中国证券报

信息披露
Information Disclosure

B001

2021年10月22日 星期五

www.cs.com.cn

公告版位提示

000032	深桑达A	A03
000034	神州数码	A13
000037	深南电A	B020
000150	宜华健康	B026
000166	申万宏源	B022
000416	民生控股	A10
000428	华天酒店	B020
000504	南华生物	B018
000523	*ST浪奇	B018
000526	学大教育	B029
000529	广弘控股	A11
000539	粤电力A	B035
000540	中天金融	B022
000553	安道麦A	B004
000564	*ST大集	B015
000571	ST大洲	B004
000609	*ST中迪	B015
000628	高新发展	B019
000655	金岭矿业	B028
000685	中山公用	B016
000698	沈阳化工	B076
000711	京蓝科技	B009
000712	锦龙股份	B009
000720	新能泰山	B020
000731	四川美丰	B016
000738	航发控制	A25
000780	*ST平能	A10
000785	居然之家	B029
000788	北大医药	B018
000803	北清环能	B019
000816	智慧农业	B004
000829	天音控股	B015
000835	*ST长动	B024
000852	石化机械	B077
000918	嘉凯城	A16
000921	海信家电	B037
000935	四川双马	B026
000937	冀中能源	B021
000955	欣龙控股	B053
000960	锡业股份	B061
000971	ST高升	B007
000976	华铁股份	B062
001206	依依股份	B075
001208	华菱线缆	B031
001216	华瓷股份	B017
001288	运机集团	A10
002047	宝鹰股份	B038
002065	东华软件	A26
002073	软控股份	B017
002074	国轩高科	B035
002108	沧州明珠	B034
002110	三钢闽光	B007
002123	梦网科技	B039
002125	湘潭电化	B080
002145	中核钛白	B054
002147	*ST新光	B027
002212	天融信	B004
002225	濮耐股份	B017
002233	塔牌集团	B056
002234	民和股份	B013
002237	恒邦股份	B042
002249	大洋电机	B052
002302	西部建设	B044
002323	*ST雅博	B025
002342	巨力索具	B010
002382	蓝帆医疗	B042
002382	蓝帆医疗	B042
002386	天原股份	B069
002408	齐翔腾达	B030
002420	毅昌股份	B074
002432	九安医疗	B021
002441	众业达	B029
002455	百川股份	B023
002458	益生股份	B025
002459	晶澳科技	B027
002492	恒基达鑫	B038
002513	蓝丰生化	B057
002516	旷达科技	B011
002522	浙江众成	B028
002526	山东矿机	B024
002527	新时达	B016
002560	通达股份	B068
002565	顺灏股份	A10
002567	唐人神	B030
002582	好想你	A32
002586	*ST围海	B011
002603	以岭药业	B025
002610	爱康科技	B002
002655	共达电声	B016
002660	茂硕电源	B010
002661	克明食品	B053
002671	龙泉股份	B024
002684	*ST猛狮	B024
002686	亿利达	B017
002697	红旗连锁	B059
002701	奥瑞金	B039
002706	良信股份	B019
002728	特一药业	B025
002734	利民股份	B015
002736	国信证券	B011
002742	三圣股份	B013
002749	国光股份	B056
002762	金发拉比	B017
002775	文科园林	B021
002776	ST柏龙	B029
002777	久远银海	B021
002785	万里石	B069
002792	通宇通讯	B047
002793	罗欣药业	B027
002797	第一创业	B036
002837	英维克	B013
002840	华统股份	B020
002842	翔鹭钨业	B048
002846	英联股份	B038
002882	金龙羽	B013
002911	佛燃能源	A31
002927	泰永长征	A16
002928	华夏航空	B016
002939	长城证券	B038
002958	青农商行	B013
002960	青鸟消防	B036
002962	五方光电	B013
002970	锐明技术	B041
