”）100%股权事项主要是为增加公司工业经营用地，落实子公司绍兴春晖精密机电有限公司（以下简称“春晖精密”）厂房配套等基础设施。具体如下：

1）春晖精密目前生产用地由于建设时间较早（大部分厂房建设于 1994-2008 年之间），厂房比较老旧，非标准厂房，造成比较大的空间及物流浪费，不适于推行精益生产提升效率（主要是因为部分厂房受单体面积、结构限制，难以通过产线流线设计进一步提升生产效率）。由于厂房毗邻萧绍海塘（上虞段）（省级文物保护单位）按规定需预留保护距离，亦不适合重新建设且该主要地块的使用期限截至 2029 年，已临近到期，而意向受让方主要考虑其主要客户位于曹娥街道，为满足客户需求响应速度、降低物流成本及扩产需要，急需在曹娥街道寻求厂房。2022 年 10 月 13 日，杨广宇董事长与管理层拟出转让春晖精密现有厂房，针对其未来搬迁去向，考虑到附近用地紧张、建设时间长等原因，杨广宇董事长提出可以考虑向腾龙保温公司购买房地产，优势在于离春晖精密比较近（2 公里之内），在 104 国道边，且拥有标准化厂房。

2）2022 年 10 月 14 日，杨广宇董事长召集春晖集团及公司相关人员开会讨论收购腾龙保温的可行性及进程。

3）2022 年 10 月 20 日，公司召开中介会议，分析收购腾龙保温 100%股权的可行性。

4）2022 年 10 月 24 日，公司针对收购腾龙保温 100%股权事项，向全体董事征求意见。

5）2023 年 5 月 25 日，公司召开董事会审计委员会会议，审议通过收购绍兴腾龙保温材料有限公司 100%股权暨关联交易事项。

6）2023 年 5 月 26 日，公司第八届董事会第十八次会议、第八届监事会第十四次会议审议通过了《关于收购绍兴腾龙保温材料有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，并与浙江春晖集团有限公司签署了《股权转让协议》，详见公司于 2023 年 5 月 29 日披露于中国证监会指定的创业板信息披露网站巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《关于收购绍兴腾龙保温材料有限公司 100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2023-035）。

（2）结合公司及子公司的经营情况说明本次交易的必要性及对公司的影响

1）本次交易的必要性

2023 年 3 月 24 日公司召开第八届董事会第十六次会议审议通过了《关于控股孙公司股权转让的议案》，同意公司全资子公司春晖精密将其持有的控股子公司绍兴市佳达智能装备有限公司（以下简称“佳达智能”）的全部 90%股权以总价人民币 4,509 万元转让给绍兴市佳达机械制造有限公司。本次转让完成后，春晖精密将不再持有佳达智能的股权，公司不再将佳达智能纳入合并报表范围。根据《股权转让协议》的约定，春晖精密应在 2023 年 9 月 30 日前搬离佳达智能厂房。

基于以上事实，春晖精密目前没有其他生产用地，需要另行取得新的生产用地，以满足经营发展实际需要。

腾龙保温地块位于上虞区曹娥街道白米堰村，形状规则，宗地地势较高，地基承载力较好。宗地内通电、供水等基础设施状况良好，交通便利，和上虞高铁站相距仅数公里，便于公司管理层经营例会、培训、交流，并且其主要外协厂商均位于曹娥街道，便于外协厂商提供服务，降低物流成本。

相对于在上虞土地市场购买同等面积的土地及新建厂房或者直接购买类似的二手厂房，公司购买腾龙保温材料有限公司土地的所有权，附近没有其他合适的厂房或土地，而腾龙保温与春晖精密距离较近（2 公里以内），都在 104 国道边，拥有标准厂房及设施，方便设备及相关设施搬迁，减少因搬迁给公司生产经营带来影响；本次交易完成后，将解决春晖精密未来长期可持续经营的生产用地、用房需求。

本次交易价格以第三方评估价格为参考双方协商确定，符合市场定价原则，腾龙保温的部分厂房将用于春晖精密的生产经营，提升春晖精密管理效率，降低经营风险，对公司本期及未来财务状况、经营成果不会造成重大影响，不存在损害公司和公司股东利益的情形，不会影响上市公司独立性，符合公司整体发展战略和长远发展规划。

2.公告显示，标的公司主要资产为 71,496.03 平方米土地使用权（使用期限至 2043 年 11 月 24 日）及 37,270.54 平方米房屋建筑（以下统称标的资产）。标的公司总资产账面价值 1,395.21 万元，评估价值 9,962.74 万元，评估增值率为 614.07%，评估基准日为 2023 年 3 月 31 日。

【回复】

（1）请列示标的公司土地使用权的取得方式、用途、当前状态、入账金额、摊销及减值情况。

标的公司土地使用权共 2 宗，均为工业用地，土地面积合计 71,496.03 平方米，位于上虞区曹娥街道白米堰村。

该 2 宗土地使用权均为标的公司于 2006 年从浙江国祥制冷工业股份有限公司受让取得，已取得上虞市国用（2007）第 03601016 号、第 03601017 号《国有土地使用证》。

