证券代码:000793 证券简称:华闻集团 公告编号:2021-036

华闻传媒投资集团股份有限公司关于对深圳证券交易所2020年年报问询函的回复公告

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。

华闻传媒投资集团股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“华闻集团”)于2021年6月1日收到深圳证券交易所《关于对华闻传媒投资集团股份有限公司2020年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2021〕第275号)(以下简称《问询函》)。根据要求,公司对《问询函》中所提问题逐项进行核查,并请年审会计师事务所对相关问题进行核查。现就《问询函》所提问题及相关回复公告如下:

问题:

1、你公司根据多份《经营性业务授权协议》获取《华商报》、《新文化报》等报纸的独家经营,独家经营权授权到期日均为2036年12月31日。在报告期内,你公司先后通过终止授权、股权转让的方式终止多个报纸业务的经营。

(1)请结合报纸业务的收入、利润情况说明终止报纸业务经营对你公司生产经营是否存在不利影响,你公司生产环境是否存在重大不利变化,以及你公司的应对措施。

回复:

一、《华商报》《新文化报》业务的收入及利润情况

公司原全资子公司陕西华商传媒集团有限责任公司(以下简称“华商传媒”)下属子公司西安华商广告有限责任公司(以下简称“华商广告”)根据《经营性业务授权协议》获取《华商报》独家经营,其单体报表显示2018年、2019年、2020年1-10月分别实现营业收入21,594.56万元、13,423.43万元和5,992.52万元(其中:经营的《华商报》2018年、2019年、2020年1-10月分别实现广告收入14,129万元、11,656万元和5,964万元,其余为围绕报纸开展的其他相关业务收入),分别实现净利润(剔除投资收益、公允价值变动收益、资产减值损失后的)914.35万元、1,485.43万元、-1,095.93万元;华商传媒原下属子公司吉林华商传媒有限公司(以下简称“吉林传媒”)根据《经营性业务授权协议》获取《新文化报》的独家经营,其单体报表显示2018年、2019年分别实现营业收入4,206.77万元、3,009.48万元(其中:经营的《新文化报》2018年、2019年分别实现广告收入2,762万元和1,872万元,其余为围绕报纸开展的其他相关业务收入),分别实现净利润-316.56万元、-1,155.93万元。综上,可见华商广告、吉林传媒的报纸经营收入均已无法覆盖其授权管理费等成本费用。

二、终止报纸业务对公司生产经营的主要影响

一方面,终止报纸业务直接导致公司整体收入规模下降,传媒类业务比重下降;另一方面,可减少公司整体亏损,通过股权转让回流资金用于补充公司流动资金、积极化解债务风险,有利于保护上市公司及投资者利益。

三、公司生产环境发生的重大不利变化

近年来受互联网、尤其是移动互联网发展的影响,人群阅读习惯逐渐由线下向线上迁移,纸媒发行量大幅萎缩,广告收入及发行收入大幅下滑。如房地产等重要广告投放行业景气度下降、营销意愿降低,且广告投放主要媒介由纸媒向新媒体转移,共同造成纸媒广告收入下降。报纸行业广告收入2015年、2016年分别历经35.4%、38.7%的断崖式下滑,至今仍处于不断下滑且向数字出版业、新媒体转型的趋势,目前市场留存的纸媒企业仅靠线下出版的经营方式已无法生存。此行业变化趋势,公司已在以往发布的定期报告、授权协议调整或终止公告中予以披露。

四、公司的应对措施

公司原全资子公司华商传媒在2018年底以前尚有《华商报》《新文化报》《华商晨报》《重庆时报》的经营性业务,鉴于报纸行业整体持续下滑,报纸经营收入无法覆盖相关经营成本和费用,自2018年底起,《华商晨报》《重庆时报》因持续亏损再无法继续运营,华商晨报社、重庆时报社均决定对报纸休刊,因此,华商传媒原下属子公司辽宁盈丰传媒有限公司、重庆华博传媒有限公司分别与华商晨报社、重庆时报社协商终止了两报的经营代理;与此同时,华商传媒与华商报社就《华商报》的广告营业额分成比例及经营性业务分成款保底额等进行了调整;2020年初,华商传媒原下属子公司吉林传媒与新文化报社协商终止了《新文化报》的经营代理;2020年10月,公司通过转让华商传媒100%股权的形式,剥离了《华商报》的经营性业务。