002977	天箭科技	B067
002987	京北方	B042
002991	甘源食品	B021
002993	奥海科技	B030
003008	开普检测	B055
003010	若羽臣	B037
003011	海象新材	B063
003016	欣贺股份	B046
003017	大洋生物	B029
003018	金富科技	B021
300082	奥克股份	B040
300285	国瓷材料	B040
300327	中颖电子	B040
300358	楚天科技	B040
300506	名家汇	B024
300612	宣亚国际	B042
300644	南京聚隆	B040
300672	国科微	A13
300672	国科微	B039
300755	华致酒行	B040
300761	立华股份	B011
300765	新诺威	B040
300802	矩子科技	B040
300838	浙江力诺	B020
300838	浙江力诺	B040
300864	南大环境	B040
300873	海晨股份	B040
300923	研奥股份	B070
300933	中辰股份	B002
301025	读客文化	B040
301052	果麦文化	B037
301087	可孚医疗	A16
301089	拓新药业	A16
301091	深城交	A11
301129	瑞纳智能	A10
301169	零点有数	A10
600000	浦发银行	B012
600012	皖通高速	B014
600021	上海电力	B023
600050	中国联通	B041
600079	人福医药	B009
600093	*ST易见	B048
600109	国金证券	B013
600143	金发科技	B004
600171	上海贝岭	B027
600176	中国巨石	B012
600179	安通控股	B020
600180	瑞茂通	B019
600188	兖州煤业	B026
600239	*ST云城	B002
600258	首旅酒店	B013
600277	亿利洁能	B003
600284	浦东建设	B029
600288	大恒科技	B064
600326	西藏天路	B028
600329	中新药业	B011
600409	三友化工	A13
600422	昆药集团	B062
600469	风神股份	B009
600483	福能股份	B019
600499	科达制造	B012
600535	天士力	B009
600538	国发股份	B011
600561	江西长运	B013
600566	济川药业	B015
600567	山鹰国际	B037
600568	ST中珠	B027
600580	卧龙电驱	B026
600597	光明乳业	B037
600601	ST方科	A16
600611	大众交通	B023
600616	金枫酒业	B002
600648	外高桥	B013
600673	东阳光	B024
600678	四川金顶	B016
600696	岩石股份	B036
600702	舍得酒业	B077
600703	三安光电	B012
600705	中航产融	B011
600722	金牛化工	B055
600730	中国高科	B036
600734	*ST实达	B014
600739	辽宁成大	A11
600750	江中药业	B008
600755	厦门国贸	B026
600785	新华百货	B072
600850	电科数字	B028
600859	王府井	B030
600863	内蒙华电	B030
600882	妙可蓝多	B012
600926	杭州银行	B012
600955	维远股份	B023
600956	新天绿能	B027
600965	福成股份	B063
600965	福成股份	B039
600975	新五丰	A13
600976	健民集团	B060
600983	惠而浦	B036
600995	文山电力	B003
600999	招商证券	B004
601088	中国神华	B012
601155	新城控股	B004
601187	厦门银行	B026
601208	东材科技	B025
601225	陕西煤业	B010
601330	绿色动力	B022
601456	国联证券	B014
601555	东吴证券	B004
601599	浙文影业	B020
601609	金田铜业	B078
601636	旗滨集团	B009
601668	中国建筑	B035
601728	中国电信	B012
601828	美凯龙	B010
601857	中国石油	B030
601901	方正证券	B035
601968	宝钢包装	B021
601969	海南矿业	B020
601990	南京证券	B002
603005	晶方科技	B007
603009	北特科技	B027
603013	亚普股份	B010
603043	广州酒家	A05
603067	振华股份	B076
603077	和邦生物	B003
603087	甘李药业	A10
603131	上海沪工	B072
603166	福达股份	B002
