

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 00000499 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 17 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：关于租赁

年报显示，你公司全资子公司百纳新业与深圳市沙井沙头股份合作公司（以下简称沙头公司）、深圳市骏升泰商贸有限公司（以下简称骏升泰公司）签署《租赁合同》及《租赁补充协议》，沙头公司、骏升泰公司将位于深圳市宝安区沙井街道办事处沙头村的商业广场项目的一至七层整栋（包括地下室和夹层）全部物业（以下简称租赁物业）以及依附于租赁物业的各种辅助设施的使用权利捆绑以现状整体出租给百纳新业，用于开设大型综合商业项目（即沙井京基百纳广场项目）。租赁期限自 2024 年 8 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日止，百纳新业按租赁合同约定支付租金，同时百纳新业承诺，在租赁合同期限届满后，同意再续租五年，即续租期间为自 2033 年 12 月 1 日起至 2038 年 11 月 30 日止。你公司含续租期间的租金总额为 10.96 亿元，截止 2025 年 12 月 31 日，剩余租金总额为 10.11 亿元。

截至 2025 年末，你公司使用权资产期末余额为 5.98 亿元，租赁负债期末余额 6.09 亿元。报告期内，你公司因使用权资产确认减值损失 942.73 万元。请你公司：

（1）结合《企业会计准则第 21 号——租赁》，说明使用权资产、租赁负债的确认依据，并结合主要参数如折现率、租赁付款额、付款期限等，进一步说明有关科目初始确认及后续计量金额的准确性。



公司回复：

公司使用权资产与租赁负债均依据租赁合同确认，具体情况如下：

单位：万元

项目	初始（租赁期开始日）确认						后续计量						
	租赁合同的期限	应付租金	使用权资产确认金额（应付租金的现值）	未确认融资费用	租赁负债确认金额	折现率	使用权资产			租赁负债			
							使用权资产累计折旧（自租赁开始日至2025年12月31日）	使用权资产减值准备（自租赁开始日至2025年12月31日）	使用权资产期末余额（截止2025年12月31日）	已支付的租金（自租赁开始日至2025年12月31日）	摊销未确认融资费用（自租赁开始日至2025年12月31日）	一年内到期的租赁负债	租赁负债期末余额（截止2025年12月31日）
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(2)-(6)-(7)	(9)	(10)	(11)	(12)=(4)-(9)+(10)-(11)	
深圳沙井中熙商业大厦	2024. 8. 1-2038. 11. 30	101, 857. 17	63, 838. 69	38, 018. 48	63, 838. 69	6. 78%	6, 309. 69	0. 00	57, 529. 00	7, 911. 35	5, 957. 45	3, 068. 33	58, 816. 46
北京 878 东区	2020. 12. 31-2029. 6. 30	8, 905. 18	7, 488. 92	1, 416. 26	7, 488. 92	5. 11%	4, 405. 24	942. 73	2, 140. 95	5, 305. 18	1, 157. 30	1, 224. 06	2, 116. 98
办公室租赁合同	2024. 9. 20-2026. 9. 19	654. 39	611. 61	42. 78	611. 61	6. 78%	407. 75	0. 00	203. 86	418. 99	37. 78	230. 40	0. 00
小计		111, 416. 74	71, 939. 22	39, 477. 52	71, 939. 22		11, 122. 68	942. 73	59, 873. 81	13, 635. 52	7, 152. 53	4, 522. 78	60, 933. 45

公司租赁负债与使用权资产均以租赁合同为确认依据，经复核，租赁合同约定的租赁期限、应付租金，以及实际已支付的租金，均与合同约定及实际执行金额一致；折现率采用增量借款利率，相关科目的初始确认及后续计量金额均合理合规。

(2) 说明租赁资产的会计处理情况、折旧政策等，并说明对相关报表科目的影响，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

公司回复：

公司租赁相关资产的会计处理、折旧政策等具体情况如下表所示：

项目	新租赁准则规定	公司执行情况	会计处理
确认和初始计量	使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：（一）租赁负债的初始计量金额；（二）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；（三）承租人发生的初始直接费用；（四）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。	公司使用权资产的成本包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，无其他相关费用。	借：使用权资产 借：租赁负债-未确认融资费用 贷：租赁负债-租赁付款额
折现率	在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。	由于无法确定出租人的租赁内含利率，公司使用增量借款利率作为折现率，即在类似经济环境下，为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金需支付的利率。	——
后续计量	在租赁期开始日后，承租人应当按照准则规定，采用成本模式对使用权资产进行后续计量承租人应当参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人应当按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。	公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。	①计提使用权资产折旧 借：成本费用-折旧 贷：使用权资产-累计折旧 ②支付各期租金并摊销未确认融资费用 借：租赁负债-租赁付款额 借：财务费用 贷：银行存款 贷：租赁负债-未确认融资费用

租赁相关资产对报表科目的影响如下：2025年，公司使用权资产折旧共计5,640.76万元，其中5,334.95万元计入主营业务成本，305.81万元计入管理费用；未确认融资费用摊销额4,366.94万元计入财务费用。

本公司已按照新租赁准则的相关规定，对租赁业务分别确认使用权资产与租赁负债，并按要求计提相应折旧，相关会计处理符合企业会计准则的规定。

(3) 说明使用权资产发生减值的主要迹象及管理层的有关判断，你公司减值计提的主要参数及计算过程，有关资产减值计提是否合理、准确。

公司回复：

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第五条“存在下列迹象的，表明资产可能发



生了减值：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(五) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(六) 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。