序号	权证编号	土地位置	取得方式	用途	权利终止日期	面积（M2）
1	上虞市国用（2007）第 03601016 号	上虞区曹娥街道白米堰村	出让	工业	2043.11.24	63,844.33
2	上虞市国用（2007）第 03601017 号				2043.11.24	7,651.70

宗地基本情况表

标的公司对土地使用权按取得成本进行初始计量，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。截至评估基准日，未计提减值准备。土地使用权原始入账金额和账面价值如下表（标的公司未将购置成本分摊至单宗土地使用权）：

序号	土地权证编号	面积(平方米)	原始入账价值	累计摊销	账面价值
1	上虞市国用(2007)第 03601016 号	63,844.33	13,968,000.00	6,179,972.91	7,788,027.09
2	上虞市国用(2007)第 03601017 号	7,651.70			

（2）请列示标的公司房屋建筑的具体构成、类型、规划及实际用途、当前使用状态、入账金额、折旧及减值情况；相关建筑系自建或外购获得，如系自建形成，请说明建设周期、建成时间、投入成本及明细，如系外购获得，请说明外购单价及总额、交易对手方名称等。

标的公司建筑物类固定资产 16 项，均为工业厂房，钢混和混合结构，建筑面积合计 37,270.54 平方米。公司按照取得成本进行初始计量，账面原值 23,353,625.41 元、账面净值 5,342,153.14 元。评估基准日时，22,297.74 平方米厂房已出租，其余厂房暂处于闲置状态。房屋建筑物明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	层数	结构	建成年月	面积（平方米）	账面 原值	累计折旧	净值	备注
1	上虞市房权证曹娥街道字第 00122909 号	厂房	1	混合	1997 年 6 月	15.12	23,353,625.41	18,011,472.27	5,342,153.14	闲置
2		厂房	5	混合	1997 年 6 月	3,495.49				闲置
3		厂房	1	混合	1997 年 6 月	349.51				闲置
4		厂房	1	混合	1997 年 6 月	22.31				闲置
5	上虞市房权证曹娥街道字第 00122910 号	厂房	1	钢、钢混	1997 年 6 月	4,701.96				全部出租
6	上虞市房权证曹娥街道字第 00122911 号	厂房	1	钢混	1997 年 6 月	2,454.65				闲置
7	上虞市房权证曹娥街道字第 00122912 号	厂房	4	混合	1997 年 6 月	1,865.77				出租面为 697 平方米
8	上虞市房权证曹娥街道字第 00122913 号	厂房	1	钢、钢混	1997 年 6 月	6,281.74				全部出租
9	上虞市房权证曹娥街道字第 00122914 号	厂房	1	钢混	1997 年 6 月	2,992.09				闲置
10		厂房	1	钢混	1997 年 6 月	1,228.16				闲置
11	上虞市房权证曹娥街道字第 00122915 号	厂房	1	混合	1997 年 6 月	31.92				全部出租
12		厂房	1	混合	1997 年 6 月	157.74				闲置
13	上虞市房权证曹娥街道字第 00122916 号	厂房	5	钢混	1997 年 6 月	3,995.03				出租面为 917.04 平方米
14		厂房	1	钢混	1997 年 6 月	9,468.25				全部出租
15		厂房	1	混合	1997 年 6 月	31.92				出租面为 20.95 平方米
16		厂房	1	混合	1997 年 6 月	178.88				全部出租

标的公司对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

建筑物类固定资产折旧采用年限平均法，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
建筑物类固定资产	年限平均法	20	5	4.75

建筑物类固定资产的减值准备计提采用不别认定的方式，截至评估基准日，标的公司未发生减值事项，未计提减值准备。

建筑物类固定资产均为 2006 年从浙江国祥制冷工业股份有限公司购入，账面原值主要由购置价、契税和相关费用等构成，购入后标的公司未将购置成本分摊至单项房屋建筑物。

（3）请补充说明本次交易对标的资产评估的评估假设、主要参数选取、具体过程，结合土地、房屋所在地的可比市场价格，分析说明本次交易评估增值率较高的原因及合理性，公司选择收购标的公司而非采用其他替代方案的原因及合理性。

1）本次资产评估的评估假设如下：

A. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

B. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

C. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

D. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法，可靠为前提。

E. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

F. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

2）主要参数选取、具体过程

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也难以收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

腾龙保温公司主营业务多年前已放弃，目前主要资产为用于出租的工业厂房及对应的土地使用权，未来公司发展经营方向不明确，未来收益难以准确预测，故本次评估不采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的腾龙保温公司的股东全部权益价值进行评估。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 =∑各分项资产的评估价值 − 相关负债

主要资产的评估方法如下：

房屋建筑物

本次评估采用成本法，该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

A）重置成本的评估

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

a. 建安工程费用

由于腾龙保温公司不能提供完整的工程预算书等房屋原始建设资料，本次评估采用类比法确定建安工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

b. 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和腾龙保温公司的实际发生情况，按建安工程费用的 6.30%计取。具体构成如下：

