

**山西广和山水文化传播股份有限公司**  
**关于上海证券交易所对公司2016年年度报告**  
**事后审核问询函的回复公告**

本公司董事会全体成员保证公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2017年4月11日，山西广和山水文化传播股份有限公司（以下简称“公司”“山水文化”“上市公司”）收到上海证券交易所发来的《关于对山西广和山水文化传播股份有限公司2016年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2017】0391号，以下简称“《问询函》”），公司按照规定于当日对《问询函》的内容进行了披露（具体内容详见公司临2017-024号公告）。

收到《问询函》后，公司积极组织相关人员，并会同年报审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）以及评估机构万隆（上海）资产评估有限公司就《问询函》中所提及的问题逐项进行回复。

现将公司对《问询函》的回复公告如下：

**一、关于主要股东及公司控制权**

1. 公司目前有三大主要股东，互相无关联关系，公司处于无实际

控制人状态。在 2016 年公司主要股东变动后，公司董事会成员也发生较大变化，目前 9 名董事中 7 名为 2016 年新任董事，且董事长也发生变更。前期，派德高及一致行动人与森特派斯曾表示，愿意就上市公司控制权的相关事宜与上市公司其他股东保持良好的沟通和协商。请公司核实并披露：（1）公司主要股东之间就公司控制权、未来发展、利益安排等相关事宜是否有过相关协商及协商具体情况；（2）新任董事与公司三大股东是否存在关联关系；（3）公司控制权是否发生变化。

（1）公司主要股东之间就公司控制权、未来发展、利益安排等相关事宜是否有过相关协商及协商具体情况

回复：2016 年 12 月，就公司前三大主要股东是否有单独或合作取得公司控制权的意愿，是否对公司控制权有相应安排等相关事宜，上交所要求公司进行问询。

截止目前，公司第一大股东为钟安升及其一致行动人，合计持股 36,521,845 股，占公司总股本的 18.04%；公司第二大股东为深圳派德高管理咨询有限公司及其一致行动人，合计持股 25,164,647 股（以下称“派德高及其一致行动人”），占公司总股本的 12.43%；公司第三大股东为南京森特派斯投资有限公司（以下称“南京森特派斯”）持 2,000 万股，占公司总股本的 9.88%。

2016 年 12 月 15 日，根据前三大股东的回函，公司如实进行了披露。其中就股东是否有单独或合作取得公司控制权的意愿，是否对

公司控制权有相应安排事宜做过说明，也进行过披露（详见公司临 2016-110 号公告）。

此后，公司前三大股东均与上市公司管理层保持正常互动，并分别与上市公司就公司控制权、未来发展、利益安排等相关事宜进行过初步沟通，前三大股东均表示主要股东间应就上述事宜保持友好沟通和协商关系，形成共同能接受的发展愿景，并积极论证符合公司后续发展的机会。公司主要股东吴太交表示，其将以合适的方式支持公司正常经营；上市公司表示在目前无控股股东和实际控制人的状态下，希望主要股东能在高度共识的基础上，寻求合适的时机，解决当前的盈利问题以及后续可持续发展问题。

截至本回复出具日，根据公司的了解，主要股东就公司控制权、未来发展、利益安排等相关事宜分别进行过初步沟通，但未有具体的方案。

### **（2）新任董事与公司前三大股东是否存在关联关系**

**回复：**2016 年，公司董事辞职，公司根据上市公司相关程序进行了董事的增补工作，根据新任董事的相关信息，新任董事与公司前三大股东不存在关联关系。

### **（3）公司控制权是否发生变化**

**回复：**2016 年 12 月 8 日，黄国忠所持本公司 2000 万股股票被拍卖。2017 年 1 月 12 日，其名下不再持有公司股份后，公司处于无实际控制人状态。截至目前，公司控制权未发生变化，公司无实际控

制人。后续公司将就上市公司未来发展以及实际控制人和控制权等事宜继续与主要股东进行沟通。

2. 年报披露，2016 年 10 月公司主要股东吴太交及一致行动人为公司提供 8000 万元借款用于开拓经营及资金周转，借款期限为一年，而公司期末货币资金余额仅为 2044 万元。请公司补充披露：