(七) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。”

公司管理层判断使用权资产存在减值迹象，如下表，因此对深圳沙井中熙商业大厦及北京 878 东区的使用权资产进行了减值测试。

使用权资产发生减值的主要迹象	项目	管理层的有关判断
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。	深圳沙井中熙商业大厦	管理层对存在减值迹象的使用权资产进行减值测试，综合评估资产使用状态、剩余租赁期、未来现金流量及市场环境等因素，判断北京 878 东区可收回金额低于账面价值，需计提减值准备 942.73 万元。
	北京 878 东区	

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第六条“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

第八条 资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。”

公司无法可靠估计使用权资产的公允价值减去处置费用后的净额，因而可收回价值按资产预计未来现金流量的现值确定。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第十八条“有迹象表明一项资产可能发生减



值的，企业应当以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。”

公司对深圳沙井中熙商业大厦、北京 878 东区的使用权资产，均以其所属资产组为基础确定资产组可收回金额，具体计算如下表所示。本次估算基于持续经营假设，按照合同约定的未来租赁期间估算资产预计未来现金流量现值：以加权平均资本成本测算得到折现率为 7.239%，以 2026 年度预算的经营性现金流为基础，结合出租率及租金单价等参数，估算得到该租赁资产预计未来经营性现金流量的现值。

单位：万元

项目	资产类别	原账面价值	可收回金额	减值金额	期末账面价值	预测期的年限	预测期的关键参数
深圳沙井中熙商业大厦	资产组(含使用权资产、长期待摊费用)	67,242.27	68,422.28	-	67,242.27	12年11个月	折现率7.239%
北京878东区	资产组(含使用权资产)	3,083.67	2,140.95	942.73	2,140.94	3年6个月	折现率7.239%

注1:截至2025年12月31日,深圳沙井中熙商业大厦使用权资产账面价值为57,529.00万元,对应的长期待摊费用为9,713.27万元。

经测算,深圳沙井中熙商业大厦使用权资产所属资产组未发生减值,北京878东区使用权资产所属资产组计提减值942.73万元,本次资产减值计提具备合理性与准确性。

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) 获取全部租赁合同台账,对租赁合同进行检查,识别是否为租赁或包含租赁;
- (2) 获取使用权资产、租赁负债初始计算表,根据租赁合同条款,以确定租赁期限、租赁开始日、租赁付款额、租赁折现率是否恰当,并确认使用权资产和租赁负债初始计量的金额和会计处理是否正确;
- (3) 实地检查重要使用权资产,确定其是否存在并核实项目出租率;
- (4) 向出租人函证租赁合同及执行情况;
- (5) 复核折旧方法、折旧年限是否符合相关会计准则的规定,重新计算当期的折旧费用;
- (6) 检查租赁负债后续计量的会计处理是否正确,如复核利息计算是否正确;
- (7) 对本期租赁负债的增减变动,检查至支持性文件,确定会计处理是否正确;
- (8) 获取管理层在资产负债表日就使用权资产可能发生减值迹象的判断和减值测试计算表,对减值测试中的关键假设、参数(增长率、空置率、折现率、运营成本、租期、续租可能性)进行复核。

**(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) 公司对使用权资产和租赁负债的初始计量符合《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定,租赁负债的现值计算准确,折现率选取合理;

(2) 公司对使用权资产、租赁负债后续计量的相关会计处理符合企业会计准则的规定;

(3) 公司减值迹象识别和关键参数选取合理,资产组划分符合业务实质,减值计提合理、充分。

问题 2: 关于保理融资

年报“第三节 管理层讨论与分析”部分显示,截至 2025 年末,你公司保理融资期末余额为 1.08 亿元。请你公司:

(1) 详细说明保理业务的具体模式及公司保理业务的具体情况,包括保理及融资业务的交易对手方、融资机构、利率水平及有关业务合同条款等。

公司回复:**(1) 保理合同基本信息**

借款主体	百纳新业	成都紫瑞
合同编号	JHXBL-BL-DH-YB-2024-0088-01	JHXBL-BL-DH-YB-75-BL
签订日期	2024 年 11 月 29 日	2025 年 10 月 28 日
保理商(甲方)	深圳金海峡商业保理有限公司	深圳金海峡商业保理有限公司
卖方(乙方)	深圳百纳新业商业管理有限公司	成都紫瑞新丽商贸有限公司
信用额度	8,000 万元	10,000 万元
保理费率	8.2%/年,按月支付	7.5%/年,按月支付
年末融资余额	5,120 万元	5,700 万元

(2) 保理业务具体模式

上述两份合同对应的保理业务具体模式为带公证送达通知的有追索权明保理,属于融资性保理,核心目的是我公司下属子公司通过转让应收账款获取融资款项。具体业务运作流程如下:

