

关于对阳光新业地产股份有限公司

2025 年年报问询函的回复



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

目 录

一、关于对阳光新业地产股份有限公司2025年年报问询函的回复

二、问询函回复附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

关于对阳光新业地产股份有限公司 2025 年年报问询函的回复

中兴华报字（2026）第 00000065 号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

由阳光新业地产股份有限公司（以下简称“阳光股份公司”或“公司”）转来的《关于对阳光新业地产股份有限公司 2025 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2026）第 1 号）（以下简称“问询函”）已奉悉，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“年审会计师”或“我们”）作为阳光股份 2025 年度财务报告的审计机构，对问询函提到的需要年审会计师核查并发表明确意见的问题进行了审慎核查，现将核查程序和核查意见说明如下：

问题 1：关于经营业绩

年报显示，你公司报告期内实现营业收入 3.42 亿元，同比减少 7.11%，扣除后的营业收入为 3.32 亿元；实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称净利润）、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称扣非后净利润）分别为-2.18 亿元、-2.25 亿元。你公司第三、四季度营业收入共计 2.07 亿元，占全年营业收入的 60.53%。

请你公司：

（一）区分不同业务板块，分季度说明你公司营业收入同比变动的原因及其合理性，并结合行业特点、经营周期等因素，说明你公司主营业务收入集中在第三、四季度的原因及合理性。



公司回复:

(1) 公司不同业务板块分季度营业收入同比变动的原因及其合理性:

项目	2025 年度金额 (万元)						2024 年度金额 (万元)						变动比率				
	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	全年	占比	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	全年	占比	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	全年
房地产销售	---	44.29	5,030.62	2,605.05	7,679.96	22.49%	14.29	261.43	2,228.90	4,807.16	7,311.78	19.89%	-100.00%	-83.06%	125.70%	-45.81%	5.04%
物业租赁	5,523.59	4,525.34	5,016.63	4,874.63	19,940.19	58.38%	5,736.98	4,582.14	6,133.58	6,209.80	22,662.50	61.64%	-3.72%	-1.24%	-18.21%	-21.50%	-12.01%
商业运营	1,706.40	1,583.44	1,600.97	1,502.36	6,393.17	18.72%	1,587.12	1,514.13	1,705.57	1,713.41	6,520.23	17.73%	7.52%	4.58%	-6.13%	-12.32%	-1.95%
其他	77.81	18.13	36.03	8.5	140.47	0.41%	39.54	31.47	104.55	97.41	272.97	0.74%	96.79%	-42.39%	-65.54%	-91.27%	-48.54%
合计	7,307.80	6,171.20	11,684.25	8,990.54	34,153.79	100.00%	7,377.93	6,389.17	10,172.60	12,827.78	36,767.48	100.00%	-0.95%	-3.41%	14.86%	-29.91%	-7.11%

公司主要业务板块中，物业租赁与商业运营板块连续两年各季度收入波动较小，第三、四季度同比小幅下滑，2025 年消费市场温和复苏但承压，商业地产分化加剧：零售地产短期租金普跌，长期供需有望修复；写字楼需求弱复苏，租金持续下行。北京、成都核心商圈的购物中心与写字楼均面临空置及租金下行压力；深圳购物中心供应高位，核心区租金下调，非核心区头部项目逆市上涨，全市租金微跌。公司主要是因为成都阳光新业中心写字楼持续销售，及物业租赁出租率和租金小幅下滑的影响，符合行业趋势。房地产销售板块各季度及同比变动波动较大，主要系公司近两年销售收入均来源于早期开发的存量房产，以写字楼及底商为主，其中写字楼多以大面积成交为主，成交率偏低、成交周期较长，且受客户需求及置业安排影响显著，上述波动并非偶然，而是行业运行规律的正常体现，具备合理性。



(2) 公司主营业务收入集中在第三、四季度的原因及合理性说明:

2025 年度, 公司三、四季度收入结构情况如下表: (单位: 万元)

项目	2025 年 3 季度	2025 年 4 季度	2025 年 3-4 季度小计	2025 年度	2025 年 3-4 季度占比
房地产销售	5,030.62	2,605.05	7,635.67	7,679.96	99.42%
物业租赁	5,016.63	4,874.63	9,891.26	19,940.19	49.60%
商业运营	1,600.97	1,502.36	3,103.33	6,393.17	48.54%
其他	36.03	8.50	44.53	140.47	31.70%
合计	11,684.25	8,990.54	20,674.79	34,153.79	60.53%

公司主营业务收入集中在第三、四季度的原因主要为房地产销售业务集中在下半年, 占全年房地产销售业务比重为 99.42%。

2025 年公司持续推进存量房产销售, 标的以早期开发的写字楼为主。由于该类物业成交周期相对较长, 公司通过长期推广、客户洽谈、房产过户等一系列工作, 于下半年顺利实现销售, 具备合理性。

(二) 按照《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》有关营业收入扣除的具体要求, 逐项说明你公司营业收入扣除项目是否完整、准确。

公司回复:

按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理(2025 年修订)》之“第四部分”之“4.2 营业收入扣除相关事项”内容, 公司逐项排查情况如下:

项目	逐项排查是否存在该情况	金额(万元)	具体扣除情况
一、与主营业务无关的业务收入			
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物, 销售材料, 用材料进行非货币性资产交换, 经营受托管理业务等实现的收入, 以及虽计入主营业务收入, 但属于上市公司正常经营之外的收入。	是	880.10	托管费收入及其他
2. 不具备资质的类金融业务收入, 如拆出资金利息收入; 本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入, 如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入, 为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	否	---	---
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	否	---	---
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	否	---	---
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	否	---	---
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	否	---	---
与主营业务无关的业务收入小计		880.10	
二、不具备商业实质的收入			
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	否	---	---
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入, 利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	否	---	---
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	否	---	---



项目	逐项排查是否存在该情况	金额 (万元)	具体扣除情况
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	否	---	---
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	否	---	---
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	否	---	---
不具备商业实质的收入小计		---	---
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	否	---	---

根据排查，公司营业收入扣除项为3项，均属于“正常经营之外的其他业务收入”，金额为880.10万元，具体包括：

①来自于与公司关联方客户深圳市京基房地产股份有限公司产生的对深圳京基100A座租赁服务形成的收入739.63万元，该业务属于商业服务范畴，但与公司现有项目经营模式差异显著，为全新业务类型，且目前仅服务单一关联方客户；

②各项目商铺复原、现场管理及维护等零星收入136.95万元，此类收入为根据租户个性化需求提供的偶发性服务；

③受托行使京基集团全资子公司深圳市京基百纳商业管理有限公司的经营管理权产生的收入3.52万元，该收入源于经营受托管理业务。

除以上扣除收入项目之外，公司的主营业务收入包括租金收入、商业运营收入、房产销售收入，均属于报告期内公司从事的主要业务产生的收入，营业收入扣除项目完整且准确。

(三) 请按业务类型列示前五大客户的名称、销售金额、报告期末应收账款余额及期后回款情况，说明上述客户与你公司控股股东、实际控制人及董事、高管是否存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的关联关系。

公司回复：

前五大客户情况如下：

(单位：万元)

序号	客户名称	业务类型	含税销售交易额	报告期末应收账款余额
1	成都伊藤洋华堂有限公司	物业租赁及商业运营	3,987.81	631.27
2	杨自成汇总		3,440.72	---
2.1	四川跬成置业管理有限公司	房地产销售	880.37	---
2.2	朱晓英	房地产销售	874.62	---
2.3	杨自成	房地产销售	847.89	---
2.4	朱清文	房地产销售	837.84	---
3	陈欣	房地产销售	3,279.00	---
4	雷玲	房地产销售	880.98	---
5	京基集团汇总		787.73	3.73
5.1	深圳市京基房地产股份有限公司	商业运营	784.00	---
5.2	深圳市京基百纳商业管理有限公司	其他	3.73	3.73
	小计		12,376.24	635.00



截止本问询函回复日,上述应收账款余额不存在期后回款情况。①成都伊藤洋华堂有限公司期末应收账款余额的形成具有特殊性,主要系公司执行《企业会计准则第21号——租赁》,对经营租赁收入采用直线法确认所致。根据相关租赁合同约定,租赁期自2020年12月至2030年11月,合同期内租金按前低后高模式递增,租金按季度支付,公司已于2025年12月收取该合同项下2025年12月至2026年2月的租金,故此部分应收账款不适用常规期后回款测试;②深圳市京基百纳商业管理有限公司托管费,按合同约定亦尚未到达结算付款日。

以上深圳市京基房地产股份有限公司、深圳市京基百纳商业管理有限公司为控股股东之子公司,相关交易已进行合规的审批及披露。除此之外,其他客户与控股股东、实际控制人及董事、高管不存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的关联关系。

(四)说明所销售房产的具体情况,包括但不限于房产项目情况(如业态、所处地区、所处地区房产价格、销售均价)等,并说明客户名称、经营范围(如适用)、交易背景等,本年度客户与上一年度房地产业务客户是否存在关联关系,期后房产网签、过户情况及是否存在期后退回情况等,有关收入确认是否审慎、合理。

公司回复:

公司所销售房产的具体情况如下:

所处地区	业态	所处地区房产价格	销售含税均价	客户名称	经营范围	交易背景	与上一年度房地产业务客户是否存在关联关系
成都市锦江区牛王庙地区	车位	车位唯小区业主可购买,其它价格无参考性	5.5万元/个	邓涵清		自用	否
	写字楼	7,000-8,000元/平方米	6644.44元/平方米	杨自成		投资	存在关联关系
				朱晓英		投资	存在关联关系
				朱清文		投资	存在关联关系
				四川陆成置业管理有限公司	房地产经纪; 房地产评估; 房地产咨询; 销售代理; 办公服务; 酒店管理; 品牌管理; 企业管理; 物业管理; 非居住房地产租赁; 商业综合体管理服务。	投资	存在关联关系。
				陈欣		投资	否
				雷玲		自用	否
北京朝阳区酒仙桥地区	车位	24万元-30万元/个	17.08万元/个	王绍坤		自用或出租	否
				孙珂		自用	否
				崔凤菊		自用或出租	否
				王绍坤		自用或出租	否
				闫静仪		自用	否
				崔凤兰		自用或出租	否



所处地区	业态	所处地区房产价格	销售含税均价	客户名称	经营范围	交易背景	与上一年度房地产业务客户是否存在关联关系
				北京雪莲生物科技有限公司	技术服务、开发、咨询、交流、转让、推广等等;食品、保健食品、卫生用品和一次性使用医疗用品销售等等;化妆品批发;化妆品零售;针纺织品销售;服装服饰批发;服装服饰零售;日用化学产品销售;第二类医疗器械销售;第一类医疗器械销售等等。	自用	否
				张乐乐		自用	否
				于小英		自用	否
				李娜		自用	否
				刘瑞娟		自用	否
				王晓军		自用	否
				陈璐		自用	否
				李惠芳		自用	否
				刘贺		自用	否
				王进		自用	否
				王晓明		自用	否
				张炜		自用	否
				杜娟		自用	否
				郭清泉		自用	否
				徐航		自用	否
				徐立燕		自用	否
				王晓丹		自用	否
				田江峰		自用	否
				嘉之(北京)信息咨询有限公司	经济贸易咨询,比如企业管理咨询;酒店管理;企业策划;教育咨询(不含出国留学咨询及中介服务);会议服务;承办展览展示活动;文艺创作;技术开发、转让、咨询、服务、推广;计算机系统服务;数据处理等等;影视策划;市场调查;产品设计;工艺美术设计;电脑动画设计;设计、制作、代理、发布广告。	自用	否
				杨俊巧		自用	否
				张磊		自用	否

本年度客户中,四川跬成置业管理有限公司与上一年度房地产业务客户存在关联关系,四川跬成置业管理有限公司的法定代表人是杨自成,股东为上海积尚信息科技有限公司,其股东为孟范杰持股 90%、法定代表人为孟范杰。而上年度房地产业务客户成都市锦祥捷通商业管理有限公司的法定代表人是蒋艺,股东为义乌市锦川控股有限公司,其股东为孟范杰持股 50%,法定代表人为蒋艺。四川跬成置业管理有限公司、杨自成、朱晓英、朱清文的房产认购人均是杨自成,公司在前五大客户的销售统计中作为同一家客户进行的年报披露,除此之



外，其他客户与上一年度房地产业务客户均不存在关联关系。

2025 年度销售的房产均已办理完成房产网签登记及过户手续，且不存在期后退回情况。

公司与上述客户均已签订具有法律约束力的商品房销售合同，已按合同约定履行主要义务，完成合同网签手续；相关房产已办妥入伙手续，且公司已收取全部购房款。公司据此确认房产销售收入，符合企业会计准则及公司会计政策的相关规定，房产销售收入确认时点与业务实质相符，与历史惯例及行业特征相符，且真实准确，收入确认审慎、合理。

请年审机构就上述问题进行核查并发表明确意见，说明对于收入所采取的审计程序及获取的审计证据情况，并报备收入相关底稿。同时，区分不同业务类型，说明对于报告期内各类收入所采取的实质性程序，对于物业租赁业务收入，说明合同样本选取的条件及覆盖范围，对租赁合同及租户付款回单、结算单等核查情况及核查结论；对于房地产业务收入，详细说明房地产业务合同、网签情况、客户访谈及资金核查过程及结果等。