(1) 该借款的具体使用情况及未来还款来源

回复：2016 年 9 月，吴太交先生及其一致行动人通过大宗交易成为公司主要股东。为支持公司恢复经营能力和健康发展，其与公司沟通后，拟向公司提供额度不超过 8,000 万元人民币的借款，主要用于公司开拓经营和资金周转。在此额度内公司可根据生产经营需要分次提取、循环使用，借款期限不超过一年。对于该借款额度，公司参照同期银行利率向吴太交先生支付资金使用费。

同时双方约定，公司根据资金需求分次向吴太交先生借款，每笔借款均需签署借款协议，借款日期从协议签订之日起开始计算，期限为一年，公司参照同期银行利率向吴太交先生支付实际借款期间的资金使用费。此事项，分别经公司第七届董事会第十四次会议和公司 2016 年度第三次临时股东大会审议通过。

2017 年 3 月，根据经营需要，公司与股东吴太交签署借款协议向吴太交借款 700 万元。2017 年 4 月公司用此笔借款解决了部分历史遗留债务。

吴太交向上市公司提供借款，未要求上市公司提供抵押或担保，

利率参照同期银行利率，公允、合理，且主要用途为解决上市公司经营需要和历史问题，不存在损害公司和股东尤其是中小股东利益的情形。上述向股东借款事项，对稳定公司经营、恢复融资能力和后续发展起着积极的作用。目前公司开拓业务和梳理债务的工作仍在进行，后续公司将根据工作进展和需要在额度内继续向股东借款，以解决各项资金需求。公司将在改善经营状况以后，会与吴太交充分沟通和协商，根据公司实际情况，在不影响公司正常周转的前提下，确定最终的偿还计划。

**(2) 吴太交及一致行动人为公司提供借款时是否与其他主要股东有过沟通，其他股东是否有类似资助公司的计划、是否就该借款到期的还款有过沟通。**

**回复：**公司与主要股东均进行过接触，根据公司的了解，吴太交向公司提供借款时，未与其他主要股东进行过沟通。截至目前，其他股东尚未有类似资助公司的计划。

吴太交通过大宗交易成为公司股东后，与公司一直保持沟通。公司一直希望在股东的帮助下解决历史债务、改善经营状况以及恢复融资能力等问题，吴太交了解公司的现状，愿意通过向公司提供资金等方式帮助公司改善经营状况，如公司未能到期偿还借款，可向其申请延长借款期限，征得同意后予以延长。公司接受其对借款的使用情况进行监督。

## 二、有关公司主营业务与持续经营

3. 年报披露，公司本年新增酒类贸易业务，2016 年实现营业收入仅为 595 万元，毛利率 1.72%。目前，公司无销售人员配备，无开展贸易活动常有的销售费用，期末无相关酒类存货。

(1) 结合公司发展战略，请公司说明增加贸易业务的目的、必要性、未来发展安排及对公司的影响。

回复：公司长期以来没有主业，仅靠出租天龙大厦资产取得 1000 余万元的租金收入艰难维持，2016 年根据董事会加强公司资产盈利性，增强持续经营能力的要求，公司以控制风险为前提，对酒类采购和销售业务进行了摸索和尝试，旨在增加新的利润增长点和对未来业务进行探索。后续公司仍将以稳步开拓为原则，继续扩大此项业务，力争在 2017 年销售和利润均有较理想的突破。

(2) 请公司补充披露酒类产品采购与销售的业务流程、定价方式，公司在酒类产品采购与销售业务中的具体经营活动、盈利模式及结算方式

回复：公司全资子公司恒顺贸易于 2016 年 10 月 19 日取得了由太原市商务局核发的《酒类批发许可证》，公司此次酒类贸易业务由其开展。由于酒类贸易是公司的一项新业务，是 2016 年后期对增加公司利润增长点的一种尝试，因此公司未配备专门的销售部门及人员，而是经总经理办公会决定，交由综合部具体实施商品的采购和销售以及相关合同的签订。整个流程由总经理办公会决定，即在控制风