近几年,公司已敦促下属子公司通过加强与广告主合作、拓展新媒体业务、压缩日常经营成本等方式改善经营状况,但面对报纸行业整体下滑的趋势,公司最终不得不采用调整业务授权、终止授权甚至对外转让等方式逐步剥离了报纸经营业务,后续,公司将按照既定的战略规划,重点回归海南本地业务的拓展与发展,将资源及资金集中于文旅等主业。

(2)请核查你公司目前是否存在其他通过经营性业务授权方式开展业务的情况,相关业务产生的收入与利润,是否存在授权终止的风险,审慎评估并说明授权终止是否对你公司存在重大不利影响,如有,请充分揭示风险。

回复:

公司目前存在的通过经营性业务授权方式开展的业务有:公司全资子公司北京国广光荣广告有限公司(以下简称“国广光荣”)与公司实际控制人国广环球传媒控股有限公司(以下简称“国广控股”)签署《经营性授权协议》及其补充协议,获得的中国国际广播电台(现已并入中央广播电视总台)对内三套广播频率劲曲调频(HIT FM)、轻松调频(EZ FM)、环球资讯(News Radio)广告经营业务的独家经营权,并获得“劲曲调频APP、HIT FM微博、HIT FM微信公众号”等新媒体广告资源授权,国广光荣正在经营的广播频率资源包括:环球资讯(News Radio);轻松调频(EZ FM)北京FM91.5;劲曲调频(HIT FM)北京FM88.7、上海FM87.9、广州FM88.5;公司全资子公司国视通讯(上海)有限公司(以下简称“国视上海”)与国广控股全资子公司国视通讯(北京)有限公司(以下简称“国视北京”)签署《运营管理服务协议》,承接的国视北京除手机音/视频内容审核及管理以外的所有经营性业务。具体情况如下:

一、广播广告业务授权

(一)国广光荣广播广告业务收入及利润情况

国广光荣2018年、2019年、2020年分别实现营业收入23,040.72万元、26,836.58万元、23,471.15万元(其中:国广光荣经营的劲曲调频(HIT FM)广播频率2018年、2019年、2020年分别实现广播广告业务收入8,148.30万元、4,752.21万元、2,151.25万元,环球资讯(News Radio)和轻松调频(EZ FM)广播频率2018年、2019年、2020年分别合计实现广播广告业务收入2,711.76万元、1,362.29万元、520.34万元,其余均为围绕广播频率开展的其他相关业务收入及新媒体广告业务收入),国广光荣2018年、2019年、2020年净利润分别为5,179.79万元、1,945.66万元、-2,644.97万元。从三个频率的收入情况看,国广光荣主要广播广告收入来源于劲曲调频(HIT FM),而环球资讯(News Radio)和轻松调频(EZ FM)对国广光荣的收入贡献越来越低,且相对应的利润贡献也越来越少。

因受全球新冠肺炎疫情和经济趋势下滑的深度影响,各行业广告主投放广告的意愿大幅下降,投放渠道也不再侧重于传统电视、广播、纸媒。根据中国广视索福瑞媒介研究(CSM)对广告主所进行的连续性调查显示,2020年广告主整体的营销动力不足,计划减少投入的广告主占比(34%)在调研开展11年来,首次超过了计划增加预算的广告主占比(24%),此外,在疫情逐渐缓和后,新媒体、自媒体、直播等广告载体持续扩大市场份额,传统媒体广告市场进一步萎缩,2020年前11个月,广播广告业务规模同比下降21%。因此,国广光荣代理经营的三大广播频率广播广告业务收入在2020年也呈现大幅缩减的情况。