年审会计师回复：

(一) 针对物业租赁业务收入，我们实施的核查程序主要包括：

- (1) 了解和评价公司与租赁业务与收款循环内控测试；
- (2) 按收入类别对租赁业务收入、毛利率进行分析；确定租赁物业收入、毛利率是否存在异常或其他应关注的领域或区间，查明重大波动原因；
- (3) 检查已获取的并经双方盖章或签字的租赁物业合同电子版本并与原件租赁合同内容，核对一致；
- (4) 获取了公司租赁台账，针对租赁期三年以上且租金总额超过 300 万元的租赁合同，了解并检查了合同关键条款；对租赁收入确认期间的准确性进行了核实，重新计算租赁收入金额，并检查相关会计处理是否恰当；同时，对租赁期不足三年或租金总额低于 300 万元的租赁合同执行随机抽样检查，重新测算租赁收入金额。以上合计选取的样本占物业租赁业务收入比重超过 68%；
- (5) 实地观察租赁场地，核实现场租户、租赁位置与租赁合同、账面记录一致，确认本期租赁业务的真实性；
- (6) 对租赁对象实施函证程序，并对未回函单位及个人实施替代性测试。本期发函金额 13,014.47 万元，占物业租赁收入比例为 65.27%，回函金额为 9,282.27 万元，回函金额占发函金额比例为 71.23%。对于未回函的 3,732.20 万元中的 2,712.85 万元执行了替代测试，占未回函比例 72.69%，替代测试未见异常。回函有误有三户，具体见下表：

租户	发函金额 (万元)	回函金额 (万元)	差异金额 (万元)	备注
北京珊瑚海影视文化有限公司	49.67	43.19	6.48	租户认为差异的租金应计入 2026 年，经和公司确认，并查阅合同，我们认为公司的相应处理符合准则规定。
无印良品(上海)商业有限公司	89.10	89.10	0.00	尾数差异，可以确认。



租户	发函金额 (万元)	回函金额 (万元)	差异金额 (万元)	备注
长城智选(深圳)汽车销售有限公司	101.85	106.77	-4.92	租户认为差异的租金应计入2024年,经和公司确认,并查阅合同,我们认为公司的相应处理符合准则规定。
合计	240.62	239.06	1.56	

(7) 检查租金实际收取、核对银行流水反映的租金及银行回单,本期检查比例为77.18%,未发现异常情况;

(8) 检查企业入账记录的凭证及附件。

(二) 针对房地产业务收入,我们实施的核查程序主要包括:

(1) 了解和评价公司与销售业务确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

(2) 获取公司与购房人签订的《认购合同》、《四川省商品房买卖合同(现售)》及其补充协议,检查相关合同及协议条款,以评价该项房产销售的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;

(3) 获取并检查相关银行单据,并对购房人四川跬成置业管理有限公司、杨自成、朱晓英、朱清文、陈欣和雷玲的购房资金合计7,579.26万元(占房地产开发产品的比例为93.99%)进行资金来源检查,未见异常情况。具体检查情况如下:

序号	购房人	购房资金 (万元)	购房资金来源	获取并检查的资料
1	杨自成	837.84	杨自成与朱晓英为母子关系,资金来源于家庭自有资金、出售房产、个人借款等 与杨自成为朋友,资金来源于自有资金、个人借款等	杨自成、朱晓英、朱清文及其朋友的购房前相关的流水、贷款信息等
	朱晓英	874.62		
	朱清文	837.84		
2	四川跬成置业管理有限公司	874.61	资金来源于实际控制人孟范杰、蒋艺个人借款	相关的《综合授信合同》、提款流水等
3	陈欣	3,279.00	资金来源于其处置成都房产	陈欣与购房人签订的《房屋买卖合同》、完税证明、相关的流水等
4	雷玲	875.35	资金来源于其配偶-肖军	购房前肖军三个月的资金流水等
	合计	7,579.26		

(4) 查阅客户的公开信息,未发现其与公司之间存在关联关系,对杨自成、朱晓英、朱清文、四川跬成置业管理有限公司、陈欣和雷玲实施了函证和走访程序,同时也对公司的销售人员甘鑫涛实施访谈程序,未见异常情况;

(5) 检查《成都市不动产登记信息查询结果》,核查销售房产都已过户,我们获取并检查了过户后的购房人的《不动产权证书》扫描件,未见异常情况;

(6) 检查公司与中介签订《不动产出售委托协议》及支付销售佣金的银行回单;

(7) 检查公司、购房人和承租人签订的《主体变更协议》或者《解除协议》,并对销售后的楼房状态进行检查,核实相应的房屋已正常交接;

(8) 实施截止性测试,未发现存在期后退房等情况。

(三) 核查意见

基于执行的审计程序和获取的审计证据，我们认为：

- (1) 公司的营业收入同比变动和主营业务收入集中在第三、四季具有合理性；
- (2) 公司的营业收入扣除项目不存在应扣未扣的情形，营业收入扣除事项符合相关规定；

(3) 经核查，除深圳市京基房地产股份有限公司、深圳市京基百纳商业管理有限公司外，公司上述其他客户与公司控股股东、实际控制人及董事、高级管理人员不存在关联关系，亦不存在其他可能导致利益倾斜的关系；

(4) 经核查，①除已识别的杨自成、朱晓英、朱清文、四川跬成置业管理有限公司与上一年度客户成都市锦祥捷通商业管理有限公司存在关联关系外（该交易价格公允，具有商业实质），本期其他房产客户与上一年度客户不存在关联关系；②公司本期确认的房产销售收入（包括写字楼和车位）符合《企业会计准则第 14 号——收入》中关于“客户取得相关商品控制权”的条件。写字楼已完成过户，车位虽金额较小但已实际交付，相关经济利益已流入公司；③期后未出现房产退回情况。故，我们认为房产销售的收入确认是审慎、合理的。

问题 2：关于投资性房地产

截至报告期末，你公司投资性房地产期末余额为 30.39 亿元，占总资产的 67.87%，主要为 10 个房地产项目。报告期内，你对前述 10 个房地产项目分别采用市场比较法、直接资本化法、现金流折现法进行评估，并按照评估价值作为公允价值确认依据。你公司确认公允价值变动损失为 0.99 亿元，主要为上海中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼项目公允价值发生变动。年报显示，你公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是公司的主营业务，所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，你将由此产生的公允价值变动损益自 2014 年起作为经常性损益列示。

请你公司：

(一) 请详细列示报告期内投资性房地产各项目采用公允价值计量的依据，并结合各项目区位、业态、市场环境等，逐项说明评估方法的选取原因、核心评估假设（如收益模式、持有意图等）、关键评估参数（包括但不限于租金水平、空置率、增长率、资本化率/折现率等）的具体数值、来源及确定依据。请进一步分析说明评估参数（如租金、售价等）与同区域公开市场数据、行业报告或可比交易案例是否一致，如存在差异请解释原因及合理性。请分项目详细说明公允价值评估的计算过程，并论证其是否符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

公司回复:

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》(财会〔2006〕3号)第十条规定:有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的,应当同时满足下列条件:

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;(2) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

同时第十二条规定:企业对投资性房地产的计量模式一经确定,不得随意变更;已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。

按照《企业会计准则》相关规定,公司投资性房地产满足活跃交易市场情况等条件要求,报告期内未变更计量模式,公司各投资性房地产项目采用公允价值模式进行后续计量,依据充分。

公司委托外部评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)、北京中林资产评估有限公司(以下简称“北京中林”)对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括市场比较法、直接资本化法和现金流折现法,所使用的输入值主要包括可比案例价格、租金水平和资本化率等。评估机构通过分析判断各项目所在地区市场成熟、房地产交易活跃,同时取得同区域、同类或类似房地产的实际成交价格、租金水平,对各项投资性房地产公允价值作出合理的估计,具体的详见以下评估机构回复。

公司根据估值结果进行独立验证及账务处理并编制与公允价值有关的披露信息,符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》的有关要求。

评估机构回复:**I、戴德梁行回复:****(1) 阳春光华(橡树园)****1) 采用公允价值计量的依据**

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十条,“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的,应当同时满足下列条件:(一) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;(二) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为住宅配套底商,市场上同类或类似房地产交易较为活跃且价格信息可获取,适用市场法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则，具体是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价，一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为住宅配套底商，持有意图以出售为主。关键评估参数如下：

评估方法	参数名称	参数数值
市场比较法	可比案例价格	40,000-46,400 元/m ²

估价对象位于北京市海淀区，所在区域商业市场活跃且较为稳定。市场法选取的三个首层商业销售案例的单价区间为 40,000-46,400 元/m²，经修正后首层商业市场价值单价为 45,930 元/m²，在可比案例价格区间范围内，具备合理性。估价对象位于地上二层，在首层市场单价基础进行楼层修正，得到估价对象评估单价 32,151 元/m²。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用市场法评估，首先选取项目所在区域的三个首层商业销售案例作为可比实例，根据估价对象与可比实例的实际情况，选取影响房地产价格的各项因素比如交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等，进行比较调整，得到首层商业市场单价，估价对象位于地上二层，在首层商业市场单价基础上进行楼层修正，得到估价对象评估单价，乘以估价对象建筑面积后计算出估价对象市场价值。

综上，估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

(2) 阳光上东车位

1) 采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条，“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为住宅配套地下车位，市场上同类或类似房地产交易较为活跃且价格信息可获取，适用市场法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则，具体是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价，一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为住宅配套地下车位，持有意图以出售为主。关键评估参数如下：

评估方法	参数名称	参数数值
市场比较法	可比案例价格	240,000-300,000 元/个

估价对象位于北京市朝阳区，所在区域车位市场交易活跃。市场法选取的三个地下车位销售案例的单价区间为 240,000-300,000 元/个，经修正后估价对象 B1 层车位市场价值单价为 280,000 元/个，B2 层车位市场价值单价为 250,000 元/个。市场单价在可比案例价格区间范围内，具备合理性。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用市场法评估，首先选取项目所在区域的三个地下车位销售案例作为可比实例，根据估价对象与可比实例的实际情况，选取影响房地产价格的各项因素比如交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等，进行比较调整，得到估价对象各层评估单价，分别乘以各层车位数量后， 加总计算出估价对象市场价值。

综上，估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

(3) 阳光上东地下仓储

1) 采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条，“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为住宅配套仓库，企业长期持有并出租获取租赁收益，适用收益法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则，具体是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价，一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为住宅配套仓库，持有意图为长期持有并出租获取租赁收益。关键评估参数如下：

评估方法	参数名称	参数数值
收益法（直接资本化法）	租金水平	41-51 元/m ² ·月
	资本化率	6.0%

估价对象位于北京市朝阳区,所在区域仓库租赁市场较为活跃。收益法中选取的三个仓库租赁案例的单价区间为 41-51 元/m²·月,经修正后估价对象 B 区、C 区市场租金单价分别为 42.3 元/m²·月、46.6 元/m²·月,在可比案例价格区间范围内,具备合理性。

估价对象资本化率采用市场法提取,通过选取所在区域内若干仓库用房的租金售价数据获取各项目的资本化率,取均值后得到估价对象所在区域的市场资本化率。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用收益法中的直接资本化法评估,通过计算估价对象未来收入、确定未来收益期限来求取未来收益,然后选取适当的资本化率,将未来收益转换为价值得到估值对象市场价值。其中估价对象未来收入的计算,对于价值时点已出租的部分,租期内按照已签约租赁合同约定的租金水平进行计算,租期外以及价值时点空置部分,按照市场法提取的市场租金进行计算。估价对象未来收益期限根据土地使用权剩余年限与建筑物剩余年限孰短原则进行确定。

综上,估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

(4) 通州阳光新生活广场

1) 采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条,“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的,应当同时满足下列条件:(一)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;(二)企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为商业购物中心,公司长期持有并出租获取租赁收益,适用收益法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则,具体是指为同一估价目的,在不同时间对同一房地产再次或多次估价时,应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价,一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为商业购物中心,持有意图为长期持有并出租获取租赁收益。关键评估参数如下:

评估方法	参数名称	参数数值
收益法(直接资本化法)	租金水平	散铺一层市场租金为 554 元/m ² ·月;主力店市场租金为 89 元/m ² ·月
	资本化率	主力店(租期内 6.5%、租期外 7.0%)散铺(租期内 7.0%、租期外 7.5%)



评估方法	参数名称	参数数值
收益法(现金流折现法)	租金水平	散铺一层市场租金为 554 元/m ² ·月；主力店市场租金为 89 元/m ² ·月
	出租率	85%-100%
	租金增长率	2.5%-4.0%
	折现率	9.25%至 9.50%

估价对象位于北京市通州区，所在区域商业市场较为活跃。收益法中选取的三个散铺租赁案例的租金区间为 560-600 元/m²·月，三个主力店租赁案例的租金区间为 82-96 元/m²·月，经修正后估价对象散铺、主力店市场租金单价分别为 554 元/m²·月、89 元/m²·月，与可比实例价格相匹配，具备合理性。

估价对象资本化率采用市场法提取，通过选取所在区域内若干商业用房的租金售价数据获取各项项目的资本化率，取均值后得到估价对象所在区域的市场资本化率。

估价对象于价值时点整体出租率约为 88%，其中主力店出租率为 100%。估价对象所在北京市通州核心区人口密度较高、商业需求稳定，结合项目所在区域市场状况以及估价对象实际租赁情况，评估假设出租率 85%-100%具备合理性。

估价对象位于北京市通州核心区，地铁接驳，周边为人口密度较高的居住社区，消费需求较高，附近同类型的零售商业聚集，具有明显的区位优势 and 规模聚集效应。参考估价对象自身租金增长情况，已签约主力店租户合同期内租金增长率为每两年增长 5%和每两年增长 6%，专门店租金增长率 3.0%-5.0%不等。根据估价对象区域市场发展情况及周边商业签约租金增长率水平、项目自身租金增长情况，评估设置 2.5%-4.0%的租金增长率属合理区间。