险的前提下，确定销售价格不得低于采购价格，对采购和销售的酒类商品的名称、规格、类别、质量标准、销售价格、货款的支付方式、货物的验收及交付、违约责任、争议解决各环节进行控制。执行过程中，财务部和法务部等相关部门进行监督、配合和协调，以达到合规运作。采购及销售价格均参考市场行情、存货取得按照实际成本计价。2016年12月进行的一笔白酒贸易，所涉及的销售款项已全部收到，取得收入5,948,717.95元。年末公司无酒类库存商品。

**（3）结合销售人员配备、销售费用、期末存货及结算方式等情况，从风险报酬转移角度，明确说明按总额法确认贸易收入的会计处理的依据及是否符合会计准则。请会计师发表意见。**

**回复：**公司此次开展酒类业务，未配备专门的销售部门及人员，酒类贸易涉及的库存商品均为外购，购买和销售过程中，分别签订了采购和销售合同，具体暂由公司综合部负责。截至2016年12月31日，酒类贸易涉及的销售款项已全部收到，销售的酒类商品已全部验收并交付给客户，合同约定的义务已全部履行完毕。公司认为，相关商品的风险及报酬已经转移给客户，按总额法确认贸易收入符合会计准则。

会计师认为，在判断收入的确认和列报应当采用“总额法”还是“净额法”时，需要明确的就是企业(报告主体)在交易链中所处的地位，即其自身是否构成交易链的一方，并直接承担交易的后果。一般认为，如果存在以下一种或数种情况，则企业自身被认定为交易的一

方，从而需要按总额确认收入的可能性相对较大：（1）根据所签订的合同条款，企业是首要的义务人，负有向顾客或用户提供商品或服务的首要责任，包括确保所提供的商品或服务可以被顾客或用户接受。

（2）企业在交易过程中承担了一般存货风险，即存货所有权上的主要风险和报酬，例如标的商品或服务的价格变动风险、滞销积压风险等。（3）企业能够自主决定所交易的商品和服务的价格；或者能够改变所提供的商品和服务，或者自行提供其中的部分服务。（4）企业承担了信用风险。

具体情况：（1）酒类贸易中的客户有权利自主选择向哪一个供应商采购商品，合同系双方直接签订，恒顺贸易是首要的义务人，负有向客户提供商品的首要责任，商品的提供、质量、交付等均由其负责，负有确保所提供的商品可以被客户接受的责任；（2）酒类贸易涉及的库存商品均为外购，购买时签订了合同，对价款及付款方式有明确规定，购入后商品所有权上的主要风险（如价格变动风险、滞销积压风险）和报酬（如商品价值增值收益）转移到恒顺贸易，其未保留因商品价格下跌从供应商处取得补偿，或者无条件地将客户退回的商品再退还给供应商并取得补偿的权利，在交易过程中承担了一般存货风险；（3）酒类贸易销售合同系与客户自主签订，合同条款由交易双方本着公正自愿的原则商定；（4）根据与供应商签订的采购合同，恒顺贸易须承担向供应商支付货款的义务，这一义务不能向后端客户转移。根据与客户签订的销售合同，如果由提供的商品存在质量缺陷，



当客户提出索赔时，恒顺贸易须承担赔付义务，这一义务不能向前端供应商转移。因此恒顺贸易承担了源自客户及供应商的信用风险。

因此，山水文化酒类贸易符合按照总额法确认收入的情形，相关会计处理符合企业会计准则的规定。

**4. 年报披露，公司 2016 年前五大客户销售额占总销售额的 100%，前五大供应商采购额占总采购额的 100%，集中度极高。请公司补充披露：（1）前五大客户及供应商的名称及交易金额。**

**回复：**公司对酒类贸易业务尚处于初步探索和论证阶段，2016 年末公司进行了首单尝试，公司向区域总代理商银基贸易发展（深圳）有限公司采购一批白酒，采购金额为 5,846,153.82 元（不含税）。销售客户为北京天亚信嘉酒店用品有限公司，销售金额为 5,948,717.95 元（不含税）。