603183	建研院	B037
603197	保隆科技	B022
603220	中贝通信	B023
603239	浙江仙通	B004
603258	电魂网络	B012
603301	振德医疗	B027
603309	维力医疗	B073
603315	福鞍股份	B025
603324	盛剑环境	B071
603329	上海雅仕	B028
603359	东珠生态	B049
603444	吉比特	B079
603501	韦尔股份	B007
603505	金石资源	B018
603518	锦泓集团	B018
603529	爱玛科技	A11
603535	嘉诚国际	B005
603535	嘉诚国际	B006
603601	再升科技	B026
603606	东方电缆	B058
603612	索通发展	B009
603650	彤程新材	B024
603657	春光科技	B018
603662	柯力传感	B025
603665	康隆达	B023
603678	火炬电子	B003
603717	天域生态	B022
603719	良品铺子	B060
603727	博迈科	B031
603759	海天股份	B024
603767	中马传动	B014
603779	威龙股份	B004
603813	原尚股份	B004
603816	顾家家居	A11
603836	海程邦达	B014
603858	步长制药	B001
603893	瑞芯微	B002
603909	合诚股份	B043
603918	金桥信息	B059
603931	格林达	B061
603985	恒润股份	B032
603995	甬金股份	B011
605066	天正电气	B017
605068	明新旭腾	B028
605077	华康股份	B058
605086	龙高股份	B066
605088	冠盛股份	B030
605111	新洁能	B045
605138	盛泰集团	A10
605178	时空科技	B054
605196	华通线缆	B021
605199	葫芦娃	B015
605286	同力日升	B035
605288	凯迪股份	B074
605296	神农集团	B075
605369	拱东医疗	B050
605377	华旺科技	B057
605566	福莱蒽特	A14
605566	福莱蒽特	A15
605580	恒盛能源	B002
688003	天准科技	B022
688005	容百科技	B013
688006	杭可科技	B029
688026	洁特生物	B026
688028	沃尔德	B015
688063	派能科技	B068
688077	大地熊	B017
688096	京源环保	B002
688106	金宏气体	B011
688122	西部超导	B073
688127	蓝特光学	B064
688180	君实生物	B018
688222	成都先导	B039
688255	凯尔达	A27
688255	凯尔达	A28
688289	圣湘生物	B033
688301	奕瑞科技	B070
688367	工大高科	B031
688368	晶丰明源	B065
688513	苑东生物	B071
688550	瑞联新材	A11
688556	高测股份	B019
688607	康众医疗	B078
688689	银河微电	B019
688707	振华新材	B051
688766	普冉股份	B007
688779	长远锂科	B015
689009	九号公司	B017
富国红利混合型证券投资基金		A09
嘉实全球价值机会股票型证券投资基金		A12
银河成长优选一年持有期混合型证券投资基金		A08
安信证券资产管理有限公司		B016
博时基金		A11
宝盈基金		A32
长城基金		B014
财通基金		B010
大成基金		B039
广发基金		B038
国联安基金		B025
国寿安保基金		B036
国投瑞银基金		B013
华安基金		B037
华宝基金		B016
海富通基金		B010
华商基金		A11
华夏基金		B018
景顺长城基金		B031
建信基金		B038
凯石基金		B019
诺安基金		B031
南方基金		A16
平安基金		B023
鹏华基金		B031
前海开源基金		B014
上投摩根基金		B014
上银基金		B022
天弘基金		A05
同泰基金		B010
信达澳银基金		B023
新华基金		B003
兴证全球基金		B010
易方达基金		A32
银华基金		B035
银河基金		A32
益民基金		B010
中欧基金		B035
招商基金		A32
安信证券		A11
上海产权交易所		A11
上海东方证券资产管理有限公司		B011
泰康资产管理有限责任公司		B022
中原百货		A11
镇洋发展		A17
镇洋发展		A18
镇洋发展		A19
镇洋发展		A20
镇洋发展		A21
巨一科技		A24
力诺特玻		A22
力诺特玻		A23
隆华新材		A01
隆华新材		A29
隆华新材		A30
长城证券基金		B042