估价对象折现率采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。其中无风险报酬率参照价值时点十年期国家债券的收益率为 1.85%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含投资不动产的风险补偿、缺乏流动性风险补偿、区位风险补偿、行业及管理负担风险补偿、合规风险补偿、增长风险补偿以及特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象位于北京市通州区，结合项目所在行业及区域市场情况、流动性以及底层资产实体状况等综合分析，在上述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上，上调 4.2%，风险报酬率取值为 7.7%。以上，本次评估专门店折现率取值为 9.50%，主力店风险报酬率以专门店为基础下调 0.25%，主力店折现率取值为 9.25%。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用收益法中的直接资本化法和现金流折现法评估。

直接资本化法通过计算估价对象未来收入、确定未来收益期限来求取未来收益，然后选

取适当的资本化率，将未来收益转换为价值得到估值对象市场价值。其中估价对象未来收入的计算，对于价值时点已出租的部分，租期内按照已签约租赁合同约定的租金水平进行计算，租期外以及价值时点空置部分，按照市场法提取的市场租金进行计算。估价对象未来收益期限根据土地使用权剩余年限与建筑物剩余年限孰短原则进行确定。

现金流折现法将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点，从而得到估价对象市场价值。

经评估测算，上述两种方法估值结果差异未超过 20%，方法差在合理范围内，故选取两种方法估值的算数平均值作为估价对象市场价值。

综上，估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

(5) 成都阳光新生活广场

1) 采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条，“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为商业购物中心，公司长期持有并出租获取租赁收益，适用收益法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则，具体是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价，一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为商业购物中心，持有意图为长期持有并出租获取租赁收益。关键评估参数如下：

评估方法	参数名称	参数数值
收益法（直接资本化法）	租金水平	大型主力店 76-83 元/m ² ·月；散铺 316-352 元/m ² ·月
	资本化率	主力(租期内 6.75%、租期外 7.25%)散铺(租期内 7.25%、租期外 7.75%)

估价对象位于成都市成华区，所在区域商业聚集度较高、市场较为活跃。收益法中选取的三个散铺租赁案例的租金区间为 316-352 元/m²·月，三个主力店租赁案例的租金区间为



76-83 元/m²·月，经修正后估价对象散铺、主力店市场租金单价分别为 353 元/m²·月、82 元/m²·月，与可比实例价格相匹配，具备合理性。

估价对象资本化率采用市场法提取，通过选取所在城市内若干商业用房的租金售价数据获取各项目的资本化率，取均值后得到估价对象所在城市的市场资本化率。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用收益法中的直接资本化法评估，通过计算估价对象未来收入、确定未来收益期限来求取未来收益，然后选取适当的资本化率，将未来收益转换为价值得到估值对象市场价值。其中估价对象未来收入的计算，对于价值时点已出租的部分，租期内按照已签约租赁合同约定的租金水平进行计算，租期外以及价值时点空置部分，按照市场法提取的市场租金进行计算。估价对象未来收益期限根据土地使用权剩余年限与建筑物剩余年限孰短原则进行确定。

综上，估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

(6) 成都阳光新业中心商场

1) 采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条，“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为成都市核心商圈商业购物中心，市场上同类或类似房地产交易较为活跃且价格信息可获取，适用市场法评估；此外估价对象长期对外出租获取租赁收益，适用收益法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则，具体是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价，一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为商业购物中心，持有意图为长期持有并出租获取租赁收益。关键评估参数如下：

评估方法	参数名称	参数数值
市场比较法	可比案例价格	8,218-9,915 元/m ²



评估方法	参数名称	参数数值
收益法(直接资本化法)	租金水平	主力店(61-75元/m ² ·月) 散铺(389-417元/m ² ·月)
	资本化率	主力店(租期6.75%、租期外7.25%) 散铺(租期内7.25%、租期外7.75%)

估价对象位于成都市锦江区核心商圈,所在区域商业市场活跃且较为稳定。市场法选取的三个商业大宗交易案例的单价区间为8,218-9,915元/m²,经修正后估价对象比较法市场价值单价为9,911元/m²,在可比案例价格区间范围内,具备合理性。

收益法中选取的三个散铺租赁案例的租金区间为389-417元/m²·月,主力店租赁案例的租金区间为61-75元/m²·月,经修正后估价对象散铺、主力店市场租金单价分别为404元/m²·月、70元/m²·月,与可比实例价格相匹配,具备合理性。

估价对象资本化率采用市场法提取,通过选取所在城市内若干商业用房的租金售价数据获取各项目的资本化率,取均值后得到估价对象所在城市的市场资本化率。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用市场比较法和收益法中的直接资本化法进行评估。

市场比较法首先选取项目所在区域的三个商业大宗交易案例作为可比实例,根据估价对象与可比实例的实际情况,选取影响房地产价格的各项因素比如交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等,进行比较调整,得到估价对象评估单价,乘以估价对象建筑面积后得出估价对象市场法总价。

直接资本化法通过计算估价对象未来收入、确定未来收益期限来求取未来收益,然后选取适当的资本化率,将未来收益转换为价值得到估值对象市场价值。其中估价对象未来收入的计算,对于价值时点已出租的部分,租期内按照已签约租赁合同约定的租金水平进行计算,租期外以及价值时点空置部分,按照市场法提取的市场租金进行计算。估价对象未来收益期限根据土地使用权剩余年限与建筑物剩余年限孰短原则进行确定。

经评估测算,上述两种方法估值结果差异未超过20%,方法差在合理范围内,故选取两种方法估值的算数平均值作为估价对象市场价值。

综上,估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》的有关要求。

(7) 成都阳光新业中心写字楼

1) 采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十条,“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的,应当同时满足下列条件:(一)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;(二)企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值

计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为核心商圈办公物业，市场上同类或类似房地产交易较为活跃且价格信息可获取，适用市场法评估；此外估价对象长期对外出租获取租赁收益，适用收益法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则，具体是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价，一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为办公物业，当前在出租并获取租赁收益。关键评估参数如下：

评估方法	参数名称	参数数值
市场比较法	可比案例价格	7,800-8,125 元/m ²
收益法（直接资本化法）	租金水平	76-88 元/m ² ·月
	资本化率	6.5%-7.0%

估价对象位于成都市锦江区核心商圈，所在区域办公市场较为活跃。市场法选取的三个办公挂牌案例的单价区间为 7,800-8,125 元/m²，经修正后估价对象中区的市场价值单价为 7,400 元/m²，略低于可比案例价格。该差异是由于可比实例销售面积为 260-350 m²，而估价对象销售策略为整层出售，单层面积达 1,200 m² 以上，故估价对象市场法单价在可比实例基础上进行交易面积修正。

收益法中选取的三个办公租赁案例的租金区间为 76-88 元/m²·月（面价），经修正后估价对象中区的市场租金单价为 77 元/m²·月（面价），与可比实例价格相匹配，具备合理性。

估价对象资本化率采用市场法提取，通过选取所在城市内若干办公用房的租金售价数据获取各项的资本化率，取均值后得到估价对象所在城市的市场资本化率。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用市场比较法和收益法中的直接资本化法进行评估。

市场比较法首先选取项目所在区域的三个办公挂牌案例作为可比实例，根据估价对象与可比实例的实际情况，选取影响房地产价格的各项因素比如交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等，进行比较调整，得到估价对象中区评估单价，低区和高区价格分别基于中区单价进行楼层以及单层面积修正，再乘以各区域建筑面积，加总后得出估价对象市场法总价。

直接资本化法通过计算估价对象未来收入、确定未来收益期限来求取未来收益，然后选取适当的资本化率，将未来收益转换为价值得到估值对象市场价值。其中估价对象未来收入的计算，对于价值时点已出租的部分，租期内按照已签约租赁合同约定的租金水平进行计算，租期外以及价值时点空置部分，按照市场法提取的市场租金进行计算。估价对象未来收益期



限根据土地使用权剩余年限与建筑物剩余年限孰短原则进行确定。

经评估测算，上述两种方法估值结果差异未超过 20%，方法差在合理范围内，故选取两种方法估值的算数平均值作为估价对象市场价值。

综上，估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

(8) 成都阳光新业中心车位

1) 采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条，“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为写字楼及公寓配套地下车位，市场上同类或类似房地产交易较为活跃且价格信息可获取，适用市场法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则，具体是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价，一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为写字楼及公寓配套地下车位，持有意图以出售为主。关键评估参数如下：

评估方法	参数名称	参数数值
市场比较法	可比案例价格	80,000-90,000 元/个

估价对象位于成都市锦江区，所在区域车位市场交易活跃。市场法选取的三个地下车位销售案例的单价区间为 80,000-90,000 元/个，经修正后估价对象 B1 层标准车位市场价值单价为 80,000 元/个，在可比案例价格区间范围内，具备合理性。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用市场法评估，首先选取项目所在区域的三个地下车位销售案例作为可比实例，根据估价对象与可比实例的实际情况，选取影响房地产价格的各项因素比如交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等，进行比较调整，得到估价对象 B1 层标准车位单价，基于该价格分别进行车位类型和楼层修正，得出各层各类型车位的市场单价，然后分别乘以对应的车位数量，计算出估价对象市场价值。

综上，估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关

要求。

(9) 沈阳阳光新生活广场

1) 采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十条，“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”本项目符合上述公允价值计量的条件。

2) 评估方法的选取原因

估价对象为沈阳市沈河区商业购物中心，市场上同类或类似房地产交易较为活跃且价格信息可获取，适用市场法评估；此外估价对象长期对外出租获取租赁收益，适用收益法评估。

本次估值时点所采用的评估方法遵循一贯性原则，具体是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法。为财务报告服务的估价，一般应遵循这一原则。

3) 核心评估假设及关键参数

估价对象为商业购物中心，持有意图为长期持有并出租获取租赁收益。关键评估参数如下：

评估方法	参数名称	参数数值
市场比较法	可比案例价格	17,100-17,953 元/m ²
收益法（直接资本化法）	租金水平	主力店（38-45 元/m ² ·月）散铺（210-242 元/m ² ·月）
	资本化率	主力店（租期内 6.50%、租期外 7.00%）散铺（租期内 7.25%、租期外 7.75%）

估价对象位于沈阳市沈河区，市场法选取的三个首层的散铺挂牌案例单价区间为 17,100-17,953 元/m²，经修正后估价对象首层单价为 11,950 元/m²，与可比案例价格存在差异是由于可比实例为小面积散铺的销售价格，估价对象作为购物中心整体出售，市场法单价在可比实例基础上进行交易面积修正。

收益法中选取的三个散铺租赁案例的租金区间为 210-242 元/m²·月，主力店租赁案例的租金区间为 38-45 元/m²·月，经修正后估价对象散铺、主力店市场租金单价分别为 190 元/m²·月、31 元/m²·月，略低于可比实例租金价格。关于散铺租金，评估优先选取距离估价对象一定范围内的购物中心散铺的成交实例作为可比案例，可比项目的商业繁华度和内部装修略优于估价对象，故进行向下修正；关于主力店，估价对象所在区域的大面积主力店租金案例较少，选取的可比案例商业繁华度和内部装修略优于估价对象，故进行向下修正。

估价对象资本化率采用市场法提取，通过选取所在城市内若干商业用房的租金售价数据获取各项目的资本化率，取均值后得到估价对象所在城市的市场资本化率。

4) 公允价值评估的计算过程

估价对象采用市场比较法和收益法中的直接资本化法进行评估。

市场比较法首先选取项目所在区域的三个首层散铺案例作为可比实例,根据估价对象与可比实例的实际情况,选取影响房地产价格的各项因素比如交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等,进行比较调整,得到估价对象首层评估单价,然后经过楼层修正计算出各层单价并乘以各楼层建筑面积,加总得到估价对象市场法总价。

直接资本化法通过计算估价对象未来收入、确定未来收益期限来求取未来收益,然后选取适当的资本化率,将未来收益转换为价值得到估值对象市场价值。其中估价对象未来收入的计算,对于价值时点已出租的部分,租期内按照已签约租赁合同约定的租金水平进行计算,租期外以及价值时点空置部分,按照市场法提取的市场租金进行计算。估价对象未来收益期限根据土地使用权剩余年限与建筑物剩余年限孰短原则进行确定。

经评估测算,上述两种方法估值结果差异未超过 20%,方法差在合理范围内,故选取两种方法估值的算数平均值作为估价对象市场价值。

综上,估价对象的市场价值评估符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

II、北京中林回复:

一、请详细列示报告期内投资性房地产各项目采用公允价值计量的依据

根据《企业会计准则》相关规定及投资性房地产活跃交易市场情况等因素,阳光新业地产股份有限公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。具体依据如下:

1、《企业会计准则》相关规定

《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》(财会〔2006〕3 号)第十条之规定:有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量的,应当同时满足下列条件:

- (1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;
- (2) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

2、投资性房地产活跃交易市场情况

- (1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

上海中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼项目(写字楼业态)位于上海市长宁区,周边办公市场成熟、交易活跃。

- (2) 可获得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息。

报告期内可取得同区域、同类或类似房地产的实际成交价格、租金水平,投资性房地产

的公允价值可以合理估计。

二、结合各项目区位、业态、市场环境等，逐项说明评估方法的选取原因、核心评估假设（如收益模式、持有意图等）、关键评估参数（包括但不限于租金水平、空置率、增长率、资本化率/折现率等）的具体数值、来源及确定依据。