**（2）核实并说明上述客户与供应商是否与公司存在关联关系**

**回复：**公司与供应商及销售客户不存在关联关系。

**（3）核实并说明上述客户与供应商之间是否存在关联关系。请会计师核查并发表意见。**

**回复：**根据对上述相关方在工商企业信息系统进行的查询，公司未发现上述销售客户与供应商之间存在关联关系。

**会计师核查意见：**2016 年贸易客户一家，名称为北京天亚信嘉酒店用品有限公司；供应商一家，名称为银基贸易发展（深圳）有限公司。我们查询了企业信用查询系统，未发现客户与供应商同山水文化

存在关联关系，也未发现客户与供应商之间存在关联关系。审计过程中我们对客户及供应商分别就其同山水文化之间的酒类商品贸易事项进行发函问询，问询内容包括但不限于其是否同山水文化存在关联关系，客户及供应商回函均表示同山水文化之间不存在关联关系。

**5. 年报披露，2016 年公司委托全资子公司天龙恒顺贸易对天龙大厦进行出租管理，租赁收入由 2015 年的 1095 万元大幅增长到 1467 万元。请公司补充披露：（1）委托天龙恒顺进行出租管理的原因；**

**回复：**从 2006 年 2 月开始，公司经营模式发生变更，即由原来的零售百货经营方式转变为自有房屋租赁经营方式，并与太原新天龙购物有限公司签订租赁合同，由其对公司资产天龙大厦的大部分区域进行出租管理，后由于其违反了租赁合同的相关条款，公司于 2011 年 7 月与其终止合同，并与太原新天龙经营管理有限公司签订新的《租赁合同》，租赁期自 2011 年 7 月 8 日至 2016 年 1 月 31 日。合同到期后，公司未与新天龙经营管理有限公司续签房屋租赁合同，而是董事会委托全资子公司天龙恒顺贸易对天龙大厦进行出租管理，委托期限为五年，目的是减少中间环节和费用，增加租金收入。

**（2）前五大租户名称及其与上市公司及主要股东之间是否存在关联关系；**

**回复：**2016 年，公司前五名的主要租户为：（1）山西国美电器有限公司；（2）晋商银行股份有限公司；（3）中国人寿财产保险股份有限公司太原市中心支公司；（4）太原新天龙经营管理有限公司；（5）

太原市红青婷体育健身有限公司。公司前五名租户均为长期租用天龙大厦的客户。2016年1月31日，公司与太原市新天龙经营管理有限公司租赁合同到期后，包括上述五家在内的所有原来与太原市新天龙经营管理有限公司签订租赁合同的租户均改为直接与公司子公司太原天龙恒顺贸易有限公司签订租赁合同。

公司前五大租户与上市公司及主要股东之间不存在关联关系。

**(3) 结合周边可比物业的租赁单价，说明 2016 年租赁收入大幅增长的原因及合理性。请会计师发表意见。**

**回复：**公司租金收入较大幅度增长的原因是公司与太原市新天龙经营管理有限公司租赁合同到期后，未与其续约，而是委托全资子公司与原租户在租金不变的情况下直接签署租赁合同，减少了中间环节。目前公司物业租赁价格同周边可比物业的租赁价格处于同一水平。

**会计师意见：**2016年1月以前，山水文化将绝大部分物业统一租赁给太原新天龙经营管理有限公司，太原新天龙经营管理有限公司再进行转租赁。2016年2月起山水文化委托全资子公司直接将物业租赁给商户使用，所以房租水平有较大幅度增长。山水文化物业坐落于迎泽大街，目前商业租赁价格约为2.3元/天/平方米，办公租赁价格约为1.1元/天/平方米。我们对可比物业租赁价格进行了收集，主要通过走访问询和网络查询的方式取得相关数据的获取方式通过，由于涉及商业机密等原因，无法取得实际的交易资料。相关信息如下：

