

**阳光新业地产股份有限公司**  
**2024 年度对以前年度报告披露的财务报表数据**  
**由于同一控制下企业合并进行追溯调整的专项报告**



**中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)**

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层      邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

# 目 录

---

一、专项报告

二、专项说明

三、专项报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



## 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层  
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China  
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

# 关于阳光新业地产股份有限公司 2024 年度对以前年度报告披露的 财务报表数据由于同一控制下企业合并 进行追溯调整的专项报告

中兴华报字（2025）第 590021 号

### 阳光新业地产股份有限公司董事会：

我们接受委托，按照中国注册会计师审计准则的规定审计了阳光新业地产股份有限公司（以下简称阳光股份公司）按照企业会计准则的规定编制的 2024 年度财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注，并于 2025 年 4 月 17 日出具了中兴华审字（2025）第 590199 号标准无保留意见的审计报告。

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》等相关规定的要求，阳光股份公司编制了本专项报告所附的《阳光新业地产股份有限公司 2024 年度对以前年度报告披露的财务报表数据由于同一控制下企业合并进行追溯调整的专项说明》（以下简称追溯调整说明）。

根据相关规定编制和对外披露追溯调整说明，并确保其真实性、准确性及完整性是阳光股份公司的责任。我们对追溯调整说明所载内容与我们审计阳光股份公司 2024 年度财务报表时阳光股份公司提供的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。



为了更好地理解阳光股份公司 2024 年度对以前年度报告披露的财务报表数据由于同一控制下企业合并进行的追溯调整事项,追溯调整说明应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项报告仅供阳光股份公司为 2024 年度报告披露之目的使用,未经本所书面同意,不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果,与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

附件:阳光新业地产股份有限公司 2024 年度对以前年度报告披露的财务报表数据由于同一控制下企业合并进行追溯调整的专项说明

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师:

中国·北京

中国注册会计师:

2025 年 4 月 17 日

## 阳光新业地产股份有限公司

### 2024 年度对以前年度报告披露的财务报表数据

### 由于同一控制下企业合并进行追溯调整的专项说明

#### 一、本公司财务报表追溯调整的原因

2024 年 7 月 31 日，公司第九届董事会 2024 年第七次临时会议决议通过《关于全资子公司拟签署重大经营合同的议案》和《关于全资子公司拟与关联方签署关联合同的议案》。

2024 年 8 月起，深圳百纳新业商业管理有限公司（以下简称“百纳新业”）拟沿用原供应商、承接原租户及聘用原绝大部分员工，沿用原业务运营模式等，承接了“沙井京基百纳广场”项目的全部业务，虽然不涉及全部资产、负债等的转移，但遵照实质重于形式的原则，具备了投入、产出的能力，构成了完整的业务，且在合并前后均受同一实际控制人控制且该控制并非暂时性的，因此，公司对沙井京基百纳广场店的合并为同一控制下业务合并。2024 年 9 月 1 日，百纳新业实际取得“沙井京基百纳广场店”控制权。

2024 年 10 月 31 日，公司召开第九届董事会第八次（临时）会议，审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的议案》，根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及其相关指南、解释等相关规定，对于同一控制下的控股合并，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，体现在其合并财务报表上，即由合并后形成的母子公司构成的报告主体，无论是其资产规模还是其经营成果都应持续计算；编制合并财务报表时，无论该项合并发生在报告期的任一时点，合并利润表、合并现金流量表均反映的是由母子公司构成的报告主体自合并当期期初至合并日实现的损益及现金流量情况，相应地，合并资产负债表的留存收益项目，应当反映母子公司如果一直作为一个整体运行至合并日应实现的盈余公积和未分配利润的情况；对于同一控制下的控股合并，在合并当期编制合并财务报表时，应当对合并资产负债表的期初数进行调整，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