第一步:形成应收账款。卖方即百纳新业与成都紫瑞作为物业持有及运营方,向商业广场租户出租商铺并提供物业管理服务,由此产生租金及物业管理费应收账款。

第二步:提交应收账款转让申请。卖方向保理商提交经卖方盖章确认的《应收账款转让申请书》及完整基础交易凭证。

第三步:保理商审核。保理商收到申请后开展审核,审核通过后向卖方出具《应收账款转让核准通知书》。

第四步:发出转让通知。卖方以公证送达方式向租户签发《应收账款转让通知书》,告

知租户对应应收账款已转让至保理商。

第五步：发放保理融资款。满足合同约定条件后，保理商将保理融资款发放至卖方指定账户。

第六步：回收应收账款。租户将应收账款回款支付至以卖方名义开立的保理专用账户。

第七步：保理期间届满后，按照保理商要求回购应收账款或归还保理款。

(3) 融资对手方详细介绍

厦门国贸控股集团有限公司（以下简称“厦门国贸”）持有深圳金海峡商业保理有限公司（以下简称“金海峡”）100%股权。厦门国贸为厦门市属国有企业集团，系《财富》世界500强企业，金海峡为厦门国贸集团旗下类金融板块子公司。

(2) 结合保理业务有关合同条款及《企业会计准则第23号——金融资产转移》有关规定，说明你公司保理业务的会计处理方法，应收账款终止确认的依据及是否符合规定（如适用）。

公司回复：

根据公司子公司与金海峡签订的保理合同条款：通用条款第八条第1款（1）：无论何种原因甲方未能按时足额收到回款，有权要求乙方回购，租户信用风险未转移；通用条款第十条第4款：乙方承诺不因商业纠纷或租户信用风险影响足额清偿，商业纠纷风险未转移；成都紫瑞保理合同专用条款第七条：租金下降30%以上须按比例回购；百纳新业保理合同专用条款第六条：商务合同无法履行须提前回购，现金流波动风险未转移；通用条款第十一条约定多项违约触发回购，应收账款瑕疵风险未转移。

综上所述，公司向保理商承担全面、强制性的回购义务，同时还提供了不动产抵押、股权质押及第三方连带责任保证等多重增信措施，应收账款对应的信用风险、商业纠纷风险、现金流波动风险均由公司承担；

根据保理合同条款，当出现上述约定情形后，保理商有权要求公司购回应收账款债权，即公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，因此不应当终止确认该应收账款。

根据《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）第七条“企业已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，应当终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不应当终止确认该金融资产。”符合《企业会计准则第23号——金融资产转移》的相关规定。

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《商业保理合同》、《应收账款转让合同》及应收账款债权转让通知、担保合



同等资料，判断公司是否已将应收账款所有权上几乎所有的风险和报酬转移给保理方，是否承担了应收账款的信用风险、延迟支付风险、回购义务等等；

(2) 对保理商实施函证，询证有关合同主要条款及期末余额。

(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：

公司实施附有追索权的应收账款保理融资业务的实质是以应收账款为质押的长期借款融资，而非资产的真实出售，相关的会计处理符合规定。

**问题 3：关于诉讼**

年报显示，你公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼涉案金额为 3908 万元，未就有关诉讼确认预计负债。请你公司列表说明前述案件的涉及对象、案件金额、纠纷事项及目前进展情况，同时说明你公司预计负债计提是否符合《企业会计准则》的有关规定，你公司是否就有关诉讼及时履行信息披露义务。

公司回复：

本次问询提及的未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼合计涉案金额 3,908 万元，其中金额为 2,935 万元的涉案事项属于或有资产范畴，其余案件依据《企业会计准则第 13 号——或有事项》相关规定，无需也不满足确认预计负债的条件，具体案件情况如下：

1、属于或有资产的诉讼案件

序号	涉及对象	案件金额/万元(截止 20251231)	未结案件金额/万元(截止 20260416)	纠纷事项	目前进展(截止 20260416)	是否确认预计负债的判断
1	原告北京上东新业商业管理有限公司诉被告北京联创聚兴科技有限公司租赁合同纠纷	72.8	72.8	被告承租原告 878 东区 10 层房屋，因被告欠租，多次催告无果，原告依约解除租赁合同并收回租赁房屋，其场地内留置物品出售第三方抵扣 2 万元。为追缴剩余欠费，2024 年 4 月 24 日递交立案手续，2025 年 7 月 17 日开庭；2025 年 12 月 23 日收到一审判决，诉讼请求基本得到支持；鉴于诉求基本得到支持且被告已失信，上诉消耗费用，增加支持也难获执行，不再上诉。	均未上诉，判决已于 2026 年 1 月 8 日生效；2026 年 3 月执行立案审核已通过。	属于或有资产，不适用。
2	原告北京首创风度房地产开发有限责任公司诉被告北京市通州区潮县镇人民政府合同纠纷	1824.4	1824.4	《〈潮县镇土地一级开发合作协议书〉的解除协议》约定，被告应向北京潮县风度商业管理有限公司（潮县风度，已注销）返还资金共计 2824.4627 万元，其中应于 2015 年 12 月 31 日前返还 1000 万元，剩余款项于 2016 年 6 月 30 日前全部返还。后被告向潮县风度返还 1000 万元，余款未再返还。后潮县风度拟清算注销，将债权转让给原告，但经多次催收，被告仍未返还任何款项。本案因涉政府单位，通州法院要求线下立案，已于 2025 年 11 月 20 日完成线下立案。	2026 年 3 月 12 日开庭，3 月 27 日达成调解，法院出具生效调解书；被告应于 2026 年 8 月退 600 万、2026 年 12 月退 200 万、2027 年 8 月退 600 万、2028 年 3 月退余款 4244627 元。若逾期，原告有权就全部剩余款项一次性申请强制执行。诉讼阶段程序已终结，后续跟进被告履行。	属于或有资产，不适用。