(二)存在的风险及应对措施

鉴于环球资讯(News Radio)和轻松调频(EZ FM)自2019年以来为国广光荣带来的收入和利润贡献甚微,为降低整体经营成本,国广光荣也在与国广控股进行协商,拟对国广控股授权其经营的业务进行适当调整,国广光荣后续可能将非独家经营国际台环球资讯(News Radio 北京FM90.5、深圳FM107.5和重庆FM91.7)和轻松调频(EZ FM 北京FM91.5)四个频率广告,但仍将独家经营劲曲调频(HIT FM 北京FM88.7、上海FM87.9和广州FM88.5)三个频率广告,并降低相关广告保底费及相关成本费用。

国广光荣未来拟计划聚焦劲曲调频(HIT FM)的广告经营业务,并且更好、更高效地整合资源与劲曲调频(HIT FM)节目内容制作方国广联合文化发展(北京)有限公司合作,发掘客户整合营销服务模式和开拓线下活动渠道,帮助国广光荣从传统广播广告经营商向综合性营销服务提供商转型,增强其盈利能力。

二、手机音视频业务授权

(一)国视上海手机音视频业务收入及利润情况

国视上海2018年、2019年、2020年分别实现营业收入9,021.95万元、7,591.98万元、8,187.65万元(其中:国视上海2018年、2019年、2020年分别实现授权业务国运营商业务收入7,883.35万元、4,659.13万元、2,570.59万元,其余为版权分销业务、信息推广业务及其他新业务收入),国视上海2018年、2019年、2020年净利润106.28万元、146.49万元、454.47万元。国视上海2019年及2020年的净利润较前期有所增长,主要为2019年6月国视上海从公司全资子公司天津掌视亿通信息技术有限公司(以下简称“掌视亿通”)整合合并了全部运营商业务所致,但其运营商业务收入仍然呈现下滑的趋势。

一方面是由于新媒体高速发展、快速引流,导致运营商传统的计费用户规模持续缩减,另一方面运营商传统的计费业务更加专注于自有品牌产品,压缩牌照方的推广空间,使得国视上海业务收入逐年下滑,在2020年,国视上海的中国移动业务同比下降约50%,中国电信业务清零,中国联通业务收入虽保持小幅增长但未来前景难以预计。

(二)存在的风险及应对措施

由于运营商业务持续下滑,国视北京应结算审核费用也随之下滑明显,而国视北京自身目前只有结算审核费一项收入来源,账上存量资金持续减少,存在盈亏不平衡的风险;加之,目前国视上海与运营商的协议都是包含国视北京在内的三方协议,因此国视北京的稳定性对国视上海的经营产生一定的影响。

公司将加强与国视北京管理层及股东层的沟通,明确国视北京存续的必要性,及时反馈跟进信息。同时国视上海也会积极开拓版权分销业务渠道、采购独家版权以扩大业务毛利,增强其盈利能力。并且拓展垂直电商等新业务模式,开展二次创业。

三、关于经营性业务授权的风险提示

不论是国广光荣代理的广播广告业务,还是国视上海承接的手机音视频业务,公司不排除通过与相关方签署调整协议、终止协议等方式,抵御行业下滑、政策调整等变化对经营性业务的业务规模及盈利空间的压缩,消除对公司整体经营的不良影响,因此,公司存在经营性业务授权变化的可能,如公司发生该等变化,将根据相关规定履行相应的审批程序和信息披露义务。

问题:

2、根据年报,报告期末你公司投资性房地产余额为12.25亿元,较期初下降9.25亿元,你公司对投资性房地产按公允价值计量。2019年度你公司确认公允价值变动收益4.63亿元;2020年度你公司确认公允价值损失1.03亿元。

(1)请你公司结合投资性房地产周边房地产市场情况,详细列示上述投资性房地产公允价值的具体评估过程,说明报告期内评估减值的主要依据,并说明评估结果是否合理,是否存在通过公允价值调节资产和利润的情形。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、投资性房地产公允价值的评估情况

公司2020年报告期末投资性房地产余额为12.25亿元,较期初下降9.25亿元,主要是本期公司转让华商传媒100%股权导致华商传媒持有的华商传媒文化中心2号楼等房产一并转销,公司本部出售天辰大厦房产、民生大厦房产、上海潍坊西路904弄,海南新海岸置业有限公司(以下简称“新海岸置业”)出售帝豪大厦房产,以及海南省文创旅游产业园集团有限公司(以下简称“海南文旅”)持有的投资性房地产公允价值变动导致。

