

# 关于上海证券交易所

## 《关于河南黄河旋风股份有限公司 2023 年年度报告的信息披露监管工作函》之回复

上海证券交易所上市公司管理一部：

北方亚事资产评估有限责任公司于 2024 年 5 月 28 日收到由黄河旋风转来的《关于河南黄河旋风股份有限公司 2023 年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2024】0664 号）（以下简称“工作函”）。北方亚事资产评估有限责任公司对监管工作函有关评估问题进行了认真核查与落实，按照监管工作函的要求对所涉及的事项进行了问题答复，现就相关事项回复如下，请予审核。

问题如下：

3、关于资产减值。报告期内，公司计提资产减值损失 1.79 亿元，同比增长超 12 倍。其中，固定资产减值损失 0.85 亿元，上年同期仅为 712.34 万元，投资性房地产减值损失 0.34 亿元，为本期新增。公司称由于商业地产类资产评估专业性较强，经评估机构测算，公司持有的商业地产郑州研发办公楼存在减值情况，郑州研发办公楼 1 号楼（固定资产）账面价值 1.62 亿元、2 号楼（投资性房地产）账面价值 1.13 亿元，经评估本期合计计提减值准备 1.08 亿元。此外，存货账面余额为 8.43 亿元，同比小幅下滑 3.13%，本期计提存货跌价准备 0.73 亿元，同比增长 60.17%，存货变动与计提跌价准备变动方向相反。

请公司：（1）补充披露郑州研发办公楼主要工程供应商的具体情况，包括名称、是否关联方、采购金额、支付方式、资金来源、采购内容等；（2）结合近年相关资产的规模、具体构成、使用年限、闲置状态、产能利用率、减值测试等情况，说明相关资产减值迹象出现的具体时点和依据；（3）补充披露相关资产近三年减值测算过程、主要参数选取及依据，并与同期可获得外部公开数据进行比较，说明本次评估结果与前期存在较大偏离的具体原因及合理性，相关资产项目前

期确认计量是否准确；(4) 说明存货计提减值的具体标准及相应测试过程，并结合存货的销售价格、成本、库龄、周转情况等，说明存货规模减少，但计提存货跌价准备增加的原因及合理性，是否存在滞销风险。请会计师、评估机构发表意见，并请会计师说明对相关资产真实执行的审计程序和获取的审计证据。

(3) 补充披露相关资产近三年减值测算过程、主要参数选取及依据，并与同期可获得外部公开数据进行比较，说明本次评估结果与前期存在较大偏离的具体原因及合理性，相关资产项目前期确认计量是否准确；

以上相关长期资产主要为郑州研发办公楼 1 号、2 号楼资产，其近三年资产减值情况如下：

单位：元

序号	资产名称	2021 年计提减值金额	2022 年计提减值金额	2023 年计提减值金额
1	郑州研发办公楼 1 号楼			73,912,264.21
2	郑州研发办公楼 2 号楼			34,417,768.02

(一) 2023 年减值测算过程、主要参数选取及依据如下：

1. 评估方法的选择

根据本次评估的资产特性、评估目的及所选择的价值类型的要求以及《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，本次评估采用资产的公允价值减去处置费用后净额。基本模型如下：

$$FVLCOD = V - COD$$

式中：

FVLCOD：评估对象公允价值减去处置费用后的净额；

V：评估对象公允价值；

COD：评估对象处置费用。

(1) 公允价值

根据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》，公允价值，是指市场参与者

在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

以公允价值计量相关资产或负债，应当假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，应当假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。根据企业管理层、审计师、评估师的沟通，确定本次委估对象所在的主要市场（最有利市场），除非特别说明，是指中国（大陆地区）的产权交易市场。

根据《资产评估执业准则——不动产》相关要求，结合评估对象具体情况、评估目的、价值类型以及资料收集和市场调查情况，分析三种评估方法的适用性，综合考虑本次委估对象特性，结合价值类型及其评估目的，本次采用市场法对其公允价值进行评估。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的公允价值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

## （2）处置费用

根据《企业会计准则》第 8 号要求，处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。本次处置费用主要为资产转让的费用。本次处置费用主要为中介服务费及资产出售前的整理费用等。

## 2. 主要参数选取及外部依据

### （1）委估对象概述

郑州研发办公楼 1 号账面原值 17,109.78 万元，累计折旧 926.64 万元，减值准备 0.00 元，2023 年末账面净值 16,183.14 万元。