证券代码:603858　　证券简称:步长制药　　公告编号:2021-129

山东步长制药股份有限公司关于上海证券交易所对公司对外收购事项问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本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。

山东步长制药股份有限公司(以下简称“公司”或“步长制药”)于2021年10月15日收到上海证券交易所的《关于对山东步长制药股份有限公司对外收购事项的问询函》(上证公函【2021】2796号,以下简称“《问询函》”)。根据《问询函》要求,现将有关情况回复并公告如下:

一、公告披露,标的资产:北京程瑞2020年9月21日成立,2021年1-8月净利润为-3564.21万元,净资产-3465.21万元,营业收入0元。本次收购可形成中药文化合作交流平台。请公司:

(1)补充披露标的资产主营业务情况、主要经营模式、主要产品(如有)、主要资产等;

回复:北京程瑞目前尚未进行经营活动,主要持有一处四合院房产。

截至2021年8月31日,北京程瑞主要资产为固定资产214,461,074.77元,占总资产的96.92%。

(2)补充披露标的资产成立以来的主要财务指标,包括但不限于总资产、总负债、净资产、营业收入、扣非前后净利润等;

回复:北京程瑞成立于2020年9月,2020年12月31日尚未建账,北京程瑞于2021年2月开立银行账户并于2021年3月建账进行财务核算。

截至2021年8月31日,北京程瑞公司总资产221,281,825.53元,总负债255,933,878.71元,净资产-34,652,053.18元,营业收入0元,扣非前净利润-35,642,053.18元,扣非后净利润-33,743,464.18元。

(3)结合公司未来发展战略、标的资产经营及财务情况等,进一步说明本次收购的目的、原因及合理性。

回复:公司本次收购北京程瑞是为了收购其名下位于北京核心城区有历史意义的一处四合院房产,该处房产地理位置优越,历史沉淀丰厚,公司本次收购有利于公司以此为基础打造中医药文化平台,公司计划建设中医药文化博物馆,便于公司开展中医药文化、业务的宣传活动和学术交流活动。

本次收购对公司中医药文化的宣传具有重要意义,且符合公司发展战略及发展目标,有利于公司未来的进一步发展,具备收购必要性。本次收购有利于公司整体战略目标的实现,提升公司整体运营环境,满足市场需求,公司的主营业务不会因此发生变化。公司经营状况良好,本次收购不会对公司的财务状况及经营成果产生不利影响。

二、公告披露,本次收购评估基准日为2021年8月31日,经采用资产基础法评估,评估值为2112.69万元,评估增值率160.97%。固定资产中大部分是四合院房地产。请公司补充披露:

(1)资产基础法评估的测算方法和测算过程,主要参数的选取情况、依据及合理性,充分说明标的公司本次评估增值的原因及合理性;

回复:一、流动资产评估技术说明

(一)货币资金评估说明

评估基准日各类货币资金的账面值为人民币520,750.76元,全部为银行存款520,750.76元。

1、银行存款的评估

评估基准日银行存款账面值520,750.76元,被评估单位共有1个人民币银行账户。

评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行清查核实。银行账户银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符,不存在影响净资产的款项。本次评估对人民币账户按核对无误后的账面值确定人民币账户的银行存款评估值。

评估基准日,银行存款评估值为520,750.76元。

2、其他应收款评估说明

其他应收款账面值为6,300,000.00元,系被评估单位2021年7月27日债权转让人北京程瑞科技有限公司与债权受让人北京择邻文化传播有限公司签订《债权转让协议》:债权转移对价:双方同意,按人民币630万元转让/受让该债权,共1项。经采用查阅原始凭证等替代性程序核查其他应收款余额真实,按账面值确定为评估值。

经上述评估过程,其他应收款在评估基准日的评估值为6,300,000.00元。

二、非流动资产评估技术说明

(一)固定资产概况

根据北京程瑞科技有限公司评估基准日账面记录和对固定资产的清查结果,委估固定资产共计1项,为1套四合院。

该四合院的产权归属以《中华人民共和国不动产权证书》为主要依据。

对账面记载的四合院进行了清查,核对权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、其他权利状况及装修状况等。

评估人员在被评估单位管理人员的陪同下,根据所填报的清查评估明细表,对四合院的权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、其他权利状况及装修状况还有原值、构成,逐项进行了核对和了解,并到现场对四合院的使用、维护、保养情况进行了实地勘察。

