

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2024-L22



阳光新业地产股份有限公司

关于确认投资性房地产公允价值变动的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据《企业会计准则》及阳光新业地产股份有限公司（以下简称“公司”）会计政策的相关规定：公司投资性房地产本身有交易价格时，依据成交价格确认其公允价值；公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

2023 年度，公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、北京中林资产评估有限公司对投资性房地产进行评估并出具评估报告，详情如下：

一、投资性房地产总体情况

截至 2023 年 12 月 31 日，公司投资性房地产账面价值 34.84 亿元，项目具体地理位置详见下表：

项目	地理位置
阳春光华（橡树园）	北京市海淀区万柳汇通花园 A 楼
阳光上东（C9 商业及车位）	北京市朝阳区东四环北路 6 号
阳光上东（C5 商业）	北京市朝阳区东四环北路 6 号
阳光上东（地下仓储）	北京市朝阳区东四环北路 6 号
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里 1 号楼
成都阳光新生活广场	四川省成都市成华区二环路东二段 426 号、建设路 2 号

项目	地理位置
成都阳光新业中心商场	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号
成都阳光新业中心写字楼	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号
成都阳光新业中心车位	四川省成都市锦江区青和里南段 33 号 3 栋、一环路东五段 55 号 1 栋
中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼	上海市长宁区中山西路 888 号
沈阳长青街阳光新生活广场	沈阳市沈河区长青街 121 号

二、投资性房地产公允价值变动具体情况

2023 年，公司投资性房地产产生公允价值变动损失 2.58 亿元（税前），变化原因：一是 2023 年中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼项目因写字楼市场疲软且存量较大，导致市场成交价格下探导致估值的下降，产生公允价值变动损失 1.76 亿元（税前）；二是 2023 年阳光上东（C5、C9 商业及车位）、成都阳光新业中心车位、通州阳光新生活广场项目因市场销售价格下降、项目出租率下降等因素，产生公允价值变动损失 0.3 亿元（税前）；三是 2023 年公司尾盘项目销售，转回以前年度确认的公允价值变动收益 0.52 亿元（税前）。

项目名称	2023年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(m ²)	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
阳春光华(橡树园)	22,660,000	商业	北京	704.81	市场比较法	可比案例价格	45,014-50,000 元/m ²	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.93-1.00	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
阳光上东(车位及C9商业)	101,744,200	商业	北京	12,823.65	市场比较法	可比案例价格	41,310-45,032 元/m ²	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.95-1.00	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
		车位	北京		市场比较法	可比案例价格	290,000-320,000 元/个	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.98-1.00	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
阳光上东(C5商业)	4,390,000	商业	北京	534.62	直接资本化法	租金水平	128-129 元/m ² ·月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						资本化率	5.0%	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察
阳光上东地下仓储	50,150,000	仓储	北京	18,805.18	直接资本化法	租金水平	40-51 元/m ² ·月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						资本化率	6.0%	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察
通州阳光新生活广场	613,010,000	商业	北京	29,403.56	直接资本化法	租金水平	散铺一层市场租金为 470 元/m ² ·月; 主力店市场租金为 80 元/m ² ·月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						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%)	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察
					现金流折现法	租金水平	散铺一层市场租金为 470 元/m ² ·月; 主力店市场租金为 80 元/m ² ·月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						出租率	80%-100%	出租率越高, 公允价值越高	不可观察
						租金上涨幅度	4.0%-2.5%	租金上涨幅度越高, 公允价值越高	不可观察
						经营成本	年收入 20%	经营成本越高, 公允价值越低	不可观察

项目名称	2023年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(m ²)	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
						贴现率	9.25%至9.50%	贴现率越高,公允价值越低	不可观察
成华区二环路东二段426号、建设路2号阳光新生活广场	592,780,000	商业	成都	74,612.08	直接资本化法	租金水平	大型主力店72-88元/m ² ·月;散铺314-337元/m ² ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						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%)	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
成都阳光新业车位	31,398,100	车位	成都	16,465.89	市场比较法	可比案例价格	100,000元/个	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.92-0.99	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
一环路东五段55号成都阳光新业中心写字楼	310,000,000	办公	成都	27,689.08	市场比较法	可比案例价格	13,942-14,864元/m ²	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.98-1.03	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	96-106元/m ² ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	租期内6.5%,租期外7.00%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
一环路东五段55号成都阳光新业中心商场	532,650,000	商业	成都	72,710.06	市场比较法	可比案例价格	46,422-54,370元/m ²	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.96-1.02	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	主力店(61-75元/m ² ·月)散铺(372-420元/m ² ·月)	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力店(租期内6.75%、租期外7.25%)散铺(租期内7.25%、租期外7.75%)	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
中山西路888号1幢新业中心主楼	968,840,000	办公	上海	45,859.87	市场比较法	可比案例价格	21,220.39-24,984.18元/m ²	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.76-1.08	修正系数越高,公允价值越高	不可观察

项目名称	2023年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(m ²)	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
沈阳市沈河区长青街121号阳光新生活广场	256,750,000	商业	沈阳	43,436.40	市场比较法	可比案例价格	16,420-19,647 元/m ²	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.90-1.03	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	主力店(27-35 元/m ² ·月)散铺(204-227 元/m ² ·月)	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						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%)	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察

三、对公司财务状况及经营成果的影响

2023年, 公司投资性房地产产生公允价值变动损失 2.58 亿元, 将减少公司 2023 年度合并报表归属于母公司股东的净利润 1.86 亿元, 相应减少公司合并报表归属于母公司所有者权益 1.86 亿元。

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二四年三月二十二日