（一）上海中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼项目

1、评估方法的选取原因

新业中心项目为位于上海市长宁区的写字楼物业，周边办公聚集度较高，区域市场活跃。本次选取市场法及收益法进行评估，主要原因如下：

（1）市场法

新业中心项目所在地区写字楼交易市场活跃，区域内类似房地产成交案例、挂牌信息充足且可以获取，因此本次评估采用市场法。

（2）收益法

新业中心项目可以单独取得收益且未来收益可以基本确定、相关参数可以获取，因此本次选取收益法进行评估。

2、核心评估假设

（1）交易假设：假定标的物业已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（2）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（3）持续使用假设：假定标的物业正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

（5）因委估房产历史年度实行了只售不租的计划，导致空置率较高。但委估对象区域条件较好，故本次收益法测算时假设委估对象可以按照预测数据完成对外租赁，同时假设租金按月收取。

（6）因产权持有人提供的《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地资[2005]）出让合同第 45 号）中未具体约定土地到期后地上物补偿等问题，本次收益法测算中假设土地到期后产权持有人可获得相关补偿。

（7）鉴于委估建筑规模较大，本次假设其可以分割出售、出租。

3、关键评估参数的具体数值、来源及确定依据

(1) 市场法关键评估参数的具体数值、来源及确定依据

通过专业房地产成交数据软件查询,结合新业中心项目资产状况、区域位置、交易情况、交易日期等因素,分析筛选实际成交数据并最终确定比较案例,可比案例单价为 20,036.87-24,374.60 元/m²。

(2) 收益法关键评估参数的具体数值、来源及确定依据

①租金水平:通过市场调查,分析筛选后确定与标的物业相似的市场案例,并经区位因素、个别因素等因素调整求得标的物业在评估基准日的客观市场租金。经测算,评估基准日的物业日平均租金约为 5.41 元/ m²。

②空置率:考虑区域市场的平均空置率水平,并结合标的物业自身实际情况,综合判断适宜的空置率。

报告期内标的物业大部分空置。考虑其区域配套设施齐全、办公聚集度较高,假设标的物业预测期首年(2026年)在实施扩大招商等措施下,空置率下降;后期标的物业入住率提升,2027年空置率按30%考虑(略高于世邦魏理仕等公布的2025年4季度上海市甲级写字楼22%的平均空置率),以后年度随着商业房地产市场环境改善,预计标的物业将维持正常行情下出租水平,空置率按15%考虑。

③租金增长率:根据市场环境及标的物业实际情况确定。

2025年上海写字楼仍为租户市场,预测期标的物业短期内维持租金不变以保证出租率;考虑到未来商业房地产市场环境改善及商圈土地稀缺性,租金将保持微涨,以后年度租金增长率按每两年增长1%考虑。

④报酬率:报酬率以安全利率+风险调整值,安全利率选用一年期国债收益率,风险调整值根据标的物业投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率等综合确定,报酬率取6.00%。

⑤收益年期:地上建筑物的剩余经济使用年限为25.00年,长于对应土地使用权剩余使用年限19.60年,根据孰短原则,按剩余土地使用年期确定收益期,取19.60年。

三、请进一步分析说明评估参数(如租金、售价等)与同区域公开市场数据、行业报告或可比交易案例是否一致,如存在差异请解释原因及合理性。

(一) 上海中山西路888号1幢新业中心主楼项目

1、市场法评估参数

可比案例价格为20,036.87-24,374.60元/m²,周边类似业态成交单价约为20000-26000元/m²,可比案例价格与区域市场水平一致。

2、收益法评估参数

市场租金:本次可比案例日租金5.56-6元/m²,周边类似物业日租金约为3.5-7.2元/m²,

可比案例租金水平与区域市场水平一致。

四、请分项目详细说明公允价值评估的计算过程，并论证其是否符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》的有关要求。

(一) 上海中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼项目

本次采用市场法及收益法对新业中心主楼项目公允价值进行了测算，并最终选取市场法结果作为其公允价值。具体计算过程如下：

1、市场法计算过程

标的物业分为办公用房、物业管理及配套房屋，本次对办公用房采用市场法进行评估，物业管理及配套房屋以办公用房测算结果为基础进行测算。

(1) 根据估价对象的实际情况，参考估价对象所在区域的房地产市场信息，在相同或相似的供求圈内，选择用途相同或相似的物业作为比较交易案例，再经分析整理后确定可比案例。

比较案例基本情况表

物业名称	待估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
委估物业名称	新业中心	捷运大厦	同途大厦	虹桥银城大厦
交易价格(元/m ²)	待估	20,036.87	22,309.45	24,374.60
坐落位置	中山西路 888 号	天山路 600 弄 2 号	古北路 678 号	中山西路 933 号
比较因素	状况描述	状况描述	状况描述	状况描述
交易情况	使用类别	办公	办公	办公
	交易形式	正常	正常	正常
交易日期	2025-12-31	2025/9/1	2025/9/1	2025/6/24

(2) 根据对房地产价格影响因素的分析，对比较案例的市场交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行修正。

(3) 评估价值

经分析对比，比较案例修正后价格差异较小，本次取算数平均数求取办公用房平均单价。物业管理及配套房屋以办公用房平均单价为基础进行测算。

根据办公用房、物业管理及配套房屋单价及各自建筑面积计算出各自评估价值。则标的物业评估总价为：

$$\begin{aligned} \text{评估总价(含税)} &= \text{办公用房评估价值} + \text{物业管理用房评估价值} + \text{配套用房评估价值} \\ &= 85,141.00 \text{ 万元} \end{aligned}$$

2、收益法计算过程

(1) 租金收入：根据市场比较法测算确定标的物业在评估基准日客观月租金（有市场比较法具体评估测算过程，此处略）。

(2) 空置率：上海市写字楼市场仍供给过剩，本次收益法预测短期内主楼空置率维持

较高水平，中长期趋于市场正常水平。

(3) 租金增长率：评估基准日全国及上海市房地产市场仍处低迷状态，本次根据上海市商业地产租赁情况及标的物业实际情况，本次设定 2026-2029 年租金维持稳定，2030 年及以后年度每两年保持小幅增长。

根据市场租金、空置率及租金增长率计算预测期及稳定期年租金收入。

有效年租金收入=月租金×(1-空置率)×12 个月

(4) 年维修费

标的物业建成时间较早，日常维护水平一般，需要投入资金维护。根据上海地区相同结构类型房屋造价，维修费用取重置造价的 1.00%计算。

(5) 年管理费用

年管理费用是支付的物业服务费、水电等能源费及其它营业必要的支出，按有效年租金收入的 1.00%计算。

(6) 年保险费

结合当前社会保险一般情况，经综合考虑后本次以标的物业重置价值并考虑其建筑结构等影响因素后，年保险费取房屋重置价的 1.00%。

(7) 年税金

依据税法及相关规定，涉及税种如下：

房产税：依照《中华人民共和国房产税暂行条例》相关规定，以房地产年租金收入计算，税率为 12%。

增值税：依据〈国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告〉(2016 年第 16 号)，不动产租赁按照年租金的 5%计算。

城市维护建设税税率：《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号，纳税人所在地在市区的，税率为 7%，以增值税为基础。

教育费附加：国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定，教育费附加率为 3%、2%，合计 5%，以增值税为基础。

城镇土地使用税：经了解，标的物业单位城镇土地使用税为每年每平方米 6 元，故本次城镇土地使用税按每年每平方米 6 元计算。

(8) 收益年限

标的物业地上建筑物评估基准日剩余使用年限为 25.00 年，对应土地使用权评估基准日剩余使用年限为 19.60 年，根据孰短原则，确定标的物业收益年限为 19.60 年。

(9) 报酬率

报酬率以安全利率+风险调整值确定，安全利率选用一年期国债收益率，风险调整值根据标的物业投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率等综

合确定，测算后报酬率为 6.00%。

(10) 残余价值

截止评估基准日，标的物业地上建筑物经济寿命超过土地使用权剩余期限，需要考虑建筑物在结束时的残余价值折现到评估基准日的价值。

建筑物在结束时的残余价值折现=建筑物重置价值×（土地使用权到期后建筑物剩余使用年期 5.4 年/建筑物总经济耐用年限 60 年）÷（1+6%）^{19.60}

(11) 标的物业价值确定

经上述收益法测算，标的物业含税评估价值为 72,506.89 万元。

3、公允价值的确定

根据资产评估有关规定及标的物业的具体情况，分别采用了市场法、收益法对其进行了测算。收益法将标的物业未来收益通过报酬率或资本化率转化为评估基准日的价值；市场比较法反映了房地产销售的真实市场价格，相比较更具有代表性。综合考虑，本次选用市场法结果作为标的物业公允价值。

标的物业公允价值=85,141.00 万元

4、《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（财会〔2006〕3 号）第十条之规定：有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

- (1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- (2) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

阳光新业地产股份有限公司根据《企业会计准则》相关规定及投资性房地产活跃交易市场情况等因素采用公允价值模式对新业中心项目进行了后续计量；评估机构通过分析判断新业中心主楼项目所在地区办公市场成熟、房地产交易活跃，同时也可取得同区域、同类或类似房地产的实际成交价格、租金水平，并能够对其公允价值作出合理的估计。

综上所述，上述过程符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求。

(二) 结合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》关于非经常性损益的定义，说明你公司投资性房地产公允价值变动损益是否属于虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的非经常损益。

**公司回复：**

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号》，经常性损益是指与公司日常经营活动相关、持续发生且对公司盈利能力具有决定性影响的损益项目。投资性房地产的运营管理是公司的主营业务，公司致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，其性质不具有特殊和偶发性，不影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断，属于经常性损益，因此，公司将由此产生的公允价值变动损益自2014年起作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

(三)说明报告期内投资性房地产的租金收入、出租率、主要租户构成及租赁期限等情况，并分析公允价值变动与租金收益等经营性指标之间的关联性。并结合公司资产结构、商业模式及未来战略，说明投资性房地产公允价值波动对公司财务状况和经营成果的具体影响及相关风险。

公司回复：

1、公司报告期内投资性房地产的情况如下表：

(单位：万元)

项目名称	地理位置	建筑面积	平均出租率	报告期租金收入	主要租户构成	主要租赁期限	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
阳光上东出租部分	北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东	30,480.82	28.00%	172.06	仅一家租户从事培训工作	仅一家租户租赁期限8年	13,931.00	13,063.00	-868.00
橡树园出租部分	北京市海淀区万柳汇通花园A楼阳春光华		100.00%	47.62	仅一家租户从事咨询工作	仅一家租户租赁期限38年			
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里1号楼	29,403.56	82.53%	2,256.46	生活配套14家(含盒马鲜生)，占比32%；餐饮食品18家，占比23.5%；娱乐体验5家，占比21.5%；时尚零售17家，占比15%；教育培训2家，占比6%；数码电器3家，占比2%。	租赁期1年以内10家，占比17%；租赁期2年左右18家，占比30%；租赁期3年左右7家，占比12%；租赁期4年以上的24家，占比41%。	60,404.00	60,404.00	---
建设路阳光新生活广场	四川省成都市成华区阳光新生活广场	74,612.08	100.00%	4,230.90	大型百货1家，占比10%；零售2家，占比20%；配套4家，占比40%；餐饮1家，占比10%；娱乐2家，占比20%；	合同期1年以内3家，占比30%；合同其2年左右2家，占比20%；合同期3年左右1家，占比10%；其余租户4家，合同期4-8年，占比40%；	59,278.00	58,214.00	-1,064.00



项目名称	地理位置	建筑面积	平均出租率	报告期租金收入	主要租户构成	主要租赁期限	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动
成都阳光新业中心	四川省成都市锦江区一环路东五段55号	97,577.67	96.76%	2,662.71	超市1家,占比12%; 影院1家,占比8%; 餐饮35家,占比24%; 其他租户为零售、配套、娱乐等44户,占比56%;	合同期限1年以内24家,占比16%; 合同期限2年左右21家,占比12%; 合同期限3年以上36家,占比72%;	72,496.07	62,388.07	-10,108.00
成都阳光新业大厦	四川省成都市锦江区一环路东五段55号		56.94%	740.91	家装行业2家,占比20%;金融公司3家,占比15%;教育行业2家,占比15%;文化公司3家,占比10%;科技公司4家占比7%;其它占比33%	合同1年期占比10%; 合同2年期占比65%; 合同3年期占比5%; 合同4年以上期占比20%			
上海新业中心主楼	上海市长宁区中山西路888号1幢	45,859.87	0.06%	5.26	1家租户,联通公司租赁作为机房使用	合同期限为3年	95,046.00	85,141.00	-9,905.00
沈阳新生活广场	沈阳市沈河区长青街121号	43,436.40	91.70%	1,094.83	零售17家(含比优特),占比40%,餐饮10家,占比23%,配套16家,占比37%。	租赁期1年以内21家,占比49%;租赁期2年左右7家,占比16%;租赁期3年左右8家,占比19%;租赁期4年以上的7家,占比16%。	25,675.00	24,682.00	-993.00
合计		321,370.40		11,210.75			326,830.07	303,892.07	-22,938.00

公允价值变动与租金收益等经营性指标之间的关联性如下:

公司投资性房地产项目主要用于商业租赁及运营或出售,公允价值变动与租金收益等经营性指标有一定的关联影响,具体如下:

(1) 投资性房地产公允价值变动与租金和出售收益等经营性指标存在强因果、强预期传导、强报表联动的关联:租金收入和销售价格的波动是公允价值变动的核心驱动因素,公允价值变动又反向影响利润表与资产负债表,二者共同反映物业经营质量与市场预期。