委评的固定资产主要为北京程瑞科技有限公司拥有的四合院。经查帐实相符,四合院坐落北京市西城区西四北四条31号1-9幢1层。

经现场勘察、清查,四合院目前处于空置状态、维护情况较好。

(二)四合院的评估说明

委评的固定资产帐面原值、净值见下表:

单位:人民币元

资产类型	资产概况	账面原值	账面净值
固定资产-房屋建筑物	四合院(产证:京2021西不动产权第0003280号)	218,751,089.00	214,461,074.77
合计		218,751,089.00	214,461,074.77

1、评估过程

根据被评估单位所提供的清查评估明细表,评估人员在房屋所在地由该企业人员配合进行现场勘查、核实四合院的各项情况和有关参数,并通过现场观察、询问和查阅资料,对四合院的使用、保养、装修和维护状况进行了解和鉴定。在此基础上通过询价确定本次评估的评估原值和评估净值。

2、评估方法

本次四合院评估采用比较法和收益法:

(1)比较法

在具体运用上述评估方法时,评估人员遵守评估原则,从市场调查资料中选择有关的原始数据,确定评估测算过程中有关参数,按下述评估技术路线和思路操作。

先选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例,再对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与评估对象具体条件比较进行修正,从而确定评估对象的价格。

比较法的基本步骤为:搜集交易实例→选取可比实例→建立可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整(权益、区位、实物状况)→求取比较价值

其基本计算公式如下:

评估对象比较价值=可比实例的交易价格×交易情况调整系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

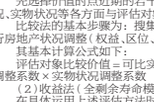
(2)收益法(全剩余寿命模式)

在具体运用上述评估方法时,选择根据资本化法中的全剩余寿命模式求取评估对象的收益价值。未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是:选择具体评估方法模式→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率(或资本化率、收益乘数)→计算收益价值。

根据评估对象的特点,本次评估采用的收益法公式是报酬资本化法中的全剩余寿命模式,其基本计算公式如下:

V=未来收益期内各期收益的现值之和



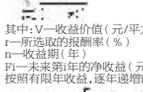
其中:V—收益价值(元/平方米)

r—所选取的报酬率(%)

n—收益期(年)

Fi—未来第i年的净收益(元/平方米)

按照有限年收益,逐年递增的计算模型,测算评估对象的收益价值,具体公式如下:



其中:V—收益价值(元/平方米)

a—为未来第一年净收益(元/平方米)

r—所选取的报酬率(%)

n—收益期(年)

g—为净收益逐年递增的比率(%)

(三)本次四合院评估采用比较法和收益法

比较法具体测算过程:

1、搜集选举交易实例

选择可比实例时,根据评估对象情况,应符合以下要求:

(1)可比实例房地产应与评估对象房地产相似

(2)可比实例的交易方式应适合评估目的

(3)可比实例的成交日期应接近价值时点

(4)可比实例的成交价格应是量的正常价格

根据替代原则,按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点,选择三个与评估对象区域相近、用途相同、近期交易的可比实例。

本次评估选用的三个成交案例,成交价格均为含税价格,可比实例具体情况,详见下表一:

表一可比实例状况表

可比实例状况	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
房屋坐落	北京市西四北四条31号	什刹海正座四合院	南锣鼓巷新建带车库四合院	什刹海正四合院
可比实例单价元/M2)	待评	290,000.00	240,290.00	257,611.00
土地面积(M2)	9448	342	1498.19	2135
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	正常	市场挂牌案例	市场挂牌案例	市场挂牌案例
挂牌日期	2021年8月31日	2021年8月31日	2021年8月31日	2021年8月31日
案例来源	待估	网络挂牌数据	网络挂牌数据	网络挂牌数据

2、建立比较基础

选取可比实例后,应对可比实例的成交价格进行换算处理,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵。换算处理应包括下列内容:统一财产范围(统一财产范围为不含非房地产成分、无偿权益的房地产),统一付款方式(统一付款方式应统一为在成交日期时一次总付清)、统一融资条件、统一税费负担(统一税费负担为交易税费正常负担下的价格)和计价单位。