办公		商业	
物业坐落	平均租赁价格（元/天/平方米）	物业坐落	平均租赁价格（元/天/平方米）
迎泽大街	1.3	迎泽大街	1.9
柳巷路	1.8	柳巷路	3.8
并州路	1.1	迎泽西大街	2.6

从取得的信息看，目前山水文化物业租赁单价同周边可比物业的租赁单价水平较为接近。

6. 根据审计报告，会计师对公司报告期的财务报表出具的审计报告是带强调事项的无保留意见。强调事项主要包括流动负债高于流动资产，且公司投资性房地产 45403.03 万元处于被法院查封状态。请公司补充披露：

(1) 投资性房地产处于查封状态如何实现正常出租并取得租赁收入；

回复：因历史债务和诉讼事项的原因，公司资产天龙大厦多年来一直处于查封状态。2006 年开始，公司资产天龙大厦就由零售百货业改为物业出租。由于公司一直与债权人进行积极沟通，取得债权人的谅解，物业出租的资产在查封状态下，公司多年来租户和租金收入稳定，经营情况正常。

(2) 主要收入来源的经营性物业处于查封状态对公司可持续经营能力产生的影响，并说明公司是否采取措施消除上述风险及具体措施，进一步提示相关风险。

**回复：**2014 年至今，经过公司股东和公司董事会及管理层的努力，公司在解决历史大额债务和诉讼等方面取得了一定的成效，如 2014 年通过股东接收公司债权同时豁免公司一个多亿的债务、捐赠公司五千余万元的现金解决了一项重大诉讼；2016 年公司通过处置不良债权获取现金进行债务重组解决了公司一笔大额债务。这些均很大程度增加了公司租赁收入的稳定性，根据董事会的安排，后续公司将继续积极与债权人进行沟通，推动债务重组，加快解决和化解历史纠纷和诉讼，彻底消除租金收入的风险。

### 三、关于财务信息披露及会计处理

7. 年报披露，公司在建工程余额为 1135 万元，其中山西金正光学厂房工程余额 1078 万元，进度 41.32%，存在长期挂账的现象，且报告期内未计提减值准备。2014 年，公司拟对山西金正光学以司法解散方式对其进行清算并解散，目前法院已受理。请公司补充披露：

(1) 山西金正光学厂房目前的现状、投资进度、建设进度及后续计划情况，并说明未计提减值准备的依据及原因；

**回复：**2013 年底在建工程钢结构建设完成，投资进度为 41.32%，至今处于闲置状态。2014 年，因山西金正光学科技有限公司（以下简称“金正光学”）陷入治理僵局，经公司董事会批准，拟对金正光学以司法方式解散，并向法院提交相关申请文件。目前公司暂无后续的建设计划。

公司认为，从目前的实际情况看，在建工程不能单独在未来产生

现金流入，因此同其座落的土地使用权共同构成一个可以在未来产生现金流入的资产组，该资产组账面价值为 16,817,141.96 元。山西瑞友房地产估价有限公司对金正光学土地使用权及地上建筑物、构筑物在 2016 年 11 月 21 日的市场价值进行了整体估价，评估价值为 20,676,515 元，减去预估的处置费用，资产组可收回金额大于账面价值，公司未计提减值准备。

会计师认为：金正光学在建工程钢结构已完工，未发生实质物理性损害。在目前的相关土地管理法规下，在建工程不可能被单独处置，不可能在未来单独产生现金流入，因此应与其坐落的土地构成资产组为基础进行减值测试，采用公允价值减去处置费用后的净额测算资产组的可收回金额。采用山西瑞友房地产估价有限公司估价报告结果作为资产组在 2016 年 12 月 31 日的公允价值，估算处置费用约为 954,080.52 元，可收回金额为 19,722,434.48 元，高于资产组账面价值，不存在减值。

