

关于深圳证券交易所《关于对阳光新业地产股份有限公司 2025 年年报的问询函》涉及评估问题的回复

深圳证券交易所上市公司管理一部：

2026 年 2 月 27 日，北京中林资产评估有限公司收到贵交易所下发的《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)，我评估机构就问询函所涉及的评估有关问题进行了认真核查与分析，现就相关事项回复如下：

问题：3.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。请你公司：

(1) 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。

请年审机构核查并发表明确意见，请评估机构就问题(1)发表明确意见。

【评估机构回复】-上海中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼项目(以下简称“新业中心项目”或“标的物业”)

我机构受阳光新业地产股份有限公司委托对上海中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼项目截止 2025 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。相关问题回复如下：

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。本次选取市场比较法及收益法进行评估，主要原因如下：

- （1）市场比较法

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比较法。

（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）市场比较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，评估基准日标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、市场比较法评估参数

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

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

1、市场比较法计算过程

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比较法进行评估，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	办公
	交易形式	正常	正常	正常	正常
交易期日		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、交易期日、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：

评估总价（含税）=办公用房评估价值+物业管理用房评估价值+配套用房评

估价值

= 85,141.00 万元

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，分别采用了市场比较法、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，本次选用市场比较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。

综上分析，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。

（本页无正文，为北京中林资产评估有限公司《关于深圳证券交易所<关于对阳光新业地产股份有限公司 2025 年年报的问询函>涉及评估问题的回复》之盖章页）

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司

2026 年 5 月 19 日