(2) 租金收入等经营情况的波动传导至公允价值变动可以分为直接传导和预期传导,直接传导可以理解为当期租金上涨/出租率提升/当期现金流增厚,公允价值上升,产生公允价值变动收益;反之,租金下跌/空置率上升/当期现金流萎缩,公允价值下降,产生公允价值变动损失。

(3) 报告期公允价值及公允变动有可能由于各种因素迟滞于租金业务表现,主要原因是租金是当期流量,公允价值是未来全周期现金流现值,对未来的预期可能由于宏观因素、利率波动、区域规划、重大政策等外部因素弱化短期相关性,但中长期仍回归租金主导。

(4) 报表分析需区分经营与预期,租金反映当期真实经营能力,公允价值反映未来市场预期,二者结合才能全面评估投资性房地产质量。



2、公司的资产结构如下表：

(单位：万元)

资产	年末	年末比重	年初	年初比重
流动资产				
货币资金	5,812.54	1.30%	7,901.65	1.63%
应收账款	1,657.03	0.37%	1,854.88	0.39%
预付款项	137.86	0.03%	112.86	0.02%
其他应收款	2,773.81	0.62%	4,020.68	0.83%
其他流动资产	97.93	0.02%	94.84	0.02%
流动资产合计	10,479.17	2.34%	13,984.91	2.89%
非流动资产				
长期股权投资	57,004.73	12.73%	60,337.43	12.45%
投资性房地产	303,892.07	67.87%	326,830.07	67.46%
固定资产	4,320.26	0.96%	4,453.09	0.92%
使用权资产	59,873.81	13.37%	66,457.29	13.72%
无形资产	165.94	0.04%	156.01	0.03%
长期待摊费用	9,750.31	2.18%	11,003.35	2.27%
递延所得税资产	2,134.95	0.48%	1,133.53	0.23%
其他非流动资产	114.00	0.03%	129.40	0.03%
非流动资产合计	437,256.07	97.66%	470,500.17	97.11%
资产总计	447,735.24	100.00%	484,485.08	100.00%

2026年，公司将继续秉持“稳健经营、价值挖掘、创新转型”的核心方针，以“夯实存量收益、严控成本支出、保障现金流安全”为核心目标，聚焦商业运营本质，通过本土化团队培养、刚需业态聚焦、线下商户联动，稳固核心项目出租率与经营效益；轻资产拓展聚焦熟客资源与低风险项目，以低成本标准化输出稳步扩大管理规模；公司将巩固基本盘，培育增长点，实现从“资产持有者”向“资产管理者+价值创造者”的进阶。

公司核心业务体系涵盖商业运营管理、物业租赁及房屋销售三大板块，在行业深度调整期实现稳健发展。

①商业运营管理业务依托资深专业运营团队，为商业项目提供全生命周期运营管理服务，致力于通过专业的运营管理与精细化管理手段，为商业项目资产增值以及实现资产价值最大化，进而获得管理服务收入。

②物业租赁业务涵盖自持性物业租赁与经营性物业租赁，聚焦北京、上海、深圳、成都、沈阳等一二线城市核心区位项目，通过“业态优化+租户赋能+精细化运营”策略提升运营质量，针对写字楼、商业综合体等不同业态制定差异化租赁方案，强化与优质租户的长期合作，核心项目出租率保持较高水平，为租赁收入的稳定性提供坚实支撑。

③房屋销售业务主要推进北京阳光上东项目车位销售及成都锦尚项目商办写字楼销售，

结合市场需求优化销售策略,通过精准客户定位与高效渠道管理加速去化,在保障现金流回笼的同时,进一步优化资产结构,为核心运营业务聚焦奠定基础。

公司资产结构中,投资性房地产占比 67.87%,采用公允价值进行后续计量,同时结合公司的未来战略及商业模式,投资性房地产公允价值近年来均受房地产市场和公司经营的影响而下降,使得期末公司资产、净资产及净利润等指标有所下滑;可能带来资产缩水、侵蚀营业利润等风险,且会造成公司利润与现金流脱节、盈利稳定性较差等影响,从而对公司财务状况及经营成果有着较大的影响。

请年审机构核查并发表明确意见。

年审会计师回复:

(一) 针对上述事项,我们实施的核查程序主要包括:

- (1) 了解、评估公司对投资性房地产公允价值评估的内部控制;
- (2) 评估评估师的胜任能力、专业能力及客观性;
- (3) 与公司管理层沟通各投资性房地产选用的估值技术,取得和查看由评估师出具的投资性房地产物业评估报告,并结合公司各投资性房地产的实际状况,评估评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性;
- (4) 对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序:将评估师所使用的出租率及租金水平核对至租赁台账记录;将评估师使用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对;通过收集和比较市场可比案例的售价、楼龄、地理位置及物业面积信息,对评估师使用的可比案例价格进行了核查;
- (5) 我们独立聘请经中国证券监督管理委员会网站公布的从事证券服务业务资产评估机构名录登记的第三方专业评估机构,选取通州阳光新生活广场、上海新业中心主楼、成都阳光新业中心商场、建设路阳光新生活广场、沈阳新生活广场五个重大的投资性房地产项目,对其评估报告中评估的合理性、参数依据的充分性等进行复核,复核项目投资性房地产金额占公司投资性房地产总金额比重为 92.70%,公允价值变动金额占比为 93.30%。经复核,我们聘请专家对公司管理层聘请专业中介机构的估值无异议。

(二) 核查意见

基于执行的审计程序和获取的审计证据,我们认为:

- (1) 公司投资性房地产公允价值确认符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关要求;
- (2) 公司的主营业务之一即为持有并运营投资性房地产以获取增值收益或租金收入,其公允价值变动损益反映了资产价值的市场波动,属于其常规经营活动产生的持续性收益,而非偶发性或特殊性质的损益。因此,阳光股份公司公允价值变动损益是其正常经营业务的重要组成部分,属于经常性损益。

问题 3：关于长期股权投资

报告期末，你公司长期股权投资期末余额为 5.70 亿元，投资对象为 3 家联营企业天津友谊新资商贸有限公司、天津光明新丽商贸有限公司、天津津汇远景贸易有限公司，1 家合营企业上海银河宾馆有限公司，报告期内你对长期股权投资计提减值合计 1541.09 万元。

请你公司：

(一) 以表格形式，分项列示前述联合营企业的长期股权投资具体情况，包括但不限于初始投资时间、投资背景与商业目的、初始投资成本、累计追加/减少投资额、报告期末持股比例、在被投资单位董事会中是否拥有席位、是否对被投资单位施加重大影响或共同控制的判断依据。

公司回复：

公司对联合营企业的长期股权投资具体情况如下表： (单位：万元)

被投资单位	初始投资时间	投资背景与商业目的	初始投资成本	累计追加/减少投资额	期末长期股权投资账面金额	持股比例
一. 合营企业						
上海银河宾馆有限公司 (简称银河宾馆)	2015 年 6 月	长期持有, 收取股利分配、资本增值出售	43,133.50	---	29,677.43	50%
二. 联营企业						
天津友谊新资商贸有限公司 (简称友谊新资)	2009 年 10 月	长期持有, 收取股利分配、资本增值出售	6,350.00	2,317.00	7,281.68	10%
天津光明新丽商贸有限公司 (简称光明新丽)	2009 年 10 月	长期持有, 收取股利分配、资本增值出售	6,100.00	2,500.00	12,768.72	10%
天津津汇远景贸易有限公司 (简称津汇远景)	2009 年 10 月	长期持有, 收取股利分配、资本增值出售	5,250.00	---	7,276.89	10%
合计			60,833.50	4,817.00	57,004.72	

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》相关规定，公司对被投资单位的投资按其影响程度划分为合营企业和联营企业。其中，对被投资单位实施共同控制的，划分为合营企业；对被投资单位施加重大影响的，划分为联营企业。具体情况如下：

公司持有银河宾馆 50% 的股权，能够对其实施共同控制，划分为合营企业。判断依据为：银河宾馆董事会由 4 名董事组成，公司在其董事会中委派 2 名董事、在监事会中委派 1 名监事，参与其财务和经营政策的决策，且根据其议事规则，董事会会议须过半数董事出席方可举行，董事会对所议事项作出的决定须经全体董事一致通过方为有效。

公司分别持有友谊新资、光明新丽、津汇远景各 10% 的股权，均能够对其施加重大影响，划分为联营企业。判断依据为：友谊新资、光明新丽、津汇远景董事会均由 3 名董事组成，公司在各被投资单位董事会中均委派 1 名董事，参与各被投资单位财务及经营政策的决策，符合准则中对重大影响的判断标准。



(二) 详细说明报告期内对上述被投资单位的投资收益确认金额及具体计算过程, 包括采用权益法核算时, 如何以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础, 对其账面净利润进行调整(如未实现内部交易损益抵销等), 并提供调整计算的明细及依据。

公司回复:

被投资单位的投资收益确认情况如下:

(单位: 万元)

被投资单位	期初余额	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
		权益法确认的投资损益	计提减值准备		
一. 合营企业					
银河宾馆	30,903.28	-100.77	-1,125.08	29,677.43	12,090.54
小计	30,903.28	-100.77	-1,125.08	29,677.43	12,090.54
二. 联营企业					
友谊新资	8,324.39	-1042.71	---	7,281.68	---
光明新丽	12,876.11	308.63	-416.02	12,768.72	416.02
津汇远景	8,233.65	-956.76	---	7,276.89	---
小计	29,434.15	-1,690.84	-416.02	27,327.29	416.02
合计	60,337.43	-1,791.61	-1,541.10	57,004.72	12,506.56

公司根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》“第三章后续计量”中的相关规定确认对联营企业和合营企业的投资收益, 2025年根据联营公司财务数据、经营成果、财务状况及可回收金额确认相关的投资收益及资产减值损失如下表: (单位: 万元)

项目	银河宾馆	友谊新资	光明新丽	津汇远景
持股比例	50%	10%	10%	10%
净资产	59,872.44	72,816.71	131,847.44	72,768.93
营业收入	7.62	4,183.88	13,871.54	5,759.41
净利润	-201.53	-10,427.10	3,086.30	-9,567.60
投资收益	-100.77	-1,042.71	308.63	-956.76

注1: 银河宾馆为公司合营企业, 公司对其持有50%股权, 采用权益法核算。

注2: 友谊新资、光明新丽、津汇远景为公司联营企业, 公司在上述联营企业中均已派驻董事并积极参与被投资方的经营管理, 可以对上述公司施加重大影响, 公司对上述投资均采用权益法核算。

注3: 为保障财务信息真实公允, 公司聘请已完成证券服务业务备案的会计师事务所, 对3家联营企业2025年度财务报表开展了鉴证工作; 同时推动合营企业聘请同类型备案的会计师事务所, 完成了同期财务报表的鉴证工作。

(三)说明报告期末上述长期股权投资的减值测试情况,包括但不限于减值迹象依据、减值测试的具体过程、关键假设(如预测期、增长率、折现率等)及参数选取依据、是否计提减值准备及计提金额。请结合被投资单位的经营情况、财务状况及行业环境,分析相关减值准备计提是否充分。

公司回复:

1、报告期末长期股权投资的减值测试情况:

I、合营企业长期股权投资减值测试情况及减值准备计提充分性说明:

(1)减值迹象依据

根据《企业会计准则第8号——资产减值》(财会[2006]3号)第五条之规定:

存在下列迹象的,表明资产可能发生了减值:

- 1)资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- 2)企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响。
- 3)市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低。
- 4)有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- 5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- 6)企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等。
- 7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

报告期内,上海银河宾馆有限公司已停止经营,符合《企业会计准则第8号——资产减值》(财会[2006]3号)第五条的规定,表明该长期股权投资存在减值迹象。

(2)减值测试的具体过程

本次减值测试涉及上海银河宾馆有限公司股权投资的可收回价值,可收回价值按资产未来现金流量现值与公允价值减处置费用孰高确定。公司委托外部评估机构北京中林对其可收回价值进行评估。

据北京中林评估,上海银河宾馆有限公司已停止经营,处于停业休整阶段,未来现金流量无法预测。因此需要测算公允价值扣除处置费用后的净值作为可收回价值。

可收回价值=公允价值-处置费用

资产基础法是合理评估股权投资对应的各项资产、负债的公允价值,确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况,可以收集到满足资产基础法所需的资料,对各项资产及负债展开全面的清查和评估,本次选用资产基础法对股权投资的公允价值进行评估。

处置费用的确定方式：本次评估为企业整体，整体转让时交易费用金额相对较小，根据重要性原则，本次评估相关处置费用为零。

1) 流动资产及负债的评估

货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据各款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

预付款项：评估人员抽查了相关的原始凭证，核实其真实性。在本次评估过程中，预付账款账龄为一年以内，核算单位为正常往来单位，能够形成资产或权益，为正常的预付款，按核实后的账面值作为评估值。

负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2) 房屋建筑物

房屋建筑物主要为商业裙房，本次根据实际情况选用市场比较法及收益法对其进行评估，综合分析比较后选取市场比较法结果作为房屋建筑物最终结果。

➤市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对可比案例房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定房屋建筑物的市场价格。

公式如下：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期调整×房地产状况调整

►收益法

通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产价值。具体评估步骤包括：

①估算潜在毛收入。

本次评估以市场租金方式来测算潜在毛收入。

②估算有效毛收入

由潜在毛收入扣除一般的空置及其他原因造成的损失后得到有效毛收入。

③估算运营费用

维持物业正常生产、经营或使用必须支出的费用，包括管理费、维护费、保险费、税费等。

④估算净收益

有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于物业的收益。

⑤选用适当的报酬率

以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用一年期国债收益率；风险调整值根据商业裙房投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率等综合确定。