序号	涉及对象	案件金额/万元(截止20251231)	未结案件金额/万元(截止20260416)	纠纷事项	目前进展(截止20260416)	是否确认预计负债的判断
3	原告成都锦尚置业有限公司诉被告成都锦江区胖达食汇科技有限责任公司(胖达食汇)、北京联创聚兴科技有限公司(联创聚兴)、苟俊康租赁合同纠纷	15.2	15.2	胖达食汇承租原告阳光新业中心商铺,联创聚兴、苟俊康承担连带保证责任。2025年3月1日,三被告与原告签订《租赁解除协议》,协议签订后,三被告未按约履行义务。物业服务单位将商业服务费相关债权转让给原告,原告一并向法院追缴欠费。已于2025年12月23日申请立案。	2026年1月收到正式立案通知,已缴诉讼费;经公告送达确定开庭时间为2026年4月28日。	属于或有资产,不适用。
4	原告成都锦尚诉被告丁川、成都度优佳企业管理咨询有限公司(度优佳)租赁合同纠纷案	28.5	-	原告起诉被告主张租金等,2022年3月15日一审判决,丁川责任未得到支持等,上诉;2022年7月14日成都中院二审立案,2023年1月12日收到二审判决。经申请强制执行,2023年2月17日正式执行立案。2023年7月21日收到案款18502元,因未查询到度优佳其他可供执行财产,法院先行结案处理,但未将度优佳列入失信、限高。申请恢复执行,2024年11月补充完成限制消费;补充执行回款1674.12元后,未查询到被执行人其他可供执行的财产。2025年7月收到中止执行裁定,后续可依法申请恢复执行;当前结案。	未查询到被执行人其他可供执行的财产,2025年7月法院裁定中止执行;当前结案。	属于或有资产,不适用。
5	原告成都锦尚置业有限公司诉被告成都奋斗熊餐饮管理有限公司(奋斗熊)、熊亮租赁合同纠纷	38.3	-	奋斗熊承租原告房屋,熊亮为保证人,因拖欠租金,原告向法院起诉,案号(2024)川0104民初5826号,2024年5月9日、5月23日进行一次、二次开庭;锦江区法院一审判决,诉求基本得到支持。2024年7月强制执行立案。轮候查封熊亮在成都彭州76.8平的房产,市值约65万,对该房产,含原告/申请执行人已有6个执行案件对其予以查封,预计无法分配,法院回复除该房屋外,被执行人无其他可供执行财产,代理律师已向执行法官提出申请参与分配;本案2024年12月已中止执行,但25年底取得书面文件。	法院裁定中止执行;当前结案。	属于或有资产,不适用。
6	原告成都锦尚置业有限公司诉被告成都极域餐饮管理有限公司(成都极域)、徐东、林昊、何鸿超、第三人文泽涛租赁合同纠纷	13.4	-	成都极域、徐东、林昊、文泽涛承租原告锦江区一环路东五段55号阳光新业中心5层L509C-L510号商铺,何鸿超为保证人,因拖欠租金,原告解除合同,仅有第三人文泽涛支付2万元和解。原告2024年向法院提交立案并申请财产保全,案号(2024)川0104民初3234号,2024年3月6日收到保全裁定,冻结银行余额不理想(一百余元);2024年5月14日开庭,除成都极域外其余被告均未到庭;2024年7月一审判决,诉求基本得到支持,不上诉。后与徐东3.5万元完成和解,并解除其财产保全。需公告送达,待公告结束后申请强制执行。2024年12月执行立案。执行回款7879元后,未查询到被执行人其他可供执行的财产,本案2025年5月裁定中止执行,后续可依法申请恢复执行;故结案。	未查询到被执行人其他可供执行的财产,法院2025年5月裁定中止执行,结案。	属于或有资产,不适用。
7	原告北京星泰房地产开发有限公司诉被告乐融融影业无锡有限公司租赁合同纠纷	15	15	原告起诉被告支付租金等,2023年3月13日法院出具调解书,约定以150654.06元达成和解。因被告未完整履行调解书,原告申请强制执行,法院已于5月26日正式执行立案;6月16日法院反馈暂未查询到可供执行财产;已限制被告法定代表人高消费;法院已出具终本裁定终结本次执行。	2026年2月收悉,追加杨宏为被执行人案件已正式立案,案号(2026)京0105执恢1027号;2026年3月收到第三人代支付	属于或有资产,不适用。



