

华闻传媒投资集团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

证券代码:000793 证券简称:华闻集团 公告编号:2021-036

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。

华闻传媒投资集团有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“华闻传媒”)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事项进行核查,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、利润情况的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》业务的经营收入及利润情况
公司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,其单休报表显示2018年、2019年、2020年1-10月份分别实现营业收入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月份分别实现广告收入14,129万元、11,666万元和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)1914.35万元、1,485.43万元、-1,095.93万元;华商传媒下属子公司吉林华闻传媒有限公司(以下简称“吉林华闻”)根据《经营性业务授权协议》获取《新文化报》的独家经营,其单休报表显示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-316.64万元、-1,356.93万元。综上,可见华商广告、吉林华闻的报纸经营收入均已无法覆盖其经营管理成本费用。
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,传媒业务收入比重下降;另一方面,可减少公司整体亏损,通过股权转让回收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,报纸发行量大幅萎缩,广告收入及发行收入大幅下降。如房地产等重要广告行业景气度下降,营销意愿降低,广告主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年分别同比下降35.4%、38.7%的断崖式下滑,至今仍处于不断下滑且无法看到出版业、新媒体转型的趋势,目前市场留存的传统纸媒业仅靠线下出版的经营方式无法生存。此行业变化趋势,公司已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。

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

采用上述三个可比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=(25,510+27,788+24,082)/3=25,793元/㎡(取整)

(2)商业用房比较法测算过程
A、可比案例如下:

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

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:

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

综合修正计算评估对象单价

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

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:

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

综合修正计算评估对象单价

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

通过估算评估对象有效毛收益、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)商业用房比较法测算过程
A、可比案例如下:

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

通过估算评估对象有效毛收益、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/㎡。

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)评估单价并对其进行修正,确定评估价格如下:

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

全球贸易之诞生办公用房2019年6月确认的投资性房地产,该房产是从海南地产控股(集团)贸易有限公司购得,原自用2-30层为为公司自用办公场所,其第一-27层用于长期对外出租,价格合适可再出售,属于自用型的投资性房地产。由于周边写字楼在建筑成本、市场供给增加,竞争加剧,加之与海城调控政策的不断加码,限售限贷,导致经济下行,成交价格降低,办公用房,加之与海城经济存在较大的关联度,新冠疫情冲击,宏观行情低迷,工业、服务业市场增速下降,很大程度冲击国内办公市场。整体来看,我国办公市场受到较大冲击,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年全国写字楼空置面积与销售面积进一步下降。受此影响,这一年来海口市办公写字楼成交案例极少,几乎没有大额成交,有价无市的现状导致对价格调整不敏感。

(二)华闻集团本部房产
公司聘请海南中联中价资产评估有限公司对位于海口市沿江四东路海南花园内栋4号车库等8项实物处置投资性房地产进行评估,本次评估对象为公司在花园内栋4号车库等住宅、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
根据房地产市场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征的基础上,遵循与其用途相同、结构相同、建筑材料标准相似、所在地区相同或相近的原则,以评估对象为基准,选取类似评估对象的比较案例作为可比案例,具体情况如下:

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

上述主要投资性房地产公允价值的评估过程说明如下:
(一)全球贸易之诞生
公司聘请海南中联中价资产评估有限公司对全球贸易之诞生进行评估,因全球贸易之诞生为商业、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,分别采用办公用房和商业用房两个方面进行评估。
1. 评估测算过程
全球贸易之诞生位于海口市大英山CBD核心区域,大厦由住宅用房和办公用房构成,其中商业用房面积为693.28㎡,办公用房面积为1,080.84㎡。区域交通便利,基础设施配套齐全。
(1) 比较法测算过程
评估过程中选择用途相同、结构相同、建筑材料标准相似、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案例。考虑使用需要,办公房以大厦顶层得出基准,即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,商用房产选取大厦顶层作为评估基准。
(2) 办公用房比较测算过程

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

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:

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B	案例C	案例D
名称	华闻传媒	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报	华商报/新文化报
收购方	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒	华闻传媒
评估基准日	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31	2019/12/31
交易价格/万元	3,900.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
营业收入(万元)	21,594.56	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43	13,423.43
净利润(万元)	-1,095.93	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43	1,485.43

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:

可比案例如下:	案例	评估对象	案例A	案例B
---------	----	------	-----	-----