由于可比实例在财产范围、付款方式、融资条件、税费负担和计价单位五方面的内涵统一,故本次评估可比实例的价格可比基础无需调整。

3、进行交易情况修正

进行交易情况修正,应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的成交价格调整为正常价格。可比实例均属于挂牌实例,交易情况正常,不作修正。

4、进行市场状况调整

市场状况调整是将可比实例在成交日期的价格调整为价值时点的价格。如可比实例均为未成交挂牌案例,一般情况下挂牌案例价格略微高于实际成交价格。评估对象价值时点为2021年8月31日。可比实例市场状况调整如下:

	评估对象	案例一	案例二	案例三
市场状况	100	105	105	105
修正指数	100/100	105/100	105/100	105/100

5、进行房地产状况调整

(1)编制比较因素说明表

房地产状况因素包括区位状况、实物状况、权益状况,首先编制比较因素条件说明表。详见下表二:

比较因素条件说明表(表二)

修正因素	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称或地址	北京市西四北四条31号	什刹海正座四合院	南锣鼓巷新建带车库四合院	什刹海正四合院
交易单价	待估	290,000.00	240,290.00	257,611.00
日期修正	2021/8/31	2021/8/31	2021/8/31	2021/8/31
交易情况修正	正常	挂牌数据	挂牌数据	挂牌数据
房地产状况				
区位状况				
交通便捷度	较好	较好	较好	较好
自然人文环境	较好	较好	一般	较好
楼层	一层	一层	一层	一层
楼幢位置	较好	较好	较差	较好
朝向	南	南	南	南
采光	较好	较好	较好	较好
所属区域社区成熟度	较高	较高	较高	较高
基础设施状况	较完备	较完备	较完备	较完备
公共配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
区位状况修正指数小计Σ				
实物状况				
建筑结构	砖木	砖木	砖木	砖木
土地面积(m2)	9448	342	1498.19	2135
院落面积	一般	较小	一般	较小
装修情况	精装修	精装修	一般装修	一般装修
新旧程度	八成新	八成新	八成新	八成新
物业管理	较好	较好	较好	较好
实物状况修正指数小计Σ				
权益状况				
土地剩余使用年限	53.86	54.56	年限相似	年限相似
规划条件	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
共有情况	土地共有、房屋获内独有、籁外共有	土地共有、房屋获内独有、籁外共有	土地共有、房屋获内独有、籁外共有	土地共有、房屋获内独有、籁外共有
用益物权设立情况	无	无	无	无
担保物权设立情况	无	无	无	无
租赁或占用情况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
拖欠税费情况	无	无	无	无
权益状况修正指数小计Σ				

(2)各比较因素说明

1)区位状况

交通便捷度:交通便捷度调整系数表如下:

交通便捷度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	6%	3%	0%	-3%	-6%

根据道路类型、道路级别、宽度、公交路线、地铁沿线、站点分布、车流量及公交停靠次数等,结合实际情况作相应调整。以估价对象为基准,评估对象与可比实例所处区域交通便捷度较好,故可比实例均不作调整。

自然人文环境:自然人文环境调整系数表如下:

自然人文环境	较好	一般	较差
调整系数	10%	0%	-10%

自然人文环境对住宅房地产价值存在一定影响,如有不同,作相应调整。评估对象与可比实例一、三位于北京市西城区,评估对象二位于北京市东城区,北京市民间有四合院西贵东富的说法,导致北京市西城区同等情况下的四合院价格明显高于东城区,因此西城区自然人文环境为较好,东城区自然人文环境为一般,故可比实例调整如下:

	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
自然人文环境	较好	较好	一般	较好
指数调整	–	0.0%	-10.0%	0.0%

楼层:楼层调整系数如下:

居住房屋的楼层调整系数(无电梯)

总层数 / 层次	一	二	三	四	五	六	七
1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2		2%	2%	2%	2%	2%	2%
3			1%	4%	4%	4%	4%
4				-1%	4%	4%	4%
5					-2%	2%	2%
6						-3%	0%
7							-4%