序号	涉及对象	案件金额/万元(截止20251231)	未结案件金额/万元(截止20260416)	纠纷事项	目前进展(截止20260416)	是否确认预计负债的判断
				申请执行异议追加被告未实缴出资的股东杨宏作为被执行人;2024年3月受理;7月29日收到法院裁定,认为实体审查还需通过执行异议之诉程序;其后发起执行异议之诉。执行异议案公告送达,一审开庭被告缺席;2025年9月收到执行异议案的一审判决书,法院判决追加股东杨宏作为被执行人,在其未出资的39.7万元范围对案件债务承担补充赔偿责任;执行异议一审判决于2025年10月27日生效。已提交恢复执行申请书申请案件恢复执行并将杨宏作为案件被执行人。	的案款5000元。	
8	原告北京上东新业商业管理有限公司诉被告北京十二栋文化传播有限公司(十二栋)、王彪租赁合同纠纷	37.7	-	十二栋承租原告北京市朝阳区酒仙桥中路24号院1号楼878东区L401-406房屋用于办公,租期自2022年3月1日至2024年5月31日止,后十二栋因自身原因于2023年5月10日提前退租,原被告签订《租赁合同解除协议》约定:租赁合同于2023年5月31日解除;十二栋应付拖欠租金共计322020.04元,赔偿原告租金损失160000元,应付租金及租金损失合计482020.04元;如因十二栋未按约履行导致解除协议未履行完毕的,十二栋应以相对482020.04元的差额为基数,自2023年6月1日起按租赁合同约定向原告承担逾期付款的违约责任;王彪为保证人。因被告未按约履行,原告起诉并申请保全,2024年4月法院立案;12月已开庭;2025年3月收到法院判决,诉求均得到支持。判决确认生效后,已提交执行立案;已于2025年7月7日进行首次执行谈话,法院反馈王彪已列失信、限高,财产仅数千元,十二栋方面查封账户总额100多万,但首封金额为400多万,原告/申请执行人为轮候查封,如按照查封先后顺序无法获得清偿;财产保全续封已完成,二被执行人均是轮候查封,无可供分配财产,法院已对本案终结本次执行,后续可依法申请恢复执行;当前结案。	无可供分配财产,法院已对本案终结本次执行,当前结案。	属于或有资产,不适用。
9	原告北京瑞成新业商业管理有限公司诉被告北京联创聚兴科技有限公司服务合同纠纷	9.4	-	原告与被告签订《商业服务合同》,约定由原告为被告承租的位于878项目10层楼1001-1006号房屋提供综合性商业服务,服务面积为658.69平方米,服务期限随租赁合同。因被告违约,租赁合同被解除,商业服务依约随之终止。为追缴欠费,已于2024年4月17日递交立案;2025年7月开庭,案由简易程序转为普通程序;2025年10月9日收到一审判决,原告诉求均得到支持,但判决存在些许笔误,已沟通法院出具补正裁定;一审判决已于2025年11月3日生效,已提交执行立案;经查询无可供执行财产。	2026年3月26日收到法院裁定,未发现被执行人有可供执行的财产,裁定本案终结本次执行。结案。	属于或有资产,不适用。



序号	涉及对象	案件金额/万元(截止20251231)	未结案件金额/万元(截止20260416)	纠纷事项	目前进展(截止20260416)	是否确认预计负债的判断
10	申请人北京瑞阳嘉和物业管理有限公司诉北京家乐福商业有限公司(家乐福)租赁合同纠纷	685.5	685.5	家乐福承租申请人通州区阳光新生活广场地上二层和三层及首层收货区部分和地下设备间部分,租期20年,因拖欠租金,申请人依约解除租赁合同并收回租赁场地,申请仲裁。2024年1月25日开庭审理;5月28日收到仲裁裁决,主要诉请基本得到支持。因被执行人为家乐福的执行案件,由南京中院集中管辖,6月25日已提交执行申请;南京中院已确认收到本案执行立案资料,并告知目前法院已有上千个家乐福执行案件,因执行人众多且家乐福具有土地等资产,后续因资不抵债大概率将启动破产重整或破产清算程序,案件将统一处理并历时较长,短期内无法出具案件受理及终结本次执行裁定;鉴于案件已较长时间无进一步处理进展,2025年9月促使代理律师向法院发函催促案件进展。	目前法院仍无明确结果,继续跟进进展。	属于或有资产,不适用。
11	原告北京瑞阳嘉和物业管理有限公司诉被告北京比斯迈健身有限公司(比斯迈)、迈赫龙(北京)体育文化发展有限公司(迈赫龙)、马亮租赁合同纠纷	100.6	0	比斯迈通过受让迈赫龙在租赁合同及相关补充协议项下的权利义务,而承租通州阳光新生活广场L406号商铺,迈赫龙、马亮承担连带保证责任。因比斯迈拖欠租金及推广费,经多次催告无果,原告依约解除租赁合同并收回商铺,并向法院起诉。2024年6月收到法院保全裁定及结果,保全不理想。2025年1月2日开庭;2月收到判决,除利息调整外其余诉讼请求均被支持。被告未上诉,原告提交执行立案并于2025年4月审核通过;法院反馈被申请执行人名下目前无其他动产或不动产,迈赫龙已被吊销、失信、限高。代理人反馈查询本案现为结案状态,当前结案。	无可供执行材料,法院结案。	属于或有资产,不适用。
12	原告深圳瑞成新业商业管理有限公司北京分公司(瑞成北京)诉被告北京比斯迈健身有限公司(比斯迈)、迈赫龙(北京)体育文化发展有限公司(迈赫龙)、马亮服务合同纠纷	94.8	94.8	原告瑞成北京与被告迈赫龙于2021年签订《商业服务合同》,瑞成北京为迈赫龙承租的通州阳光生活广场L406号商铺提供商业服务,2023年签订《商业服务补充协议一》,服务接受方变更为比斯迈,并续约至2026年3月31日,迈赫龙作为保证人承担连带保证责任。因比斯迈违约,租赁合同被解除,商业服务依约随之终止。2024年6月19日立案,2025年3月公告送达。2025年5月14日开庭;2025年7月8日收到一审判决,诉求基本得到支持、符合诉讼预期且对方履行能力不佳,原告不上诉;8月底通过公告方式送达,公告期30日。2025年10月10日生效,被告未按期履行。2025年12月执行立案,案号(2025)京0112执20627号,该案目前尚未收到有可供执行财产的通知。	尚未收到有可供执行财产的通知,继续跟进。	属于或有资产,不适用。



