

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2023-L10



## 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。

2022 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 2022 年 12 月 31 日，公司投资性房地产账面价值 37.38 亿元，项目具体地理位置详见下表：

项目	地理位置
天津北辰阳光新生活广场	天津市北辰区京津公路西
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（C2 会所）	北京市朝阳区东四环北路 6 号
阳光上东（C1、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

项目	地理位置
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
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
成都阳光新业中心底商及车位	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
上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼	上海市长宁区中山西路 888 号

## 二、投资性房地产公允价值变动具体情况

2022 年，公司投资性房地产产生公允价值变动损失 4.11 亿元（税前），变化原因：一是 2022 年中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼项目因市场租金水平下降和写字楼成交价格下降等因素，产生公允价值变动损失 2.95 亿元（税前）；二是 2022 年阳光上东（C1、C9 商业及车位）、一环路东五段 55 号成都阳光新业中心商场、成都阳光新业中心底商及车位、天津北辰阳光新生活广场项目因项目租金水平下降、市场销售价格下降以及考虑意向协议约定价格等因素，产生公允价值变动损失 0.93 亿元（税前）；三是 2022 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 0.23 亿元（税前）。

项目名称	2022年12月31日公允价值(元)	主要业务类型	地区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	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
天津北辰阳光新生活广场	144,920,000	商业	天津	27,470.67	市场比较法	可比案例价格	12,000-12,600元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.49-0.55	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					现金流折现法	租金水平	52-57元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						出租率	100%	出租率越高,公允价值越高	不可观察
						租金上涨幅度	3%	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23%	经营成本越高,公允价值越低	不可观察
						贴现率	9.25%	贴现率越高,公允价值越低	不可观察
春光光华(橡树园)	22,660,000	商业	北京	704.81	市场比较法	可比案例价格	45,351-52,000元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.92-0.95	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
阳光上东(C2会所)	64,560,000	商业	北京	2,982.14	市场比较法	可比案例价格	30,629-35,000元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	1.05-1.26	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
阳光上东(C1、C9商业及车位)	163,736,000	商业	北京	14,950.74	市场比较法	可比案例价格	36,364-46,921元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.92-1.23	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	300,000-320,000元/个	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.97-1.00	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	120-130元/m <sup>2</sup> ·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	38-61元/m <sup>2</sup> ·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	616,510,000	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578-600元/m <sup>2</sup> ·月;主力店市场租金为94-98元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察

项目名称	2022年12月31日公允价值(元)	主要业务类型	地区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	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	
						资本化率	主力(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578-600元/m <sup>2</sup> ·月;主力店市场租金为94-98元/m <sup>2</sup> ·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
							出租率	99%-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
							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72-80元/m <sup>2</sup> ·月;散铺300-327元/m <sup>2</sup> ·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	
成都阳光新业中心底商及车位	90,988,400	商业	成都	24,811.45	市场比较法	可比案例价格	10,400-11,600元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察	
						修正系数	0.93-0.94	修正系数越高,公允价值越高	不可观察	
		车位			市场比较法	可比案例价格	95,000-105,000元/个	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察	
						修正系数	0.96-1.01	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	14,167-14,381元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察	
						修正系数	0.99-1.03	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	91-96元/m <sup>2</sup> ·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	

项目名称	2022年12月31日公允价值(元)	主要业务类型	地区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	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
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	46,422-54,578元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.94-1.03	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(61-77元/m <sup>2</sup> ·月)散铺(390-401元/m <sup>2</sup> ·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
中山西路888号1幢新业中心主楼	1,144,700,000	办公	上海	45,859.87	市场比较法	可比案例价格	25000-28245.40元/m <sup>2</sup>	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.81-1.13	修正系数越高,公允价值越高	不可观察

### 三、对公司财务状况及经营成果的影响

2022年,公司投资性房地产产生公允价值变动损失4.11亿元,将减少公司2022年度合并报表归属于母公司股东的净利润2.95亿元,相应减少公司合并报表归属于母公司所有者权益2.95亿元。

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二三年三月十七日