2 号楼账面原值 11,583.04 万元，累计折旧 275.10 万元，减值准备 0.00 元，2023 年末账面净值 11,307.94 万元。

委估对象位于郑东新区祥盛街 59 号院 1 号楼、2 号楼。建筑使用性质为出让/市场化商品房，1 号楼总建筑面积 4,672.96 m<sup>2</sup>。地下 1 层、地上 4 层，地上一层层高 5.75m，二层及以上层高 4.50m。结构类型为钢筋混凝土。2 号楼总建

筑面积 4,266.75 m<sup>2</sup>。地下 2 层、地上 4 层，地上一层层高 5.75m，二层及以上层高 4.00m。结构类型为钢筋混凝土。

### (2) 市场法中测算公允价值时可比案例的选取原则

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易案例作为可比实例进行比较，求出评估对象公允价值，选择原则如下：

- 1) 可比案例房地产与评估对象房地产相似；
- 2) 可比案例的交易类型适用于评估目的；
- 3) 可比案例的售价为正常价格或可修正为正常价格。

### (3) 评估过程

#### 1) 可比案例选取

根据以上选取原则，评估人员从合理范围的案例中选取了三个实例，实例信息如下：

实例 A：汇艺银河里：位于郑东新区商鼎路 77 号，临街。层高约 5m，3 层独栋带停车位，建筑面积 1,684.29m<sup>2</sup>，精装修，有独立物业，附近有学校，医院等，临近海汇港和升龙广场，周边有地铁 5 号线，60、129 路等公交，人流量较大，交通便捷，不含税售价 3,035.00 万元，不含税单价为 18,020.00 元。经综合分析：与委估房产具有可比性。

实例 B：东方鼎盛时代：位于郑东新区商鼎路和光街，临街。层高约 4.8m，2 层独栋带停车位，建筑面积 1,370.16m<sup>2</sup>，精装修，有独立物业，附近有学校，医院等，临近广地和顺中心等写字楼，周边有地铁 1 号线，258 路，B202 路等公交，周围小区较多，人流量大，交通便捷，不含税售价 2,468.00 万元，不含税单价为 18,010.00 元。经综合分析：与委估房产具有可比性。

实例 C：路劲东方陆港：位于郑东新区榆林北路和光街，临街，层高约 5m，3 层独栋带停车位，建筑面积 1,080.00m<sup>2</sup>，精装，有独立物业，附近有学校，医院等，临近广地和顺中心和郑东新区市民体育公园等，周边有地铁 1 号线，B202 路，B5 路，285 路等公交，周围小区较多，有公园，人流量大，交通便捷，不含税售价 2,100.00 万元，不含税单价为 19,440.00 元。经综合分析：与委估房产具有可比性。

## 2) 评估结论

经综合分析测算，郑州研发办公楼 1 号楼不含税公允价值单价为 18,890.00 元/m<sup>2</sup>；2 号楼不含税公允价值单价为 18,510.00 元/m<sup>2</sup>。

郑州研发办公楼 1 号楼总面积 4,672.96 m<sup>2</sup>，2023 年末账面净值 16,183.14 万元，公允价值减处置费用净额为 8,791.91 万元，减值 7,391.23 万元。

郑州研发办公楼 2 号楼总面积 4,266.75 m<sup>2</sup>，账面净值 11,307.94 万元，公允价值减处置费用净额为 7,866.16 万元，减值 3,441.78 万元。

### (二) 评估机构意见：

受黄河旋风委托，以委托人编制会计报表提供价值参考为目的，北方亚事资产评估有限责任公司就 2023 年郑州研发办公楼 1 号、2 号楼出具了资产评估报告。

接受本项目委托后，评估机构即与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象范围和价值类型等问题进行了商讨并协商一致，并配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

对黄河旋风申报的委估资产，评估人员进行了必要的清查核实，了解此次评估对象的现状及未来规划等，并全面充分了解资产现状，确定价值类型、评估假设和相应的评估方法。通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成评估结论，并进行评估结论的合理性分析。在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告。

经过上述一系列程序，本次采用公允价值减处置费用的方法对黄河旋风申报的资产进行了评估。

综上，评估机构对黄河旋风申报的资产执行了相关评估程序，重要假设、关

键参数等选取具有合理性。

(本页为《北方亚事资产评估有限责任公司关于《关于河南黄河旋风股份有限公司 2023 年年度报告的信息披露监管工作函》之回复》之盖章页)

北方亚事资产评估有限责任公司

2024 年 6 月 24 日