2、其他诉讼案件

序号	涉及对象	案件金额/ 万元(截止 20251231)	未结案件金额 /万元(截止 20260416)	纠纷事项	目前进展(截止 20260416)	是否确认预计负债的 判断
1	原告赵琳诉被告北京星泰房地产开发有限公司、第三人北京正东电子动力集团有限公司(正东公司)、赛特国际物业管理有限公司房屋买卖合同纠纷	起诉状未明确具体金额	-	原告是阳光上东小区 C5 区业主, 被告作为阳光上东项目的开发建设单位于 2003 年 7 月与第三人正东公司签订了包含生活热水、供暖的供热协议, 合同期 20 年, 正东公司发函表示《供热协议》到期后不再续约生活热水供应。原告以《预售合同》附件六装饰和设备标准中有约定“生活热水系统: 全天 24 小时供应热水”为由, 要求被告继续履行《预售合同》约定的提供全天 24 小时生活热水的合同义务, 还应对生活热水设施设备进行更新改造并承担相应费用。2025 年 4 月开庭。	原告庭后提交撤诉申请, 法院 2025 年 6 月出具民事裁定书准许原告撤诉, 本案暂先结案	属于或有负债, 但该义务的金额不能够可靠地计量, 不确认预计负债。
2	原告周奕旻诉被告北京星泰房地产开发有限公司、第三人北京正东电子动力集团有限公司(正东公司)、赛特国际物业管理有限公司房屋买卖合同纠纷	起诉状未明确具体金额	-	原告是阳光上东小区 C5 区业主, 被告作为阳光上东项目的开发建设单位于 2003 年 7 月与第三人正东公司签订了包含生活热水、供暖的供热协议, 合同期 20 年, 正东公司发函表示《供热协议》到期后不再续约生活热水供应。原告以《预售合同》附件六装饰和设备标准中有约定“生活热水系统: 全天 24 小时供应热水”为由, 要求被告继续履行《预售合同》约定的提供全天 24 小时生活热水的合同义务, 还应对生活热水设施设备进行更新改造并承担相应费用。2025 年 4 月开庭。	原告庭后提交撤诉申请, 法院 2025 年 6 月出具民事裁定书准许原告撤诉, 本案暂先结案	属于或有负债, 但该义务的金额不能够可靠地计量, 不确认预计负债。
3	原告徐莉诉被告北京星泰房地产开发有限公司、第三人北京正东电子动力集团有限公司(正东公司)、赛特国际物业管理有限公司房屋买卖合同纠纷	起诉状未明确具体金额	-	原告是阳光上东小区 C5 区业主, 被告作为阳光上东项目的开发建设单位于 2003 年 7 月与第三人正东公司签订了包含生活热水、供暖的供热协议, 合同期 20 年, 正东公司发函表示《供热协议》到期后不再续约生活热水供应。原告以《预售合同》附件六装饰和设备标准中有约定“生活热水系统: 全天 24 小时供应热水”为由, 要求被告继续履行《预售合同》约定的提供全天 24 小时生活热水的合同义务, 还应对生活热水设施设备进行更新改造并承担相应费用。2025 年 6 月 3 日开庭。	原告于 2025 年 6 月 3 日当庭提交撤诉申请, 法院已准许撤诉, 双方已当庭签署笔录, 本案暂先结案; 2025 年 10 月收到法院撤诉裁定。	属于或有负债, 但该义务的金额不能够可靠地计量, 不确认预计负债。