建设管理费	1.10%
勘查设计费	3.00%
工程监理费	2.20%
合计	6.30%

c. 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

费用名称	费用标准
城市基础设施配套费	100 元 / 平方米

d. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款市场报价利率，资金视为在建设期均匀投入。

e. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

B）成新率

复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

成新率(K1)=（经济耐用年限 − 已使用年限）/ 经济耐用年限 × 100%

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

结构类型	经济耐用年限
钢混结构	50 年
钢、钢混	45 年
混合	40 年

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率（K2）= 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

K = A1 × K1 + A2 × K2

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估值 A1、A2 各取 0.5。

B. 土地使用权

按照地价评估的技术规程，结合评估人员收集的有关资料，根据上虞区地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

由于评估对象为位于上虞区的工业用地，评估师考虑到评估对象同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

V = VB × A × B × C × D × E × F

式中 V；待估宗地使用权价值；

VB；比较案例价格；

A；待估宗地交易情况指数 / 比较案例交易情况指数；

B；待估宗地期日地价指数 / 比较案例期日地价指数；

C；待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例区域因素条件指数；

D；待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数；

E；待估宗地使用年期指数 / 比较案例使用年期指数；

F；待估宗地容积率指数 / 比较案例容积率指数。

A. 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

D. 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

E. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中契约约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

F. 容积率修正

容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。不同的城市地区，城市规划对该地区的容积率都有一定的规定限制。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。容积率修正和年期修正方法相同，采用修正系数来修正。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应税费确定。计算公式为：

土地使用权评估价值 = 不含契税的土地使用权价值 ×（1 + 契税税率）

3）结合土地、房屋所在地的可比市场价格，分析说明本次公司评估增值率较高的原因及合理性

腾龙保温公司资产、负债及股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 13,952,077.37 元，评估价值 99,627,417.72 元，评估增值 85,675,340.35 元，增值率为 614.07%；

负债账面价值 126,454.82 元，评估价值 126,454.82 元；

股东全部权益账面价值 13,825,622.55 元，评估价值 99,500,962.90 元（人民币玖仟玖佰伍拾万零玖佰陆拾贰元玖角），评估增值 85,675,340.35 元，增值率为 619.69%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B−A	D=C/A*100
一、流动资产	821,897.14	848,077.72	26,180.58	3.19
二、非流动资产	13,130,180.23	98,779,340.00	85,649,159.77	652.31
其中：固定资产	5,342,153.14	26,243,040.00	20,900,886.86	391.24
无形资产	7,788,027.09	72,536,300.00	64,748,272.91	831.38
其中：无形资产——土地使用权	7,788,027.09	72,536,300.00	64,748,272.91	831.38
资产总计	13,952,077.37	99,627,417.72	85,675,340.35	614.07
三、流动负债	126,454.82	126,454.82		
负债合计	126,454.82	126,454.82		
股东权益合计	13,825,622.55	99,500,962.90	85,675,340.35	619.69

评估结果与账面值变动情况、原因分析及合理性

A. 流动资产评估增值 26,180.58 元，主要系其他应收款项为应收的员工备用金和关联方房租费，估计发生坏账的风险较小，将其坏账准备评估为零所致。

B. 建筑物类固定资产增值 20,900,886.86 元，增值率为 391.24%，主要系建筑物的财务折旧年限短于其经济耐用年限，并且近年来建造材料及人工费上涨共同所致。

房屋建筑物评估单价平均 704 元 / 平方米，主要建筑结构、配套设施及装修等基本完好，在承重、高度、面积、出入库宽度等方面能较好满足春晖精密等公司生产工艺需求。通过询问近期周边三个新建厂房建设成本，据了解，当地同类工业建筑建造成本约为 1600-1800 元 / 平方米，故房屋建筑物评估价值较为合理。

询问的三个腾龙保温周边新建厂房建设成本及其他信息主要情况如下：

序号	新建厂房地址	建筑面积（万平米）	建筑单价（元）	竣工时间	备注
1	上虞高端装备智造集聚区	5.7	2,000	2023 年	距腾龙保温 7 公里
2	曹娥街道工业功能区	1.68	1,400	2022 年	距腾龙保温 3 公里
3	曹娥街道工业功能区	2.3	2,500	2022 年	

C. 无形资产 − 土地使用权评估增值 64,748,272.91 元，增值率为 831.38%，主要系土地取得日期较早、成本较低，近年来土地使用权二级市场价格上涨所致。

土地使用权评估单价折合 67.64 万元 / 亩。根据中国土地市场网相关信息，评估基准日时上虞地区和腾龙保温类似条件的土地一级市场出让价格约为每亩 40-50 万元左右，二级市场土地转让价格约为每亩 80-100 万元左右。故土地使用权评估价值较为合理。

a、根据中国土地市场网（https://www.landchina.com）公开的上虞地区一级市场土地价格：

序号	土地位置	土地面积（平方米）	土地单价(元 / 平方米)	土地单价（万元 / 亩）	成交时间
1	崧厦街道镇北工业区	9,747.00	690.47	46.03	2022 年 9 月 16 日
2	东关街道城南工业功能区	1,087.00	754.