

证券代码：000608

证券简称：*ST阳光

公告编号：2026-L28



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：公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。公司采用聘请具有房地产评估资质的第三方机构出具的评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

2025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 2025 年12月31日，公司投资性房地产账面价值30.39亿元，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（车位）	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
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

2025年，公司投资性房地产产生公允价值变动损失0.99亿元（税前），变化原因：一是2025年中山西路888号1幢新业中心主楼项目因写字楼市场供大于求、市场价格下降，产生公允价值变动损失0.99亿元（税前）；二是2025年成都阳光新生活广场、成都阳光新业中心写字楼、沈阳长青街阳光新生活广场等项目因市场价格下降等因素，产生公允价值变动损失0.35亿元（税前）；三是2025年公司房屋销售转回以前年度确认的公允价值变动损失0.35亿元（税前）。

项目名称	2025年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(㎡)	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	40,000-46,400元/㎡	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.99-1.16	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
阳光上东车位	57,820,000	车位	北京	10,970.83	市场比较法	可比案例价格	240,000-300,000元/个	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.96-1.07	修正系数越高，公允价值越高	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	41-51元/㎡·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	604,040,000	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554元/㎡·月；主力店市场租金为89元/㎡·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察

项目名称	2025年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积 (m²)	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
					现金流折现法	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
						租金水平	散铺一层市场租金为554元/m²·月；主力店市场租金为89元/m²·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						出租率	85%-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
						租金水平	大型主力店76-83元/m²·月；散铺 316-352元/m²·月	租金水平越高，公允价值越高	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	582,140,000	商业	成都	74,612.08	直接资本化法	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
成都阳光新业中心车位	21,230,700	车位	成都	14,838.55	市场比较法	可比案例价格	80,000-90,000元/个	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.94-1.00	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	70,000,000	办公	成都	10,029.06	市场比较法	可比案例价格	7,800-8,125元/m²	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.91-0.97	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	76-88元/m²·月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
						资本化率	6.5%-7.0%	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	8,218-9,915元/m²	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	1.05-1.08	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/m²·月）散铺（389-417元/m²·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
沈阳市沈河区长青街121号阳光新生活广场	246,820,000	商业	沈阳	43,436.40	市场比较法	可比案例价格	17,100-17,953元/m²	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.96-0.98	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
					直接资本	租金水平	主力店（38-45元/m²·月）散铺（210-	租金水平越高，公允价值越高	不可观察

项目名称	2025年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(㎡)	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
					化法		242元/㎡·月)		
						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
中山西路888号1幢新业中心主楼	851,410,000.00	办公	上海	45,859.87	市场比较法价格	可比案例修正系数	20,036.87-24,374.60元/㎡	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							0.70-1.04	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

2025年，公司投资性房地产产生公允价值变动损失0.99亿元，将减少公司2025年度合并报表归属于母公司股东的净利润0.75亿元，相应减少公司合并报表归属于母公司所有者权益0.75亿元。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司

董事会

二〇二六年二月十一日