⑥残余价值

截止评估基准日，建筑物经济寿命超过土地使用权剩余期限，需要考虑建筑物在结束时的残余价值折现到评估基准日的价值。

建筑物在结束时的残余价值折现=建筑物重置价值×（土地使用权到期后建筑物剩余使用年期/建筑物总经济耐用年限）÷（1+报酬率）^{收益年限}

⑦选用适当的计算公式求出收益价格。

收益法的公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + P$$

V——收益价值；

A_i——未来第 i 年的净收益；

r——未来第 i 年的报酬率；

n——收益期；

P——期末房地产残余价值。

3) 构筑物

构筑物主要为车棚、清水池等，采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

①构筑物重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

A. 建安综合造价的确定

根据构筑物实物工程量,按照现行建筑安装工程定额和取费标准及当地的材料价格、人工工资,确定其工程造价。

对于价值量小、结构简单的构筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

B. 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、建设项目前期工作咨询费等,以工程造价为基础,参考相关标准进行测算。

C. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×正常建设期×正常建设期贷款利率

D. 应扣除的增值税

应扣除增值税=建安工程造价包含的增值税+前期费中包含的增值税

=税前建安工程造价/1.09×9%+(前期费-建设单位管理费)/1.06×6%

建安工程造价的增值税税率取9%、前期费的增值税税率取6%。

②综合成新率的确定

采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率。

4) 电子设备的评估

本次电子设备购置时间早且已停产,本次通过查询二手交易价采用市场法进行评估。

5) 土地使用权

本次土地使用权在房屋建筑物中一并评估。

(3) 关键假设

1) 交易假设:假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2) 公开市场假设:公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3) 持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资

产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4) 鉴于商业裙房建筑规模较大，本次假设委估范围内商业裙房可以分割出售、出租。

5) 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

6) 因商业裙房历史年度实行了只售不租的计划，导致空置率较高。但商业裙房区域条件较好，故本次收益法测算假设未来预测年度委估资产可以达到周边同类物业水平租赁水平。同时本次收益法假设租金按月收取。

7) 因上海银河宾馆有限公司提供的《上海市国有土地使用权出让合同》(沪房地资[2005])出让合同第 45 号) 中未具体约定土地到期后地上物补偿等问题，本次收益法测算中假设土地到期后上海银河宾馆有限公司可获得相关补偿。

(4) 参数选取依据

上海银河宾馆有限公司主要资产为商业裙房，本次采用市场比较法及收益法进行了测算，主要参数如下：

1) 市场比较法主要参数及选取依据

可比案例交易价格：通过专业房地产成交数据软件查询，结合商业裙房资产状况、区域位置、交易情况、交易日期等因素，分析筛选实际成交数据并最终确定比较案例。

比较因素条件指数：根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以商业裙房条件为 100，将可比实例条件与之比较。

比较因素修整系数：根据比较因素指数计算比较因素修整系数。比较系数=商业裙房条件指数÷可比实例条件指数

2) 收益法主要参数及选取依据

①租金水平：选取与商业裙房相似的市场案例，进行区位因素、个别因素等因素调整后求取商业裙房在评估基准日的客观市场租金。

②空置率：考虑区域市场的平均空置率水平，并结合商业裙房自身实际情况，综合判断适宜的空置率。

③租金增长率：根据市场环境及商业裙房实际情况确定。

④净收益：根据商业裙房有效毛收入扣除合理运营费用后确定。

⑤报酬率：报酬率以安全利率+风险调整值，安全利率选用一年期国债收益率，风险调整值根据商业裙房投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率等综合确定。

⑥收益年期：比较商业裙房和对应土地使用权的剩余经济使用年限，以其中较短者作为收益期，经比较建筑物的剩余经济使用年限长于对应土地使用权剩余使用年限，故按剩余土地使用年期确定收益期。

(5) 是否计提减值准备及计提金额

本期已对上海银河宾馆有限公司股权投资计提减值准备，计提金额为 1,125.08 万元。

II、联营企业长期股权投资减值测试情况及减值准备计提充分性说明：

(1) 减值迹象依据

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》(财会[2006]3 号) 第五条之规定：

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- 1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- 2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- 3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- 4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- 5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- 6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等。
- 7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

报告期内，联营企业所持主要资产及所处经济环境均发生不利变化，符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》(财会[2006]3 号) 第五条的规定，表明该长期股权投资存在减值迹象。

(2) 减值测试的具体过程

本次减值测试涉及联营企业股权投资的可收回价值，可收回价值按资产未来现金流量现值与公允价值减处置费用孰高确定。公司委托外部评估机构中勤资产评估有限公司对其可收回价值进行评估。

1) 评估方法的选择

依据《以财务报告为目的的评估指南》第 21 条，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

评估机构与企业管理层和执行年报审计业务的审计机构进行了充分的沟通，预计报告期末长期股权投资可能存在减值迹象，确认本次采用企业预计未来现金流量的现值及公允价值扣除处置费用两种评估方法进行长期股权投资的减值测试，并依据《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定，以二者方法中孰高结果确认本次可收回金额。

2) 评估方法介绍

①未来现金流量现值法介绍

本次评估中,我们考虑到长期股权投资减值测试的一般要求,结合资产的特点,基于持续经营的假设前提,采用有限年期模型预测折现的思路,估算资产预计未来现金流量的现值。具体计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^{i-0.5}} + L_n + G_n$$

式中: P: 资产未来现金流量的现值 (NPV);

R_i: 第 i 年预计资产未来现金流量 (NCF);

r: 折现率;

n: 详细预测期;

L_n: 期末营运资金;

G_n: 期末固定资产残值。

收益指标

本次收益法评估中采用的收益指标为资产未来现金流量 (NCF), 主要包括: (1) 资产持续使用过程中预计产生的现金流入。(2) 为实现资产持续使用过程中产生的现金流入所必需的预计现金流出。(3) 资产使用寿命结束时, 处置资产所收到或者支付的净现金流量。通常根据资产未来每期最有可能产生的现金流量进行预测, 其中, 资产使用过程中产生的现金流量 (NCF) 的计算公式如下:

NCF=EBITDA—资本性支出—营运资金增加额

EBITDA=营业收入—营业成本—税金及附加—销售费用—管理费用+折旧摊销

资本性支出是指为了维持资产正常运转或者资产正常产出水平而必要的支出或者属于资产维护支出。

由于本次评估资产预计未来现金流量的现值时采用的是有限年期模型, 因此需考虑资产处置时产生的现金流。

收益期

本次评估, 企业管理层在合理和有依据的基础上对资产剩余使用寿命内整个经济状况进行最佳估计。假设企业且与之相关的资源在可预见的合理的期限内持续经营。收益期以企业主要资产使用寿命为准。对于物业出租业务, 其收益期主要考虑的因素是物业的土地使用权剩余使用年期和建筑物经济寿命年期孰短确定。

折现率

根据企业会计准则的规定,为了资产减值测试的目的,计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。

本次评估中,我们在确定折现率时,首先考虑以该资产的市场利率为依据,但鉴于该资产的利率无法从市场获得的,因此使用替代利率估计。在估计替代利率时,我们充分考虑了资产剩余寿命期间的货币时间价值和其他相关因素,根据企业加权平均资金成本(WACC)作适当调整后确定。调整时,考虑了与资产预计现金流量有关的特定风险以及其他有关政治风险、货币风险和价格风险等。采用资本加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r 的计算公式如下:

$$\text{公式: 税后折现率 } r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中: E: 股权的市场价值;

D: 债务的市场价值。

K_e : 股权资本成本

K_d : 债务资本成本

T: 企业的所得税率

股权资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$\text{公式: } K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

式中: R_f : 目前的无风险收益率

ERP: 市场风险溢价

β : 公司风险系数

R_c : 公司特定的风险调整系数

由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流口径作为预测基础,而用于估计折现率的基础是税后的,应当将其调整为税前的折现率(WACCBT),以便于与资产未来现金流量的估计基础相一致。

税前折现率(WACCBT)计算公式:

$$\text{税前折现率 (WACCBT)} = \text{税后折现率} / (1 - \text{所得税税率})$$

②公允价值扣除处置费用法介绍

本次评估中,我们考虑到资产减值测试的一般要求,可收回金额=公允价值-处置费用。根据评估对象内分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和,再扣减相关负债评估值,得出评估对象的公允价值。

处置费用是指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。

主要资产评估方法简介:

长期股权投资的评估

产权持有人均持有评估范围内长期股权投资 10%的股权,对长期股权投资单位有重大影响,本次评估的长期股权投资单位的评估值一般按下式计算:

长期股权投资评估值=经核实的股权投资比例×评估基准日长期股权投资单位净资产评估值

投资性房地产的评估

评估范围内投资性房地产或市场上能够找到与评估房产相似的建筑物,且同区域同类型房屋的市场交易活跃,市场交易案例容易收集,本次评估中按照房地合一的原则采用市场法进行评估,计算投资性房地产的评估价值。

采用市场法评估不动产时,应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值,分为区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正。

市场法基本公式为:

房地产评估价值=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×不动产状况修正系数

固定资产的评估

产权持有人评估范围内的子公司的固定资产主要是设备类固定资产。

设备类固定资产评估主要采用成本法。计算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

(3) 关键假设及参数选取依据

1) 预计未来现金流量现值法关键假设及参数选取依据

在运用预计未来现金流量现值法测算可回收金额时,依据被投资单位的历史经营业绩、管理层批准的财务预算、行业发展趋势以及宏观经济预测等数据,确定了以下关键参数:

关键参数	选取情况	选取依据及合理性分析
预测期	物业的土地使用权剩余使用年期和建筑物经济寿命年期孰短确定	本次评估,企业管理层在合理和有依据的基础上对资产剩余使用寿命内整个经济状况进行最佳估计。假设企业且与之相关的资源在可预见的合理的期限内持续经营。收益期以企业主要资产使用寿命为准。对于物业出租业务,其收益期主要考虑的因素是物业的土地使用权剩余使用年期和建筑物经济寿命年期孰短确定。
收入增长率	租赁期内的租金增长率基于合同约定。租赁期外的租金增长率为 1.58%。	租赁期内的租金增长率主要依据截至评估基准日的租赁合同中约定的增长率。合同期外的租金增长率,根据对评估对象周边房地产租赁情况的市场调查,未来的租金价格水平每年以近十年的通货膨胀率确定,即每年按 1.58%递增。



关键参数	选取情况	选取依据及合理性分析
折现率 (WACC)	10.71%	采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。在选取可比公司的基础上,综合考虑无风险报酬率、市场风险溢价、以及反映天津友谊新资商贸有限公司特定风险的贝塔系数(β)和特定风险调整系数进行计算。该折现率反映了当前市场货币时间价值和相关资产的特定风险。由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流口径作为预测基础,而用于估计折现率的基础是税后的,应当将其调整为税前的折现率(WACCBT),以便于与资产未来现金流量的估计基础相一致。

2) 公允价值扣除处置费用法关键假设及参数选取依据

在运用公允价值扣除处置费用法测算可回收金额时,依据被投资单位的主要资产投资性房地产、固定资产等相关数据,确定了以下关键参数:

资产类别	评估方法	关键参数	选取依据及合理性分析
投资性房地产	市场法	可比实例价格	结合评估对象实际情况:对评估基准日近期委估对象周边类似房地产交易进行分析筛选后选取确认可比实例价格;
投资性房地产	市场法	修正体系	房地产评估价值=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×不动产状况修正系数
投资性房地产	收益法	收入增长率	租赁期内的租金增长率主要依据截至评估基准日的租赁合同中约定的增长率。 合同期外的租金增长率,根据对评估对象周边房地产租赁情况的市场调查,未来的租金价格水平每年以近十年的通货膨胀率确定,即每年按1.58%递增。
固定资产(设备)	重置成本法	重置成本	根据当地市场信息等近期市场价格资料,依据其购置价确定重置全价;对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场价格确定其重置全价。
固定资产(设备)	重置成本法	成新率	设备的综合成新率主要通过对设备使用状况的现场勘察,并参考各类设备的经济寿命年限,综合确定其成新率。公式如下: 年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/100% 综合成新率=年限成新率×调整系数

(4) 是否计提减值准备及计提金额

1) 减值测试结论

北京瑞丰阳光投资有限公司为阳光新业地产股份有限公司的全资子公司,阳光新业地产股份有限公司通过北京瑞丰阳光投资有限公司间接持有友谊新资10%的股权的可回收金额为8,849.58万元、间接持有津汇远景10%的股权的可回收金额为8,456.58万元、间接持有光明新丽10%的股权的可回收金额为12,768.73万元。

2) 减值准备期末余额

(单位:万元)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
友谊新资	---	---	---	7,281.67	---
光明新丽	---	-416.02	---	12,768.73	-416.02
津汇远景	---	---	---	7,276.89	---
小计	---	-416.02	---	27,327.29	-416.02

2、请结合被投资单位的经营情况、财务状况及行业环境，分析相关减值准备计提是否充分。

合营企业、联营企业经营情况、财务状况详见本问题（二）回复。行业环境分析：目前房地产行业处于下行周期，市场竞争激烈。受市场需求变化，下游需求疲软等因素影响，行业内企业普遍面临租赁客户减少、单位租金下降的问题。本次减值测试在预测未来现金流时，已充分考虑上述行业趋势及对企业获利的压力。通过对该项长期股权投资进行减值测试，测算确定应计提减值准备金额。