序号	涉及对象	案件金额/万元(截止20251231)	未结案件金额/万元(截止20260416)	纠纷事项	目前进展(截止20260416)	是否确认预计负债的判断
4	原告杨宇辉诉被告北京星泰房地产开发有限公司、第三人北京正东电子动力集团有限公司(正东公司)、赛特国际物业管理有限公司房屋买卖合同纠纷	起诉状未明确具体金额	-	原告是阳光上东小区 C5 区业主, 被告作为阳光上东项目的开发建设单位于 2003 年 7 月与第三人正东公司签订包含生活热水、供暖的供热协议, 合同期 20 年, 正东公司发函表示《供热协议》到期不再续约生活热水供应。原告以《预售合同》附件六装饰和设备标准中有约定“生活热水系统: 全天 24 小时供应热水”为由, 要求被告继续履行《预售合同》约定的提供全天 24 小时生活热水的合同义务, 还应对生活热水设施设备进行更新改造并承担相应费用。2025 年 6 月 3 日开庭。	原告于 2025 年 6 月 3 日当庭提交撤诉申请, 法院已准许撤诉, 双方已当庭签署笔录, 本案暂先结案; 2025 年 10 月收到法院撤诉裁定。	属于或有负债, 但该义务的金额不能够可靠地计量, 不确认预计负债。
5	原告赛特国际物业管理有限公司诉被告北京星泰房地产开发有限公司物业服务合同纠纷	769	812	被告作为阳光上东项目开发单位, 初期曾与原告签订合同将项目部分物业委托原告提供物业服务, 现原告起诉被告要求支付物业服务费、空置费约 854 万; 此前双方有财务对账, 双方初步达成一致金额 172 万, 但未签约和履行。原告初期在怀柔区法院起诉, 后移送朝阳区法院审理, 案号(2025)京 0105 民初 104510 号。2025 年 10 月 20 日开庭; 原告当庭将主要诉讼请求 854 万变更为 769 万, 庭审主要围绕程序性审查展开, 未进入实体审理阶段, 后续开庭时间另行安排; 2025 年 12 月收到原告庭后补充提交的证据共计 85 份及相应证据目录。	2026 年 1 月 21 日第二次开庭审理; 原告主要诉讼请求变更为 812 万; 待判决。	截至 2025 年 12 月 31 日, 北京星泰账面应付赛特公司款项 744.44 万元。鉴于该款项相关纠纷尚处于诉讼阶段且未作出判决, 相关现时义务的金额无法可靠计量, 因此未对该项负债金额进行调整。
6	申请人龚奇伟诉被告北京星泰房地产开发有限公司劳动争议纠纷	0.6	0.6	申请人已于 2025 年 3 月 31 日从离职, 现仲裁要求支付 2025 年 1 月至 3 月绩效工资 6555 元(按照 0.5 的绩效工资指数)。2025 年 11 月 13 日办理举证及交换证据手续, 开庭定于 1 月 22 日。	已于 2026 年 1 月 22 日开庭, 4 月 13 日收到裁决, 裁决被申请人支付 6555 元。	鉴于该款项相关纠纷尚处于诉讼阶段且未作出判决, 相关现时义务的金额无法可靠计量, 因此不确认预计负债。
7	原告四川智易家网络科技有限公司起诉被告北京瑞阳嘉和物业管理有限公司、第三人北京苏宁易购销售有限公司(苏宁)返还原物案	-	-	2024 年 11 月 11 日收到法院 EMS 邮寄的民事起诉状, 但未收到开庭传票及其他应诉材料。2025 年 12 月仍未收到书面开庭通知。	2026 年 3 月 3 日开庭, 法官当庭释明因物品存在法院查封, 需通过执行异议处理, 因原告系与第三人苏宁签约, 如原告坚持本案诉讼, 将判决驳回。如调解, 也需与第三人苏宁达成一致。待判决。	不适用。



序号	涉及对象	案件金额/万元(截止20251231)	未结案件金额/万元(截止20260416)	纠纷事项	目前进展(截止20260416)	是否确认预计负债的判断
8	尹艳、孙杰涉嫌非国家工作人员受贿一案	-	-	尹艳、孙杰原为北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(瑞阳嘉和)招商员工,非法收取商户款项。瑞阳嘉和发起控告,北京市公安局通州分局经济犯罪侦查支队已受理,案号京公通(经)受案字[2025]50011号。二人取保候审;2025年9月底正式提交检察院起诉;2025年11月13日从检察院移送法院起诉,案件审理法官为张凡。	2026年1月收到法院一审刑事判决书,判决尹艳犯非国家工作人员受贿罪,判处有期徒刑九个月,缓刑一年,并处罚金一万元;判决孙杰犯非国家工作人员受贿罪,判处有期徒刑八个月,缓刑一年,并处罚金一万元;扣押在案手机二部,两人退缴在案的违法所得,依法予以没收;如被告人不服一审判决,可在收到判决十日内上诉。目前了解本案被告人未上诉,一审判决已生效,结案。	不适用。
9	申请人马德方诉被申请人北京瑞阳嘉和物业管理有限公司劳动人事纠纷仲裁案	驳回申请人全部仲裁请求	-	申请人2025年3月31日入职通州项目担任商业营运主管,被申请人以因申请人试用期存在工作过错/失职行为且履历造假为由,解除与其劳动关系。申请人申请劳动仲裁认为属于违法解除,要求支付违法解除赔偿金5670元并开具离职证明。2025年7月17日开庭审理;8月收到仲裁裁决,驳回马德方全部仲裁请求。一裁终局,年底仍未查询到申请人起诉立案信息,结案。	起诉期内至年底未收到申请人起诉立案信息,结案。	不适用。
10	原告周立冰诉被告北京瑞阳嘉和物业管理有限公司、深圳瑞成新业商业管理有限公司北京分公司(瑞成北分)房屋租赁合同纠纷	134	134	原告承租被告通州项目四层L415号、L416号商铺,装修期2025年3月16日至6月15日,开业日期为6月16日。因项目四层改造导致原一次消防验收文件失效,9月29日才获得一消验收文件。原告以被告未取得消防验收导致商铺不具备合法、安全运营的基本条件且阻碍了原告的装修进度,致使原告无法在约定日期(2025年6月16日)开业为由,起诉请求返还原告已付款项及赔偿损失等。账户已被原告申请冻结,冻结限额1340281.67元。原告申请财产保全两被告财产,实际查封金额超过申请金额,已申请解封瑞成北分账户并进行线上谈话,后收到法院解封裁定书,瑞成北分账户已确认解封。	收集整理应诉证据,以备答辩开庭;收到传票,2026年5月13日开庭。	鉴于该款项相关纠纷尚处于诉讼阶段且未作出判决,相关现时义务的金额无法可靠计量,因此不确认预计负债。
11	原告安远平诉被告成都汇达锦泰酒店管理有限公司、第三成都锦尚置业有限公司房屋租赁合同纠纷案	-	-	案号(2023)川0104民初16313号,已于2023年9月开庭;一审判决后,被告上诉,2024年9月18日二审开庭审理,尚未收到二审判决。后代理律师法院调档确认二审维持原判,锦尚作为第三人无需承担责任,结案。	法院调档确认二审维持原判,成都锦尚置业有限公司作为第三人无需承担责任,结案。	不适用。