**(2) 山西金正光学厂房项目是否存在将前期费用资本化后长期挂账的现象；**

**回复：**公司和会计师均认为，金正光学厂房项目未向银行等借入资金，不存在将前期费用资本化后长期挂帐的情况。

**(3) 山西金正未来被清算并解散的具体安排，包括但不限于其业务、债权和债务的承接安排及其对公司的影响。请会计师发表意见。**

**回复：**公司和会计师均认为，金正光学的司法清算程序尚未正式

展开，尚无法制定具体安排。其从未开展任何业务，目前其账面不存在债权，债务均已按照会计准则要求记录，涉诉债务已按照规定计提利息，相关项目已经按照企业会计准则的要求在公司合并会计报表中披露。未来金正光学的司法清算不会对公司产生重大影响。

**8. 年报披露，公司及子公司金正光学由于厂房建设工程合同纠纷被融福通起诉，法院判决金正光学于判决生效十日内支付 325 万元及利息损失，公司承担补充赔偿责任。请公司补充披露：（1）该诉讼的最新进展，公司对该事项未来的安排；**

**回复：**2016 年 7 月 14 日，太原市小店区人民法院下达（2016）晋 0105 民初 335 号民事判决书，判决金正光学向融福通支付欠款 3,250,000 元，并支付该款自 2014 年 9 月 19 日至判决确定给付之日的利息，公司承担补充赔偿责任。2016 年 12 月 31 日，金正光学尚未支付该笔款项。目前该诉讼案件已进入执行阶段。公司将于近期与法院和债权人进行沟通，拟通过多种方式妥善处理该事项。

**（2）公司就该诉讼计提预计负债情况及相关会计处理是否符合会计准则。请会计师发表意见。**

**回复：**公司根据（2016）晋 0105 民初 335 号民事判决书已进行账面处理，同时根据 2014 年 8 月 1 日生效的《最高人民法院关于执行程序中计算迟延履行期间的债务利息适用法律若干问题的解释》第一条之规定，截至 2016 年 12 月 31 日，金正光学已计提相关利息费用 388,966.74 元。

会计师认为，公司就该诉讼计提预计负债情况及相关会计处理符合会计准则。

9. 年报披露，公司投资性房地产处于被查封状态，但仍采用公允价值计量模式。2016 年其公允价值变动损益为-282 万元，2015 年损益为 2258 万元。请公司补充披露：（1）采用公允价值计量模式对查封状态的投资性房地产进行计量并确认公允价值变动损益的合理性及会计处理是否符合会计准则；请会计师发表意见。

回复：公司所在地太原活跃的房地产交易市场，类似房地产的市场价格能够取得，因此 2009 年起对投资性房地产采用公允价值模式进行计量，公允价值的变动计入当期损益。目前投资性房地产的查封状态未改变公司采用公允价值计量的适当性。

会计师意见：目前投资性房地产的查封状态是由于山水文化未能偿还债务而对其所有权部分附属权利的暂时限制，不会对投资性房地产采用公允价值计量的适用性产生妨碍，且《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十二条第二款规定：已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。因此，目前对投资性房地产采用公允价值模式计量并确认公允价值变动损益符合企业会计准则的规定。

（2）结合周边可比房价，说明近两年公允价值变动的依据和合理性。请评估师发表意见。

公司意见：公司投资性房地产采用公允价值计量模式，管理层在



判断后续公允价值变动，受制于专业和信息的局限性，因此通过聘请第三方评估机构进行投资性房地产评估，公司再根据评估报告合理确定公允价值。公司认为近两年确定的投资性房地产公允价值变动依据具有合理性。