本次根据长期股权投资评估结果足额计提减值准备，计提后账面价值反映资产真实可收回价值，符合企业会计准则要求，减值准备计提充分。

（四）说明你公司控股股东、实际控制人、董事以及高管与上述被投资单位及其主要股东、董监高之间是否存在关联关系、业务往来、资金往来或其他可能导致利益倾斜的安排。

公司回复：

除正常委派任职外，公司控股股东、实际控制人、董事以及高管与上述被投资单位及其主要股东、董监高之间不存在关联关系、业务往来、资金往来或其他可能导致利益倾斜的安排。

请年审机构核查并发表明确意见。

年审会计师回复：

（一）针对上述事项，我们实施的核查程序主要包括：

（1）获取合营/联营公司的初始投资资料，判断是否能对合营/联营公司施加重大影响或共同控制，以及对长期股权投资的股权比例确认，并检查长期股权投资核算方法是否正确；

（2）取得合营/联营公司的 2025 年度财务报表、明细账、以往及当期鉴证报告、工商资料等，了解联营、合营业企业的经营状况、财务状况；

（3）复核公司对合营/联营公司的投资损益计算过程时，检查公司所采用的会计政策及会计期间与合营/联营公司是否一致，若不一致，是否按照公司的会计政策及会计期间对合营/联营公司的财务报表进行调整，据以确认投资收益；

（4）获取管理层评估机构出具《阳光新业地产股份有限公司以财务报告为目的拟进行长期股权投资减值测试所涉及的北京瑞丰阳光投资有限公司持有的天津友谊新资商贸有限公司、天津津汇远景贸易有限公司和天津光明新丽商贸有限公司股东全部权益的可收回金额资产》、《上海晟璞投资管理有限公司因财务报告目的拟进行减值测试涉及上海银河宾馆有限公司股权投资可回收价值项目资产评估说明》的评估报告，并对评估报告中关键参数进行复核；

(5) 我们独立聘请经中国证券监督管理委员会网站公布的从事证券服务业务资产评估机构名录登记的第三方专业评估机构，对合营公司/联营公司长期投资减值测试的可收回金额的评估的合理性、参数依据的充分性等进行复核。经复核，我们聘请专家对公司管理层聘请专业中介机构的估值无异议；

(6) ①获取公司提供的关联方清单及关联交易台账，检查其完整性；②查阅合营公司/联营公司公开信息，获取其股东及董监高信息；③获取合营公司/联营公司科目余额表、明细账、序时账等，交叉核查公司控股股东、实际控制人、董事以及高管与合营公司/联营公司及其主要股东、董监高之间是否存在关联关系、业务往来、资金往来等。

(二) 核查意见

基于执行的审计程序和获取的审计证据，我们认为：

(1) 公司对合/联营企业的初始投资成本准确，重大影响/共同控制的判断依据充分，符合《企业会计准则》要求；

(2) 公司对合/联营企业的权益法核算过程完整，已按投资时点公允价值基础调整净利润，计算准确；

(3) 公司对合/联营企业的减值迹象识别完整，减值测试模型的关键假设合理，减值准备计提充分；

(4) 除正常委派任职外，公司控股股东、实际控制人、董事以及高管与合/联营企业及其主要股东、董监高之间不存在关联关系、业务往来、资金往来或其他可能导致利益倾斜的安排。

综上，我们认为公司关于合/联营企业长期股权投资的会计处理和信息披露，在所有重大方面符合《企业会计准则》的规定，公允反映了相关投资的财务状况和经营成果。

问题 4：关于应收款项及现金流

年报显示，你公司应收款项（包含应收账款、应收票据）期末余额为 1657.03 万元，同比减少 10.67%。其中，应收账款客户 631.27 万元，占应收账款期末余额的 32.60%。你公司应收账款期末账面价值中 1332.06 万元已用于借款质押。报告期内，你公司收到其他与经营活动有关的现金 12184.60 万元，同比增加 60.08%。

请你公司：

(一) 结合销售政策、信用政策、结算条款等，说明你公司应收款项变动的原因及合理性。同时，说明应收账款前五大客户与你公司是否存在关联关系、款项内容、账龄、相关客户的信用风险情况，信用减值损失计提是否充分合理。



公司回复:

(1) 公司 2024 年末和 2025 年末的应收账款变化情况如下: (单位: 万元)

应收账款	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	变化率
原值	1,936.56	2,104.70	-7.99%
坏账准备	279.53	249.82	
账面价值	1,657.03	1,854.88	-10.67%

公司主要进行房地产销售、物业租赁及商业运营业务: 房地产销售的客户为新增客户, 进行现款结算, 当期结清所有款项; 物业租赁及商业运营业务中, 写字楼客户为公司或者个人租户; 商业客户主要为零售、餐饮、配套等商户, 一般采取按月结算、按季结算的信用政策。

2025 年度核销应收账款 74 万元, 主要是诉讼裁决或解除合同后多次催缴, 判定租户无偿还能力或者催缴成本较高, 履行审批程序后予以核销, 除此之外应收款项变动是正常按合同结算的日常经营事项造成, 不存在异常情况。

(2) 应收账款前五大客户具体情况如下: (单位: 万元)

债务人名称	应收账款 期末余额	坏账准备 期末余额	款项内容	账龄	信用风险情况
成都伊藤洋华堂有限公司	631.27	12.63	租赁及商业运营	1 年以内	正常结算
成都盒马鲜生网络科技有限公司	141.91	2.84	租赁及商业运营	1 年以内	正常结算
北京比斯迈健身有限公司	138.82	138.82	租赁及商业运营	2-3 年	收回困难, 已全额计提坏账
湘湘果(北京)汤泉酒店管理有限公司	91.82	1.84	租赁及商业运营	1 年以内	正常结算
深圳市欧歌餐饮娱乐有限公司	81.45	1.63	租赁及商业运营	1 年以内	正常结算
合计	1,085.27	157.76			

上述客户与公司不存在关联关系。公司严格按照信用风险情况及金融资产减值政策确认信用减值损失, 计提充分合理。

(二) 说明收到其他与经营活动有关的现金具体构成, 包括收回投资的性质(如理财产品、股权投资等)、金额等, 并说明同比大幅增加的原因及合理性。

公司回复:

收到其他与经营活动有关的现金具体构成如下: (单位: 万元)

序号	项目	2025 年度	2024 年度	变化	说明
1	收到的其他往来款汇总	10,115.13	6,898.41	3,216.72	
1.1	外部单位往来	19.57	1,132.87	-1,113.30	2024 年度包括京基百纳与沙井京基百纳广场店的往来款 1,127.2 万元。
1.2	代收代垫款-其他	4,937.66	4,174.87	762.79	主要是成都锦尚增加 1,194 万元, 其中肖华平诉讼款 1,145 万元, 已售写字楼过渡期代收租费 61 万元。
1.3	代收代垫款-水电能耗	4,058.05	—	4,058.05	



序号	项目	2025 年度	2024 年度	变化	说明
1.4	押金	1,099.85	1,590.67	-490.82	
2	受限货币资金	1,917.54	324.49	1,593.05	
3	政府补助	43.65	4.67	38.98	
4	利息收入	48.99	40.10	8.89	
5	其他	59.29	343.69	-284.40	
	合计	12,184.60	7,611.36	4,573.24	

收到其他与经营活动有关的现金同比大幅增加主要是收到的其他往来款增加 3,216.72 万元，受限货币资金影响 1,593.05 万元。收到的其他往来款增加主要是代收代垫款项（如代收代付水电能耗）形成的现金流入增加。为保持“销售商品、提供劳务收到的现金”与营业收入的匹配度，在不影响经营活动现金流量净额的前提下，公司将上述现金流自 2025 年度起由“销售商品、提供劳务收到的现金”重分类至“收到其他与经营活动有关的现金”项目列报。受限货币资金的影响增加，主要是成都锦尚肖平华案诉讼结束后，取消资金限制所致。

请年审机构核查并发表明确意见。

年审会计师回复：

（一）针对应收款项，除了实施问题 1：关于经营业绩收入核查程序外，我们还主要实施如下核查程序：

（1）评价计提坏账准备所依据的资料、假设及方法，复核其预期信用损失模型合规性及账龄划分的准确性，检查应收账款坏账准备计算和会计处理是否正确；

（2）检查坏账准备核销的审批文件；

（3）结合银行存款和银行贷款等询证函的回函、借款协议和其他文件，确定应收账款是否已被质押或出售。

（二）针对收到其他与经营活动有关的现金流量，实施的核查程序主要包括：

（1）取得“收到其他与经营活动有关的现金”的明细构成表，与总账、银行日记账进行核对；

（2）编制现金流量表项目的同比变动分析表，识别重大波动，分析波动原因及其合理性。

（三）核查意见

基于执行的审计程序和获取的审计证据，我们认为：

（1）①公司应收款项变动具有合理性；②前五大客户披露准确，与公司均不存在关联关系；③信用减值损失计提充分、合理；

（2）公司“收到其他与经营活动有关的现金”的列报在所有重大方面符合企业会计准



则的规定，同比大幅增加的原因解释合理，不存在异常调节或虚增现金流的情形。

问题 5：关于其他应收款

截至报告期末，你公司其他应收款期末账面余额为 2773.80 万元。其中，应收其他单位往来款项，应收投标保证金、诚意保证金及押金，应收合营公司往来款项分别为 1937.63 万元、1225.72 万元、1215 万元。请你公司详细说明各类款项的主要对象、往来款的款项性质、具体内容，交易对方是否与你公司、你公司控股股东、董事及高管存在关联关系，相关款项是否构成财务资助或者非经营性资金占用，是否及时履行恰当的审议程序和披露义务（如适用）。

公司回复：

公司其他应收款主要情况如下：

(单位：万元)

款项性质	往来对象	往来款余额	具体内容	是否关联方及关联方性质
应收其他单位往来款项	北京市通州区潮县镇人民政府	1,824.46	应退回的合作开发款项	否
	北京电子控股有限责任公司	50.00	合作建设科研培训中心项目履约保证金	否
	北京分钟寺阳光新生活购物广场有限公司	58.41	2013 年项目管理费	否
	其他单位	4.76	代垫及预付款	否
	小计	1,937.63		
应收投标保证金、诚意保证金及押金	深圳市沙井沙头股份合作公司	374.67	商业物业租赁保证金	否
	深圳市骏升泰商贸有限公司	704.52	商业物业租赁保证金	否
	深圳市京基房地产股份有限公司	56.01	办公室租赁押金	控股股东之子公司
	深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	10.53	办公室租赁押金	控股股东之子公司
	辽宁省电力有限公司沈阳沈河供电分公司	62.08	预存电费	否
	其他单位及个人	17.91	员工备用金及办公类押金	否
	小计	1,225.72		
应收合营公司往来款项	银河宾馆	1,215.00	资金资助	合营企业
合计		4,378.35		

上表除应收银河宾馆的款项属于财务资助，公司已及时履行了恰当的审议程序和披露义务外，其他款项不构成财务资助或者非经营性资金占用。

请年审机构核查并发表明确意见。

年审会计师回复：

(一) 针对上述事项，我们实施的核查程序主要包括：

(1) 获取或编制其他应收款明细表，了解主要的其他应收款具体内容和款项性质，进行分类分析，重点关注是否存在资金被关联企业占用等情况；

- (2) 对关联方往来, 核查是否及时履行恰当的审批程序;
- (3) 选取样本, 对其他应收款实施函证;
- (4) 对其他应收款的增减变动, 检查至支付性文件, 确定会计处理是否正确。

(二) 核查意见:

基于执行的审计程序和获取的审计证据, 我们认为:

公司除应收上海银河宾馆有限公司的款项属于财务资助, 已及时履行了恰当的审议程序和披露义务外, 其他款项未发现存在财务资助或者非经营性资金占用。

问题 6: 关于撤销退市风险警示

你公司已向我所申请撤销退市风险警示。请你公司结合前述问题, 说明是否符合撤销退市风险警示的条件, 并请逐项自查是否存在本所《股票上市规则(2025 年修订)》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形以及第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示或其他风险警示的情形, 如存在相关情形的, 请及时、充分揭示风险。

公司回复:

(1) 结合前述问题, 说明是否符合撤销退市风险警示的条件

公司 2024 年度经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润为负值, 且扣除后的营业收入低于 3 亿元, 根据《深圳证券交易所股票上市规则》9.3.1 条的相关规定, 公司股票交易于 2025 年 4 月 22 日被深圳证券交易所实施退市风险警示。

根据《股票上市规则》第 9.3.8 条规定: “上市公司因触及本规则第 9.3.1 条第一款规定情形, 其股票交易被实施退市风险警示后, 实际触及退市风险警示情形相应年度次一年度的年度报告表明公司不存在本规则第 9.3.12 条第一项至第七项任一情形的, 公司向本所申请对其股票交易撤销退市风险警示。”

公司根据《股票上市规则》关于撤销退市风险警示的规定进行了逐项核查, 核查情况如下:

《股票上市规则》 第 9.3.12 条第一项至第七项规定	公司逐项核查情况	是否触及 相关情形
(一) 经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值, 且扣除后的营业收入低于 3 亿元。	公司 2025 年度经审计的利润总额为-228, 112, 176.16 元, 归属于上市公司股东的净利润为-218, 209, 909.77 元, 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-225, 325, 641.87 元, 扣除后的营业收入为 332, 736, 898.94 元。故公司不存在该情形。	否
(二) 经审计的期末净资产为负值。	公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 2, 077, 354, 571.35 元。	否
(三) 财务会计报告被出具保留意见、无法表示意见或者否定意见的审计报告。	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2025 年度财务会计报告出具了标准无保留意见的审计报告。审计报告全文已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露。	否