序号	涉及对象	案件金额/万元(截止20251231)	未结案件金额/万元(截止20260416)	纠纷事项	目前进展(截止20260416)	是否确认预计负债的判断
12	申请人吴承洪诉被告申请人深圳瑞成新业商业管理有限公司成都九眼桥分公司劳动人事纠纷仲裁案	已按裁决履行完毕	-	2024年9月18日收到应诉材料,金额约2万。申请人更改仲裁请求,延期至2025年1月开庭。2025年2月已收到终局裁决,被申请人需支付违约解除赔偿金4300元;被申请人已于2025年3月履行裁决义务,已结案。	被申请人已于2025年3月履行裁决义务,已结案。	不适用。
13	原告古霞诉被告成都锦尚置业有限公司(成都锦尚)房屋买卖合同纠纷	66.5	66.5	古霞诉请被告退还购房款、车位款合计1069750.65元及资金占用费。2025年1月开庭。收到法院一审判决,判决被告支付665286.41元并自2022年2月5日起按同期LPR支付资金占用费直至支付完毕。法官未支持被告要求在应退对方房款中扣除房屋占用费、逾期办理备案注销违约金的答辩主张。被告提起上诉争取改判,已于2025年7月二审开庭审理;2025年12月底收到二审判决,二审法院认为逾期办理备案注销的违约金、房屋占用费应另诉主张,维持原判。	古霞申请强制执行,冻结银行账户约76万。 因应诉中对古霞违约金的抗辩法院不直接一并处理,故被告2026年1月另行发起起诉,请求判令古霞支付逾期办理房屋备案登记注销违约金、逾期退还房屋占用费等约90万,并申请保全截留/暂缓扣划上述古霞申请执行案款,法院已将执行款项76万划拨至法院专款账户,承诺暂不划给古霞。已于4月10日开庭,待判决。	截至2025年12月31日,成都锦尚账面应付古霞款项75.493653万元。鉴于该款项相关纠纷尚处于诉讼阶段且未作出判决,相关现时义务的金额无法可靠计量,因此未对该项负债金额进行调整。
14	原告成都诚悦时代物业服务有限公司诉被告成都锦尚置业有限公司物业服务合同纠纷	已和解并履行完毕	-	原告依据《前期物业服务合同》起诉要求被告连带责任支付租户物业费、水电费约51万元,违约金约16万元,法院定于7月16日开庭审理;2025年10月再次开庭审理;已收到一审判决,判决被告责任。原被告达成和解,按判决债务的8折411151.04元和解,免违约金;已完成和解协议签订并履行完毕。	和解履行结案。	不适用。
15	原告祁洪伟诉被告沈阳阳光新生活广场有限公司侵权责任纠纷	2.3	已履行结案	原告主张2025年3月6日在被告经营场所取车途中坠入没有任何警示标志且未采取有效防护措施的排水井盖中受伤,要求被告赔偿医疗费、误工费、营养费、精神损害抚慰金、租金损失合计23382.84元;案件定于2025年9月24日上午开庭审理。	2026年1月已收到一审判决,沈阳公司需赔偿原告9899.4元;实际由保险理赔,已履行结案。	该义务不是企业承担的现时义务,不适用。

根据《企业会计准则第 13 号-或有事项》第四条规定：“与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：（一）该义务是企业承担的现时义务；（二）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；（三）该义务的金额能够可靠地计量。”公司已根据《企业会计准则第 13 号-或有事项》第四条的规定，判断是否计提预计负债。

根据深交所《股票上市规则》第 7.4.1 条相关规定，上市公司发生的下列诉讼、仲裁事项应当及时披露：

- （一）涉案金额超过 1000 万元，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上；
- （二）涉及上市公司股东会、董事会决议被申请撤销、确认不成立或者宣告无效的诉讼；
- （三）证券纠纷代表人诉讼。

未达到前款标准或者没有具体涉案金额的诉讼、仲裁事项，可能对上市公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司也应当及时披露。

7.4.2 上市公司连续十二个月内发生的诉讼、仲裁事项，涉案金额累计达到本规则第 7.4.1 条第一款第一项所述标准的，适用本规则第 7.4.1 条的规定。

公司认为，上述列表所列示的诉讼事项，未达到上市规则规定的披露标准。

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）了解和评价公司与法律事务相关内部控制设计和运行的有效性；
- （2）获取并查阅公司诉讼案件统计表，识别是否存在重大诉讼事项；
- （3）获取大额诉讼案件的起诉状、判决书（一审/二审）、和解协议等原始文件，检查相关的会计处理是否正确，预计负债计提金额是否合理；
- （4）向外部律师发出律师询证函，函证内容包括：诉讼性质、胜诉/败诉可能性、预计赔偿金额范围、律师的专业判断；
- （5）检查资产负债表日至财务报告批准报出日止，上述未决诉讼的进展情况。

（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：

公司对上述未决诉讼事项的会计处理在所有重大方面符合企业会计准则的规定，无需计提预计负债。



（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 00000499 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