公司2020年报告期末投资性房地产构成及增减变化情况见下表:

金额单位:万元

序号	所有权归属	房屋名称	期末数	年初数	增减变化	备注
1	海南文旅	海口全球贸易之窗	118,014.05	125,140.23	-7,126.18	
2	华商传媒	华商2号楼等房产		59,732.30	-59,732.30	2020年华商传媒100%股权转让一并转销
3	新海岸置业	海口帝豪大厦		1,526.11	-1,526.11	2020年已处置
4	华闻集团本部	北京天辰大厦30套(21-23层)		16,073.75	-16,073.75	2020年已处置
5		海口民生大厦		5,462.39	-5,462.39	2020年已处置
6		北京天辰大厦3套(18层)		1,652.48	-1,652.48	2020年已处置
7		上海潍坊路901房	771.04	771.04	0.00	
8		上海潍坊路905房	771.04	771.04	0.00	
9		上海潍坊路902房	637.33	637.33	0.00	
10		上海潍坊路904房		635.00	-635.00	2020年已处置
11		上海潍坊路903房	559.06	559.06	0.00	
12		海口市博义村6号(接收典当行)	409.43	414.79	-5.36	
13		海口市沿江四东路颐和花园7栋211房	249.70	254.75	-5.05	含装修费
14		海口水岸星城C2栋-2303房	134.50	137.50	-3.00	
15		海口市龙昆北路2号珠江广场帝晶大厦22G房	125.93	128.43	-2.50	
16		海口市龙昆北路2号珠江广场帝晶大厦H号(第22层)	125.93	128.43	-2.50	
17		海口市龙昆北路2号珠江广场帝晶大厦21G房	125.93	128.43	-2.50	
18		海口海秀路金侨新村B座502房	85.36	86.40	-1.04	
19		海口市沿江四东路颐和花园7栋4号车库	12.00	12.00	0.00	
20	辽宁盈丰	辽宁盈丰-富力商品房7门		260.39	-260.39	2020年已处置
21		辽宁盈丰-50号公馆15幢16门	239.68	239.68	0.00	
22		辽宁盈丰-锦绣四合院10门	118.97	118.97	0.00	
23		辽宁盈丰-美国郡10-8号1-12	37.60	37.60	0.00	
24		辽宁盈丰-美国郡17-2号1-16	27.68	27.68	0.00	
25		辽宁盈丰-五丰市场1390	7.68	7.68	0.00	
26		辽宁盈丰-五丰市场1403	7.68	7.68	0.00	
合 计			122,460.59	214,951.14	-92,490.55	

上述主要投资性房地产公允价值的具体评估过程说明如下:

(一)全球贸易之窗

公司聘请海南中联中力信资产评估有限公司对全球贸易之窗进行评估,因全球贸易之窗为商业、办公用房,评估目的及委估资产的实际情况和特点,选用评估方法为市场法和收益法,分别从办公用房和商业用房两个方面进行评估。

1. 评估测算过程

全球贸易之窗位于海口市大英山CBD核心区域,大厦由商业用房和办公用房构成,其中商业用房面积693.28㎡,办公用房面积51,080.84㎡。区域交通便捷,基础设施配套和公共区域设施配套齐全。

(1)比较法测算过程

评估过程中选择用途相同、结构相同、建筑装饰标准相似、所在地区相同或相近的原则,以评估对象为标准,选取类似评估对象的比较案例作为可比实例。考虑技术需要,办公用房以大厦第9层为基准,因先采用比较法和收益法对第9层进行评估,得出第9层基准价,然后进行楼层修正得出各楼层的市场价值,商用住房选取大厦首层作为评估基准。