《股票上市规则》 第 9.3.12 条第一项至第七项规定	公司逐项核查情况	是否触及 相关情形
(四) 追溯重述后利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值, 且扣除后的营业收入低于 3 亿元; 或者追溯重述后期末净资产为负值。	公司不存在追溯重述的情形。	否
(五) 财务报告内部控制被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告。	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2025 年 12 月 31 日的财务报告内部控制出具了标准无保留意见的审计报告。内部控制审计报告已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露。	否
(六) 未按照规定披露内部控制审计报告, 因实施完成破产重整、重组上市或者重大资产重组按照有关规定无法披露的除外。	公司 2025 年度内部控制审计报告已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露。	否
(七) 未在法定期限内披露过半数董事保证真实、准确、完整的年度报告。	公司已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露了《2025 年年度报告》, 公司全体董事保证年度报告内容真实、准确、完整, 年度报告的披露时间在法定期限内。	否

综上所述, 对照《股票上市规则》关于撤销退市风险警示的规定逐项核查, 公司不存在第 9.3.12 条第一项至第七项任一情形, 公司符合向深圳证券交易所申请撤销股票交易退市风险警示的条件。根据《股票上市规则》第 9.3.8 条和第 9.3.9 条规定, 公司已于 2026 年 2 月 26 日向深圳证券交易所提交了撤销退市风险警示的申请。

(2) 逐项自查是否存在本所《股票上市规则(2025 年修订)》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形以及第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示或其他风险警示的情形

1) 逐项自查是否存在《股票上市规则(2025 年修订)》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形

公司对照《股票上市规则》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形, 逐项自查如下:

《股票上市规则》 第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形	公司逐项核查情况	是否触及 相关情形
(一) 经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值, 且扣除后的营业收入低于 3 亿元。	公司 2025 年度经审计的利润总额为-228, 112, 176.16 元, 归属于上市公司股东的净利润为-218, 209, 909.77 元, 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-225, 325, 641.87 元, 扣除后的营业收入为 332, 736, 898.94 元。故公司不存在该情形。	否
(二) 经审计的期末净资产为负值。	公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 2, 077, 354, 571.35 元。	否
(三) 财务会计报告被出具保留意见、无法表示意见或者否定意见的审计报告。	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2025 年度财务会计报告出具了标准无保留意见的审计报告。审计报告全文已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露。	否
(四) 追溯重述后利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值, 且扣除后的营业收入低于 3 亿元; 或者追溯重述后期末净资产为负值。	公司不存在追溯重述的情形。	否
(五) 财务报告内部控制被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告。	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2025 年 12 月 31 日的财务报告内部控制出具了标准无保留意见的审计报告。内部控制审计报告已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露。	否



《股票上市规则》	公司逐项核查情况	是否触及 相关情形
第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形		
(六) 未按照规定披露内部控制审计报告, 因实施完成破产重整、重组上市或者重大资产重组按照有关规定无法披露的除外。	公司 2025 年度内部控制审计报告已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露。	否
(七) 未在法定期限内披露过半数董事保证真实、准确、完整的年度报告。	公司已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露了《2025 年年度报告》, 公司全体董事保证年度报告内容真实、准确、完整, 年度报告的披露时间在法定期限内。	否
(八) 虽符合第 9.3.8 条的规定, 但未在法定期限内向本所申请撤销退市风险警示。	公司已于 2026 年 2 月 12 日披露了《2025 年年度报告》, 于 2026 年 2 月 26 日(2 月 14 日至 23 日因周末、春节假期等原因非交易日) 向深圳证券交易所提交了撤销退市风险警示的申请。	否
(九) 撤销退市风险警示申请未被本所审核同意。	公司已向深圳证券交易所提交了关于撤销对公司股票交易实施退市风险警示的申请, 目前尚在审核中。	否
(十) 本所认定的其他情形。	公司不存在深圳证券交易所认定的其他情形。	否

经逐项自查, 公司不存在《股票上市规则》第 9.3.12 条规定的任一股票终止上市情形。

2) 逐项自查是否存在本所《股票上市规则(2025 年修订)》第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示的情形

公司对照《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示的情形, 逐项自查如下:

《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被 实施退市风险警示的情形	公司逐项核查情况	是否触及 相关情形
《股票上市规则》第 9.3.1 条(财务类强制退市)		
(一) 最近一个会计年度经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值, 且扣除后的营业收入低于 3 亿元。	公司 2025 年度经审计的利润总额为 -228, 112, 176.16 元, 归属于上市公司股东的净利润为 -218, 209, 909.77 元, 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 -225, 325, 641.87 元, 扣除后的营业收入为 332, 736, 898.94 元。故公司不存在该情形。	否
(二) 最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值。	公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为 2, 077, 354, 571.35 元。	否
(三) 最近一个会计年度的财务会计报告被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告。	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2025 年度财务会计报告出具了标准无保留意见的审计报告。审计报告全文已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露。	否
(四) 追溯重述后最近一个会计年度利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值, 且扣除后的营业收入低于 3 亿元; 或者追溯重述后最近一个会计年度期末净资产为负值。	公司不存在追溯重述的情形。	否
(五) 中国证监会行政处罚决定书表明公司已披露的最近一个会计年度财务报告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 导致该年度相关财务指标实际已触及本款第一项、第二项情形。	公司不存在该情形。	否
(六) 本所认定的其他情形。	公司不存在深圳证券交易所认定的其他情形。	否
《股票上市规则》第 9.4.1 条(规范类强制退市)		
(一) 未在法定期限内披露年度报告或者半年度报告, 且在公司股票停牌两个月内仍未披露;	公司已于 2026 年 2 月 12 日披露了《2025 年年度报告》, 年度报告披露时间在法定期限内。	否



《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示的情形	公司逐项核查情况	是否触及及相关情形
(二) 半数以上董事无法保证年度报告或者半年度报告真实、准确、完整, 且在公司股票停牌两个月内仍有半数以上董事无法保证;	公司全体董事保证年度报告内容真实、准确、完整。	否
(三) 因财务会计报告存在重大会计差错或者虚假记载, 被中国证监会责令改正但未在要求期限内完成整改, 且在公司股票停牌两个月内仍未完成整改;	公司不存在该情形。	否
(四) 因信息披露或者规范运作等方面存在重大缺陷, 被本所要求改正但未在要求期限内完成整改, 且在公司股票停牌两个月内仍未完成整改;	公司不存在该情形。	否
(五) 公司被控股股东(无控股股东, 则为第一大股东)或者控股股东关联人非经营性占用资金的余额达到2亿元以上或者占公司最近一期经审计净资产绝对值的30%以上, 被中国证监会责令改正但未在要求期限内完成整改, 且在公司股票停牌两个月内仍未完成整改;	公司不存在该情形。	否
(六) 连续两个会计年度财务报告内部控制被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告, 或者未按照规定披露财务报告内部控制审计报告;	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2025年12月31日的财务报告内部控制出具了标准无保留意见的审计报告。内部控制审计报告已于2026年2月12日在巨潮资讯网披露。	否
(七) 因公司股本总额或者股权分布发生变化, 导致连续二十个交易日股本总额、股权分布不再具备上市条件, 在规定期限内仍未解决;	公司股本总额为749,913,309股, 社会公众持有的公司股份连续二十个交易日不低于公司股份总数的25%。	否
(八) 公司可能被依法强制解散;	公司不存在该情形。	否
(九) 法院依法受理公司重整、和解或者破产清算申请;	公司不存在该情形。	否
(十) 本所认定的其他情形。	公司不存在深圳证券交易所认定的其他情形。	否
《股票上市规则》第9.2.1条(交易类强制退市)		
(一) 在本所仅发行A股股票的公司, 通过本所交易系统连续一百二十个交易日股票累计成交量低于500万股;	公司连续一百二十个交易日股票累计成交量大于500万股, 故公司不存在此情形。	否
(二) 在本所仅发行B股股票的公司, 通过本所交易系统连续一百二十个交易日股票累计成交量低于100万股;	不适用。	否
(三) 在本所既发行A股股票又发行B股股票的公司, 通过本所交易系统连续一百二十个交易日其A股股票累计成交量低于500万股且其B股股票累计成交量低于100万股;	不适用。	否
(四) 在本所仅发行A股股票或者仅发行B股股票的公司, 通过本所交易系统连续二十个交易日的股票收盘价均高于1元, 故公司不存在此情形。	公司连续二十个交易日的股票收盘价均高于1元, 故公司不存在此情形。	否
(五) 在本所既发行A股股票又发行B股股票的公司, 通过本所交易系统连续二十个交易日的A股和B股股票收盘价同时均低于1元;	不适用。	否
(六) 在本所仅发行A股股票或者既发行A股又发行B股股票的公司, 连续二十个交易日在本所的股票收盘总市值均低于5亿元;	公司连续二十个交易日的股票收盘总市值均高于5亿元, 故公司不存在此情形。	否
(七) 在本所仅发行B股股票的公司, 连续二十个交易日在本所的股票收盘市值均低于3亿元	不适用。	否
(八) 公司连续二十个交易日股东人数均少于2000人;	公司连续二十个交易日股东人数均大于2000人, 故公司不存在此情形。	否



《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示的情形	公司逐项核查情况	是否触及及相关情形
(九) 本所认定的其他情形。	公司不存在深圳证券交易所认定的其他情形。	否
《股票上市规则》第 9.5.1 条（重大违法强制退市）		
(一) 上市公司存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他严重损害市场秩序的重大违法行为，其股票应当被终止上市的情形；	公司不存在此情形。	否
(二) 公司存在涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全和公众健康安全等领域的违法行为，情节恶劣，严重损害国家利益、社会公共利益，或者严重影响上市地位，其股票应当被终止上市的情形。	公司不存在此情形。	否

经逐项自查，公司不存在《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示的情形。

3) 逐项自查是否存在本所《股票上市规则（2025 年修订）》第九章规定的股票交易应被实施其他风险警示的情形

公司对照《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被实施其他风险警示的情形，逐项自查如下：

《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被实施其他风险警示的情形	公司逐项核查情况	是否触及及相关情形
《股票上市规则》第 9.8.1 条（其他风险警示）		
(一) 存在资金占用且情形严重；	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》显示，截止 2025 年末，控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方及其附属企业的非经营性资金占用余额为 0 元。	否
(二) 违反规定程序对外提供担保且情形严重；	截至 2025 年末，公司对外担保均按照规定履行了审议和披露程序，不存在违反规定程序对外提供担保的情形。	否
(三) 董事会、股东会无法正常召开会议并形成决议；	截至 2025 年末，公司董事会、股东会会议均能正常召开并能形成有效决议，不存在董事会、股东会无法正常召开的情形。	否
(四) 最近一个会计年度财务报告内部控制被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告，或者未按照规定披露财务报告内部控制审计报告；	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2025 年 12 月 31 日的财务报告内部控制出具了标准无保留意见的审计报告。内部控制审计报告已于 2026 年 2 月 12 日在巨潮资讯网披露。	否
(五) 生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常；	公司生产经营活动正常。	否
(六) 主要银行账号被冻结；	公司不存在此情形。	否
(七) 最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一个会计年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性；	公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，年审会计师对公司 2025 年财务报告出具了标准无保留意见的《审计报告》。	否
(八) 根据中国证监会行政处罚事先告知书载明的的事实，公司披露的年度报告财务指标存在虚假记载，但未触及本规则第 9.5.2 条第一款规定情形，前述财务指标包括营业收入、利润总额、净利润、资产负债表中的资产或者负债科目；	公司不存在该情形。	否



《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被实施其他风险警示的情形	公司逐项核查情况	是否触及及相关情形
(九) 最近一个会计年度净利润为正值, 且合并报表、母公司报表年度末未分配利润均为正值的公司, 其最近三个会计年度累计现金分红金额低于最近三个会计年度年均净利润的 30%, 且最近三个会计年度累计现金分红金额低于 5000 万元;	公司最近一个会计年度净利润为负值, 故公司不存在该情形。	否
(十) 投资者难以判断公司前景, 投资权益可能受到损害的其他情形。	公司不存在该情形。	否

经逐项自查, 公司不存在《股票上市规则》第九章规定的股票交易应被实施其他风险警示的情形。

综上所述, 经逐项自查, 公司不存在《股票上市规则》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形以及第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示或其他风险警示的情形, 公司符合向深圳证券交易所申请撤销股票交易退市风险警示的条件。

请年审机构核查并发表明确意见。

年审会计师回复:

(一) 针对上述事项, 我们实施的核查程序主要包括:

- (1) 营业收入的核查程序详见问题 1: 关于经营业绩收入核查程序;
- (2) 查阅公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形以及第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示或其他风险警示的情形自查回复。

(二) 核查意见:

基于执行的审计程序和获取的审计证据, 我们认为:

(1) 公司 2025 年度扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入为 33,273.69 万元, 该数据真实、准确, 超过了《深圳证券交易所股票上市规则》规定的 3 亿元标准;

(2) 截止 2025 年 12 月 31 日, 未发现公司存在《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.12 条规定的股票终止上市情形以及第九章规定的股票交易应被实施退市风险警示或其他风险警示的情形。



（此页无正文，为《关于对阳光新业地产股份有限公司 2025 年年报问询函的回复》（中兴华报字（2026）第 00000065 号）之签字盖章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：李宗昊

中国·北京

中国注册会计师：刘丹

2026 年 5 月 19 日