评估对象及可比实例具体调整如下

	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
楼层	一层	一层	一层	一层
指数调整		0.0%	0.0%	0.0%

楼幢位置:楼幢位置调整系数表如下:

楼幢位置	好	较好	一般	较差	差
调整系数	8%	4%	0%	-4%	-8%

楼栋位置对住宅房地产价值存在一定影响,如有不同,作相应调整。评估对象与可比实例一、三位于北京市西城区,所在区域胡同道路较宽,可以通行轿车等车辆,评估对象二位于北京市东城区,所在区域胡同道路较窄,不可以通行轿车等车辆,故可比实例调整如下:

	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
楼栋位置	较好	较好	较差	较好
指数调整	–	0.0%	-8.0%	0.0%

朝向:楼栋朝向调整系数表如下:

朝向	南	东	西	北
调整系数	3%	0%	0%	-3%

分为朝南、朝东、朝西、朝北四个等级,以评估对象为基准,结合实际情况相应调整。评估对象主体朝向与可比实例主体朝向均为朝南,故可比实例均不作调整。

采光:采光调整系数表如下:

采光	好	较好	一般	较差	差
调整系数	6%	3%	0%	-3%	-6%

采光对住宅房地产利用的价值影响较大,评估对象与可比实例采光均为较好,故可比实例均不作调整。

所属区域社区成熟度:所属区域社区成熟度调整系数表如下:

所属区域社区成熟度	高	较高	一般	较低	低
调整系数	6%	3%	0%	-3%	-6%

所属区域社区成熟度对住宅房地产利用的价值影响较大,评估对象与可比实例所属区域社区成熟度均为较高,故可比实例均不作调整。

基础设施状况:基础设施状况调整系数表如下:

基础设施状况	完备	较完备	一般	较差	差
调整系数	6%	3%	0%	-3%	-6%

基础设施状况对住宅房地产利用的价值影响较大,评估对象与可比实例所属基础设施状况均为较完备,故可比实例均不作调整。

公共配套设施:公共配套设施调整系数表如下:

公共配套设施	齐全	较齐全	一般	较不齐全	不齐全
调整系数	6%	3%	0%	-3%	-6%

根据中小学、幼儿园、银行、医院、夜间市场的完善情况等,结合实际情况作相应调整。以评估对象为基准,评估对象与可比实例公共配套设施均较齐全,故可比实例均不作调整。

综上,三个可比实例区位状况综合调整如下:可比实例一、三不做调整,可比实例二下调18.0%。

2)实物状况

建筑结构:建筑结构调整系数表如下:

建筑品质及内部格局	钢混	砖混	砖	砖木	木质
调整系数	6%	3%	0%	-3%	-6%

分为钢混、砖混、砖木、木质五个等级,结合实际情况相应调整。评估对象与可比实例建筑结构均为砖木,故可比实例均不作调整。

土地面积:在此主要考虑评估对象和可比实例的土地面积大小。一般而言,四合院作为特殊的居住物业,价格主要用土地面积来体现,往往面积越大,每平方米的占地价格就会越高,这可能是四合院与普通商品房最大的差别所在,这和人们重视四合院的布局有很大的关系。与评估对象同类的房地产土地面积越大,相对单价也会略高,土地面积越小,则相对单价也会略低。本报告调整如下:

	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
土地面积	9448	342	1498.19	2135
指数调整		-4%	4%	-4%

院落面积:院落面积调整系数表如下:

院落面积	大	较大	较小	小
调整系数	8%	4%	-4%	-8%

分为大、较大、较小、小四个等级,以评估对象为基准,作相应调整。评估对象与可比实例调整情况如下:

	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
院落面积	一般	较小	一般	较小
指数调整		-4%	-4%	-4%

装修情况:装修情况调整系数表如下:

装修情况	毛坯	普通装修	精装修
调整系数	0%	4%	8%

分为毛坯、普通、精装修三个等级,以评估对象为基准,作相应调整。由于评估对象装修标准为精装修,可比实例一为精装修,可比实例二、三装修标准均为普通