评估师意见：万隆（上海）资产评估有限公司对公司投资性房地产的评估结论采用市场法评估结果。

本次估价对象的业态为商业用房和商业办公用房两类。

（一）评估结论

1、评估基准日取得商业办公用房案例如下：

物业名称或地址	万邦国际	园梅源	华宇国际	案例均价
交易单价	13,571.00	12,976.00	9,302.33	11,949.78

评估基准单价：10,070.00 元/平方米。

2015 年 12 月 31 日取得商业用房案例如下：

物业名称或地址	和信摩尔	双塔北路 116 号	双塔北路 116 号	案例均价
交易单价	22,727.00	22,403.00	22,362.00	22,497.33

评估基准单价：22,383.00 元/平方米。

经评估，评估基准日 2015 年 12 月 31 日委估的投资性房地产评估价值为 456,847,900.00 元，评估增值 22,584,000.00 元，增值率 5.20%。

2、基准日 2016 年 12 月 31 日取得商业办公用房案例如下：

物业名称或地址	海棠一号	海棠一号	华宇国际	案例均价
---------	------	------	------	------

物业名称或地址	海棠一号	海棠一号	华宇国际	案例均价
交易单价	9,818.00	9,583.00	9,302.00	9,567.67

评估基准单价：9,747.00 元/平方米。

2016 年 12 月 31 日取得商业用房案例如下：

物业名称或地址	和信摩尔	晶域蓝湾	旺角金街	案例均价
交易单价	26,201.00	23,529.00	20,977.00	23,569.00

评估基准单价：22,402.00 元/平方米；

经评估，评估基准日 2016 年 12 月 31 日委估的投资性房地产评估价值为 454,030,300.00 元，评估减值 2,817,600.00 元，减值率 0.62%。

## （二）评估结论分析

### 1、评估情况汇总

商业办公用房评估情况如下：

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增长率
评估基准单价	10,070.00	9,747.00	-3.21%
评估平均单价	10,081.27	9,757.76	-3.21%

商业用房评估情况如下：

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增长率
评估基准单价	22,383.00	22,402.00	0.08%
评估平均单价	13,306.58	13,317.74	0.08%

### 2、评估结论分析

评估结论汇总如下：

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	差异	增减率
商业用房面积	26,983.15	26,983.15		
商业用房评估平均单价	13,306.58	13,317.74	11.16	0.08%
商业用房评估总值	359,053,400.00	359,354,700.00	301,300.00	0.08%
商业办公用房面积	9,702.60	9,702.60		
商业办公用房评估平均 单价	10,081.27	9,757.76	-323.51	-3.21%
商业办公用房评估总值	97,814,500.00	94,675,600.00	-3,138,900.00	-3.21%
合计	456,847,900.00	454,030,300.00	-2,817,600.00	-0.62%

由上表可见，2016 年商业用房评估平均单价较 2015 年上涨 0.08%；2016 年商业办公用房评估平均单价较 2015 年下降 3.21%；本次评估按商业用房和商业办公用房面积结合相应的评估单价确认评估值，最终 2016 年投资性房地产评估值较 2015 年减少 282 万元。

评估师认为，2016 年公允价值变动损益为-282 万元，主要是因为近年来太原市房地产价格呈平稳状态，其中：2016 年较 2015 年的商业用房价格小幅上涨，商业办公用房价格小幅下降，与太原市迎泽区周边房地产市场价格波动趋势一致。因此，评估师认为近两年公允价值变动的依据较充分，评估结论合理。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对《问询函》相关问题的回复详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《立信会计师事务所

（特殊普通合伙）关于〈上海证券交易所关于对山西广和山水文化传播股份有限公司 2016 年年度报告的事后审核问询函〉之回复》。

万隆（上海）资产评估有限公司关于《问询函》资产评估问题的回复详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《万隆（上海）资产评估有限公司关于上海交易所〈关于对山西广和山水文化传播股份有限公司 2016 年年度报告的事后审核问询函〉[上证公函【2017】0391 号]资产评估问题回复》。

公司所有信息均以在上海证券交易所网站、上海证券报、证券时报发布的公告为准。敬请广大投资者关注公司公告，谨慎判断，理性投资，注意投资风险。

特此公告。

山西广和山水文化传播股份有限公司董事会

二零一七年四月二十二日