

深圳证券交易所

关于对北方亚事资产评估有限责任公司及资产评估师张小玲、章艳玲、毛庆祥的监管函

公司部监管函〔2026〕第 57 号

北方亚事资产评估有限责任公司及张小玲、章艳玲、毛庆祥：

根据中国证券监督管理委员会江西监管局《关于对北方亚事资产评估有限责任公司及签字评估师张小玲、章艳玲、毛庆祥采取出具警示函措施的决定》（〔2026〕9号）查明的事实，你们在基于财务报告为目的涉及的天音通信控股股份有限公司（以下简称天音控股）子公司天音通信有限公司投资性房地产公允价值相关评估报告（报告文号：北方亚事评报字〔2024〕第 01-389 号、北方亚事评报字〔2025〕第 01-0462 号）执业中存在以下问题：

一、评估报告披露不完整

未在评估报告中披露评估标的对应的土地使用权出让合同中关于部分面积自竣工验收之日起 10 年内不得转让的规定。上述情形不符合《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）第三十五条的规定。

二、评估说明信息不充分

评估报告中采用市场法、收益法对委估资产进行评估，但未对两种评估方法的差异率、评估结论未采用收益法评估值的具体理由进行详细分析。上述情形不符合《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，下同）第二十二條的相关规定。

三、变更设定事项的评估依据不充分

评估报告对部分房产用途由办公设定为商业的评估依据不充分。上述情形不符合《资产评估执业准则—企业价值》第十七條的规定。

四、部分事项核查验证不到位

评估报告未分析房地产续建费用 2023 年、2024 年两年报告期中变动的原因；未分析房地产竣工日期在 2023 年、2024 年两年报告期中变动的原因及对评估结论可能产生的影响。上述情形不符合《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）第十五條的规定。

五、评估参数依据不充分

评估过程中使用的楼层修正系数、挂牌价与交易价修正系数、限制条件修正系数依据不充分。上述情形不符合《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）第十七條的规定。

上述行为不符合《资产评估执业准则》等有关要求，张小玲、章艳玲、毛庆祥作为签字资产评估师，未能勤勉尽责，违反了本所《股票上市规则（2025年修订）》第 1.4 条、第 12.1.2 条的

规定。

本所希望你们认真吸取教训，并提醒你们严格遵守相关法律法规、资产评估执业准则及本所业务规则的规定，高度重视质量管理，扎实开展资产评估工作，确保执业质量。

特此函告。

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2026年4月27日