① 办公用房比较测算过程

A. 可比案例如下:

案例 / 项目		评估对象	案例A	案例B	案例C
名 称		全球贸易之窗大厦9层909	互联金融大厦	富力首府写字楼	国瑞城东西塔写字楼
坐落		国兴大道	国兴大道	国兴大道	国兴大道
建筑面积(㎡)		109.62	2000	2000.00	239.00
交易价格(万元/套)		–	5000	5,788	563.00
交易价格(元/㎡)		–	25,000	28,900	23,600
交易情况		–	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2020.12.31	2020.12	2020.12	2020.12
区位状况	繁华程度	繁华	繁华	繁华	繁华
	距市级商服中心距离	市级商服中心范围内	市级商服中心范围内	市级商服中心范围内	市级商服中心范围内
	区域规划类型	商住综合区	商住综合区	商住综合区	商住综合区
	街道条件	繁华主干道	繁华主干道	繁华主干道	繁华主干道
	公交便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	道路通达度	优	优	优	优
	街道人流量	大	大	大	大
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	公用设施完善度	完善	完善	完善	完善
	环境状况	较优	较优	较优	较优
权益状况	剩余土地使用期限(年)	约35年	约35年	约35年	约35年
	城市规划限制条件	影响好	影响好	影响好	影响好
实物状况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	建筑类型	高层建筑	高层建筑	高层建筑	高层建筑
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装饰装修	部分装修	简单	简单	毛坯
	设施设备	齐全	一般	一般	一般
	层高	5米	4.5米	4.5米	5米
	面积	中	中	小	小
	平面布局	一般	一般	一般	一般
	建成时间	2018年	2015年	2011	2018年
	维护状况	较好	较好	较好	较好

B. 建立可比基础

建立可比基础主要是对收集的交易案例在计价单位、付款方式、融资条件、税费负担及财产范围等方面进行统一,使案例具有可比性,具体内容如下表:

案例	计价单位	付款方式	融资条件	税费负担	财产范围
实例A	元/建面·㎡	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例B	元/建面·㎡	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例C	元/建面·㎡	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
评估对象	元/建面·㎡	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产

C. 综合修正计算评估对象单价

可比实例 修正因素	实例A	实例B	实例C
交易价格(元/㎡)	41,139	45,866	41,132
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数	100/98	100/97	100/99
比准价格(元/㎡)	41,979	47,285	41,547

采用上述三个比准价格的简单算术平均值求取评估对象的房地产单位价格,

则:房地产单位价格=(41,979+47,285+41,547)÷3

=43,604元/㎡(取整)

(2)收益法测算过程

① 办公用房收益法测算过程

A. 可比案例如下:

写字楼名称	地址	月租(元/㎡)	租金内涵
盛达商务广场	海口市国兴大道	100-130	市场租金
海南大厦	海口市国兴大道	120-150	市场租金
国瑞城	海口市国兴大道	110-130	市场租金
互联金融大厦	海口市国兴大道	120-140	市场租金
中环国际广场	海口市滨海大道	110-140	市场租金

B. 通过估算评估对象年有效毛收入、运营费用、年净收益,并在确定年净收益递增比率、报酬率(或者资本化率)、收益期限,计算得出单位房地产收益价值为24,469元/㎡。

② 商业用房收益法测算过程

A. 可比案例如下:

序号	商铺名称	所在楼层	建筑面积㎡	总租金(元/月)	月租金(元/月·㎡)	租金内涵
1	锦尚专业皮具	国瑞城一层	22	4500	205	市场租金
2	爱美瑞硅藻泥	国瑞城一层	18	3500	194	市场租金
3	家怡品味装饰	国瑞城一层	80	15000	188	市场租金
4	千沪防盗纱窗	国瑞城一层	35	7000	200	市场租金
5	我房网	国瑞城4幢-、二层	125	20000	160	市场租金
6	楚悦阁	国瑞城4幢3-9号一层	35	7000	200	市场租金
7	西沙诺丽	国瑞城4期3栋一层	62.7	15000	239	市场租金
8	3-08号商铺	国瑞城4期3栋一层	69	17940	260	市场租金
9	嘉华路3-17、18号商铺	嘉华路一层商铺	88	16000	182	市场租金

B. 通过估算评估对象年有效毛收入、运营费用、年净收益,并在确定年净收益递增比率、报酬率(或者资本化率)、收益期限,计算得出单位房地产收益价值为42,487元/㎡。

③ 评估结果的确定

通过比较分析海口市办公用房、商业用房房地产市场实际情况,采用比较法与收益法均能从不同角度客观反映其当前市场的真实价值,均具有较强的可信度,采用简单算术平均的方式得出商业用房评估单价、办公用房(第9层)评估单价并对其他楼层价格进行修正,确定估价结果:

序号	用途	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
1	商业	693.28	43,046	29,842,930
2	办公	51,080.84	26,468	1,351,987,480
		51,774.12	26,690	1,381,830,410

全球贸易之窗除自用的28-30层为公司自用办公场所,其余1-27层评估总价为1,219,824,326.00元。

2. 评估减值依据

全球贸易之窗是公司2019年6月确认的投资性房地产,该房产是从海航地产控股(集团)有限公司购买的,除自用的28-30层为公司自用办公场所,其余1-27层用于长期对外出租,价格合适时可择机出售,属于外购的投资性房地产。由于周边写字楼在建面积大,市场供给增加,竞争加剧,加之海南楼市调控政策的不断加码,限售限贷,导致流动性降低,成交价降低。办公楼市场发展与宏观经济存在较大的关联度,新冠疫情冲击,宏观经济下行,工业、服务业规模增速下降,很大程度冲击国内办公楼市场。整体来看,我国办公楼市场受到较大冲击,国内经济下行造成大量企业经营困难,但写字楼市场供给仍在不断增加,导致空置率持续上升,2020年全国写字楼销售面积与销售额进一步下降。受此影响,这一年来海口市办公写字楼成交惨淡,几乎没有大额成交,有价无市的现状导致市场价格整体下调。

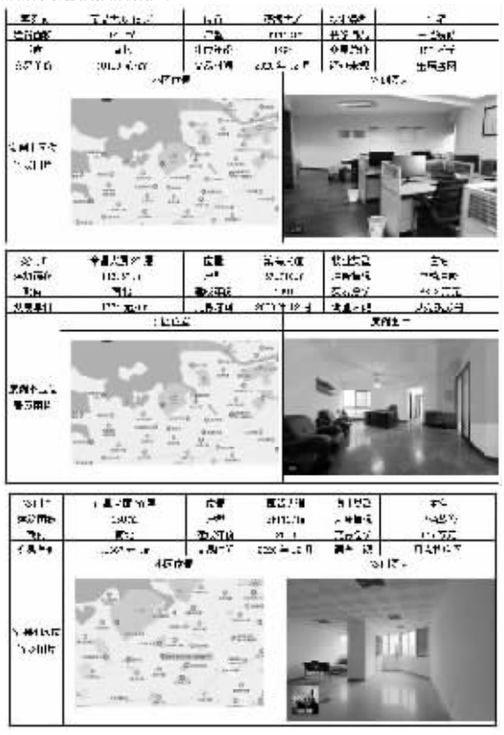
(二)华闻集团本部房产

公司聘请海南中联中力信资产评估有限公司对位于海口市沿江四东路颐和花园7栋4号车库等8项待处置投资性房地产市场价值进行评估,本次评估对象为公司投资性房地产,类型为住宅、车库用房,根据本次评估目的及委估资产的实际情况和特点,本次评估确定采用市场法进行评估。

1. 评估测算过程

(1)收集可比案例

根据房地产交易活动中的替代原理,评估人员在认真分析评估对象物业特点的基础上,遵循与其用途相同、结构相同、建筑装饰标准相似、所在地区相同或相近的原则,以评估对象为标准,选取类似评估对象的比较案例作为可比实例,具体情况如下:



