

关于山西广和山水文化传播股份有限公司

2020 年年度报告的信息披露监管工作函的回复

上海证券交易所上市公司监管二部：

贵部[上证公函【2021】0318号]山西广和山水文化传播股份有限公司 2020 年年度报告的信息披露监管工作函，我们收悉，并进行了认真学习和讨论，现就有关问题回复如下。

贵部在山西广和山水文化传播股份有限公司 2020 年年度报告的信息披露监管工作函中第二项第 8 条称：“年报显示，公司投资性房地产期末余额 4.486 亿元，是公司主要的非流动资产，本期公允价值变动-540.99 万元，对当期损益产生一定影响。上述投资性房地产为公司拥有的太原天龙大厦 1 幢及 2 幢房产（除公司自用外）出租的房屋面积共计 38107.40 平方米及天龙大厦土地使用权，并由中威正信（北京）资产评估有限公司出具资产评估报告。请公司补充披露：

（1）上述评估的主要过程，包括评估方法、主要参数的选择标准及确定依据，与往年相比是否发生变化等；（2）相关指标是否符合《监管规则适用指引——评估类第 1 号》的要求。请年审会计师、评估机构发表意见。”

答复：

山水文化投资性房地产，为公司自有的座落于太原市迎泽区迎泽

大街 289 号的天龙大厦。该资产价值已经中威正信（北京）资产评估有限公司评估并出具了中威正信评报字[2021]第 16002 号《山西广和山水文化传播股份有限公司拟财务报告所涉及的投资性房地产价值资产评估报告》。

在该评估报告中：

1、评估方法

本次评估结论采用市场法评估结果：

市场法：又称市场比较法。比较法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、方法的选择

资产评估的基本方法有三种，分别为市场法、收益法和成本法。评估对象所在地房地产市交易比较活跃，可以通过市场上可比案例的修正，得出被评估对象的市场价值；加之市场法是房地产评估中首选的方法，因此本次评估采用市场法进行评估。

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

3、评估参数

市场法评估过程中采用的主要测试因素包括交易价格、交易时间、

交易情况、区域因素、个别因素等。在评估过程中我们选取了同一等级、同一区域内的 3 个挂牌案例（赛格数码港、万邦国际、华润昆仑御），并走访相关案例与评估对象周边区域，了解房地产市场情况及销售情况等。通过比较，舍去不合理的交易价格，选取合理的挂牌价格；并对区域因素差异、个别因素差异进行调整。具体市场法公式如下：

$$\text{公允价值} = \text{参照物价格} \times (\text{委估物估价时点价格指数} / \text{参照物交易时间价格指数}) \times (\text{正常交易情况因素修正系数} / \text{参照物交易情况因素修正系数}) \times (\text{委估物区域因素修正系数} / \text{参照物区域因素修正系数}) \times (\text{委估物个别因素修正系数} / \text{参照物个别因素修正系数})$$

评估基准日 2020 年 12 月 31 日本次评估的房地产的可比案例如下：

修正因素	案例一	案例二	案例三
物业名称	赛格数码港	万邦国际	华润昆仑御
交易单价	10,000.00	11,900.00	12,000.00
交易时间	2020-12-18	2020-9-22	2020-11-16
交易情况	挂牌价	挂牌价	挂牌价

经测算，市场法的评估结果为 44,857.17 万元，市场法所取得的房地产成交案例为评估基准日近期案例，符合评估对象所在范围内的房地产市场行情。

4、本次评估的投资性房地产位于太原市迎泽大街 289 号，相比

去年本年度评估并未增值,而是有所减值,主要是因为今年新冠疫情的影响和附近新建的办公楼盘增加了市场供给等因素对天龙大厦的市场需求和价格上扬造成一定冲击,形成减值。

综上所述原因,投资性房地产评估值有所下降,符合评估基准日的市场行情,故形成公允价值变动损失,是符合《监管规则适用指引——评估类第1号》的要求。

评估机构: 中威正信(北京)资产评估有限公司



2021年4月15日