比较案例情况表

案例 / 项目		评估对象	案例A	案例B	案例C
名 称		帝晶大厦21G房	帝晶大厦15层	帝晶大厦20层	正昊大厦20层
坐落		滨海大道	滨海大道	滨海大道	国贸大道
建筑面积(㎡)		116.75	143.00	143.37	150.00
交易价格(元/套)		–	1,500,000	1,688,000	1,750,000
交易价格(元/㎡)		–	10,490	11,774	11,667
交易情况		–	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期		2020.12	2020.12	2020.12	2020.12
区位状况	繁华程度	繁华	繁华	繁华	繁华
	区域规划类型	商住	商住	商住	商住
	街道条件	主干道	主干道	主干道	主干道
	公交便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	道路通达度	有2条主干道经过	有2条主干道经过	有2条主干道经过	有2条主干道经过
	商品服务网点配置情况	优	优	优	优
	总楼层/所在楼层	25/21	25/15	25/20	24/20
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	公用设施完善度	优	优	优	优
	环境状况	一般	一般	一般	一般
权益状况	剩余土地使用期限(年)	–	–	–	–
	城市规划限制条件	影响一般	影响一般	影响一般	影响一般
实物状况	建筑规模	较小	较小	较小	较小
	建筑类型	高层建筑	高层建筑	高层建筑	高层建筑
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装饰装修	简单	中档	中档	中档
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	朝向	南北	南北	南北	南北
	建筑面积	中	中	中	中
	建成时间	1994	1994	1994	2000
	维护状况	一般	一般	一般	一般
	完损状况	基本完好房	基本完好房	基本完好房	基本完好房

(2)建立可比基础

建立可比基础主要是对收集的交易案例在计价单位、付款方式、融资条件、税费负担及财产范围等方面进行统一,使案例具有可比性,具体内容如下表:

案例	计价单位	付款方式	融资条件	税费负担	财产范围
实例A	元/建面·㎡	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例B	元/建面·㎡	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
实例C	元/建面·㎡	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产
评估对象	元/建面·㎡	一次性	正常条件下	双方依法各负	房产

(3)建立可比价格

建立可比价格是指对选定的交易案例就其计价单位、付款方式、融资条件、税费负担及财产范围等方面进行比较调整,具体调整情况如下表:

案例	交易单价(元/㎡)	付款方式调整	融资条件调整	税费负担调整	财产范围调整	可比价格
实例A	10,490	0	0	0	0	10,490
实例B	11,774	0	0	0	0	11,774
实例C	11,667	0	0	0	0	11,667

(4)交易情况修正

案例A、B、C均为正常交易,故本次评估无需交易情况修正,则案例A、B、C交易情况修正系数作相同处理,具体见下表:

交易情况修正系数表

可比案例 项目	案例A	案例B	案例C
交易价格	10,490	11,774	11,667
价格内涵	正常交易	正常交易	正常交易
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100

(5)市场状况调整

实例A、实例B、实例C交易日期均为2020年12月,故不对市场状况则进行调整,则市场状况调整系数为:

市场状况调整系数表

可比案例 项目	案例A	案例B	案例C
交易日期	2020.12	2020.12	2020.12
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100

(6)区位状况调整

以评估对象的区位状况为标准,将可比案例的区位因素与评估对象的区位因素加以比较修正,得出各案例的区位状况调整系数。

区位状况调整系数说明表

因 素	修正系数说明
繁华程度	繁华+3~4%,较繁华+1~2%,一般0%,较劣-1~2%,劣-3~4%。
区域规划类型	高档住宅区、别墅区+3~4%,商、住综合区+1~2%,普通住宅区0%,文教科研区-1~2%,其它-3~4%。
街道条件	临繁华主干道+2~3%,主干道+1%,繁华次干道0%,次干道-1%,支路或不临路-2%。
公交便捷度	公交便捷度按便捷、较便捷、一般、较差、差五等,等级差修正-1%或+1%。
道路通达度	至少有3条主干道通过+2%,有2条主干道通过+1%,有1条主干道通过0%,有次干道通过-1%,仅有支路通过-2%。
商品服务网点配置情况	优+2~3%,较优+1%,一般0%,较差-1%,差-2~3%。
楼层	无电梯住宅楼:1楼/8楼,7楼,6楼,5楼,4楼,3楼,2楼,以1楼/8楼为基础,每级+0.5%(基数高应适当下调);有电梯住宅楼/公寓楼/写字楼:每层+0.3%(基数高应适当下调)。
基础设施完善度	完善+2%,较完善+1%,一般0%,较劣-1%,劣-2%。
公用设施完善度	优+2~3%,较优+1%,一般0%,较差-1%,差-2~3%。
环境状况	优+3~4%,较优+1~2%,一般0%,较差-1~2%,差-3~4%。

区位状况调整系数表

可比实例 区位因素	权重	评估对象	案例A 比较调整值	案例B 比较调整值	案例C 比较调整值
繁华程度	0.1	100	0	0	0
距市级商服中心距离	0.1	100	0	0	0
区域规划类型	0.1	100	0	0	0
街道条件	0.1	100	0	0	0
公交便捷度	0.1	100	0	0	0
道路通达度	0.1	100	0	0	0
总楼层/所在楼层	0.1	100	-1.8	-0.3	-0.3
基础设施完善度	0.1	100	0	0	0
公用设施完善度	0.1	100	0	0	0
环境状况	0.1	100	0	0	0
调整值合计	1	100	-1.8	-0.3	-0.3
区位状况调整系数		100/100	100/98.2	100/99.7	100/99.7

(7)进行权益状况调整

以评估对象的权益状况为标准,将可比案例的权益状况与评估对象的权益状况加以比较修正,得出权益状况调整系数。

权益状况调整系数说明表

因 素	调整系数说明
土地使用期限(年)	70-60年+3~4%,60-50年+1~2%,50-40年0%,40-30年-1~2%,30年以下-3~4%。
城市规划限制条件	影响好+3~5%,影响较好+1~2%,影响一般0%,影响较差-1~2%,影响差-3~4%。

权益状况调整系数表

可比实例 权益因素	权重	评估对象	案例A 比较调整值	案例B 比较调整值	案例C 比较调整值
土地使用期限	0.5	100	0	0	0
城市规划限制条件	0.5	100	0	0	0
调整值合计	1	100	0	0	0
权益状况调整系数		100/100	100/100	100/100	100/100

(8)实物状况调整

以评估对象的实物状况为标准,将可比实例的实物状况与评估对象的实物状况加以比较修正,得出实物状况调整系数。

实物状况调整系数说明表

因 素	调整系数说明
建筑规模	规模大+3~4%,规模较大+1~2%,规模中等0%,规模较小-1~2%,规模小-3~4%。
建筑类型	超高层建筑+3~4%,高层建筑+1~2%,中高层建筑、多层建筑0%,低层建筑-1~2%。
建筑结构	钢混(框架)结构+2%,砖混结构0%。
装饰装修	豪华装修+8-10%,高档装修+5~8%,中档装修+2~5%,简单装修0%,毛坯-3~8%。
设施设备	齐全+3~4%,较齐全+1~2%,一般0%,较不齐全-1~2%,不齐全-3~4%。
朝向	南北2%,南1.5%,东西1%,东南0.5%,西南0%,东-0.5%,西-1%,东北-1.5%,西北-2%,北-2.5%。
建筑面积	面积按大、中、小划分,大面积修正0%,中面积修正+5%,小面积+10%。
建成时间	新+3~4%,较新+1~2%,一般0%,较旧-1~2%,旧-3~4%。
维护状况	好+3~4%,较好+1~2%,一般0%,较差-1~2%,差-3~4%。
完损状况	完好房0%,基本完好房-10~20%,一般损坏房-20~30%,严重损坏房-30~50%,危险房-50~90%。

实物状况调整系数表

可比实例 区位因素	权重	评估对象	案例A 比较调整值	案例B 比较调整值	案例C 比较调整值
建筑规模	0.1	100	0	0	0
建筑类型	0.1	100	0	0	0
建筑结构	0.1	100	0	0	0
装饰装修	0.1	100	5	5	5
设施设备	0.1	100	0	0	0
朝向	0.1	100	0	0	0
建筑面积	0.1	100	0	0	0
建成时间	0.1	100	0	0	2
维护状况	0.1	100	0	0	0
完损状况	0.1	100	0	0	0
合计	1	100	5	5	7
实物状况调整系数		100/100	100/105	100/105	100/107

(9)综合修正计算评估对象单价

根据公式:房地产价值=类似房地产成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

对前述三个可比实例经过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整和实物状况调整后得出评估对象的比准价格如下表:

综合修正计算表

可比实例 修正因素	实例A	实例B	实例C
交易价格(元/㎡)	10,490	11,774	11,667
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/98.2	100/99.7	100/99.7
权益状况调整	100/100	100/100	100/100