### 追溯调整事项对比较期间合并财务报表的财务状况、经营成果和现金流量的影响

因上述同一控制下合并范围变化调整，本公司相应对 2023 年度合并财务报表进行了追溯调整，相关科目的影响具体如下：

(一)对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表项目的影响如下：

单位：人民币元

项目	重述前金额	累积影响金额	重述后金额
货币资金	80,893,074.60	39,012,258.68	119,905,333.28
应收账款	12,601,896.48	15,665,382.99	28,267,279.47
预付款项	1,323,629.28	---	1,323,629.28
其他应收款	16,436,636.89	9,319,429.16	25,756,066.05
存货	5,590,819.94	---	5,590,819.94
其他流动资产	1,516,166.26	---	1,516,166.26
流动资产合计	118,362,223.45	63,997,070.83	182,359,294.28
长期股权投资	620,534,202.10	---	620,534,202.10
投资性房地产	3,484,372,300.00	---	3,484,372,300.00
固定资产	47,472,308.42	324,781.96	47,797,090.38
使用权资产	50,490,003.87	627,148,455.89	677,638,459.76
无形资产	634,690.69	---	634,690.69
长期待摊费用	754,277.37	128,209,879.86	128,964,157.23
递延所得税资产	10,226,377.49	16,645,266.67	26,871,644.16
其他非流动资产	2,149,992.28	---	2,149,992.28
非流动资产合计	4,216,634,152.22	772,328,384.38	4,988,962,536.60
资产总计	4,334,996,375.67	836,325,455.21	5,171,321,830.88

续：

项目	重述前金额	累积影响金额	重述后金额
应付账款	62,360,309.66	2,632,998.34	64,993,308.00
预收款项	33,319,649.72	558,274.10	33,877,923.82
合同负债	3,428,571.43	763,943.23	4,192,514.66
应付职工薪酬	2,849,732.24	1,866,185.01	4,715,917.25
应交税费	54,106,973.68	890,621.78	54,997,595.46
其他应付款	400,519,537.82	86,817,728.97	487,337,266.79
一年内到期的非流动负债	100,063,611.00	24,473,837.65	124,537,448.65
其他流动负债	171,428.57	---	171,428.57
流动负债合计	656,819,814.12	118,003,589.08	774,823,403.20
长期借款	344,880,000.00	---	344,880,000.00
租赁负债	36,266,261.62	679,612,568.76	715,878,830.38
预计负债	19,134,159.21	---	19,134,159.21

**阳光新业地产股份有限公司 2024 年度对以前年度报告  
披露的财务报表数据由于同一控制下企业合并进行追溯调整的专项说明**

项目	重述前金额	累积影响金额	重述后金额
递延所得税负债	359,952,876.92	---	359,952,876.92
非流动负债合计	760,233,297.75	679,612,568.76	1,439,845,866.51
负债合计	1,417,053,111.87	797,616,157.84	2,214,669,269.71
股本	749,913,309.00	---	749,913,309.00
资本公积	511,280,963.96	38,709,297.37	549,990,261.33
其他综合收益	157,601,005.10	---	157,601,005.10
盈余公积	130,374,067.84	---	130,374,067.84
未分配利润	879,643,708.87	---	879,643,708.87
归属于母公司股东权益合计	2,428,813,054.77	38,709,297.37	2,467,522,352.14
少数股东权益	489,130,209.03	---	489,130,209.03
股东权益合计	2,917,943,263.80	38,709,297.37	2,956,652,561.17
负债和股东权益总计	4,334,996,375.67	836,325,455.21	5,171,321,830.88

(二) 对 2023 年度合并利润表项目的影响如下：

单位：人民币元

项目	重述前金额	累积影响金额	重述后金额
一、营业总收入	305,519,436.48	138,586,674.50	444,106,110.98
二、营业总成本	267,658,709.46	137,977,115.66	405,635,825.12
其中：营业成本	116,797,358.69	81,400,858.86	198,198,217.55
税金及附加	32,759,813.44	1,064,565.95	33,824,379.39
销售费用	13,911,082.03	6,531,811.17	20,442,893.20
管理费用	55,865,783.47	4,711,623.83	60,577,407.30
财务费用	48,324,671.83	44,268,255.85	92,592,927.68
加：其他收益	390,456.52	316,570.74	707,027.26
投资收益（损失以“-”号填列）	2,733,898.30	---	2,733,898.30
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-257,859,380.41	---	-257,859,380.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	89,656.22	-234,192.70	-144,536.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-29,746,277.33	---	-29,746,277.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-246,530,919.68	691,936.88	-245,838,982.80
加：营业外收入	1,919,899.41	134,899.81	2,054,799.22
减：营业外支出	5,228,606.29	13,097.44	5,241,703.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-249,839,626.56	813,739.25	-249,025,887.31
减：所得税费用	-18,205,690.44	-6,729,528.43	-24,935,218.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-231,633,936.12	7,543,267.68	-224,090,668.44

**阳光新业地产股份有限公司 2024 年度对以前年度报告  
披露的财务报表数据由于同一控制下企业合并进行追溯调整的专项说明**

(三) 对 2023 年度合并现金流量表项目的影晌如下:

单位: 人民币元

项目	重述前金额	累积影响金额	重述后金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	333,791,140.55	160,326,520.23	494,117,660.78
收到其他与经营活动有关的现金	8,606,004.01	92,005,853.00	100,611,857.01
经营活动现金流入小计	342,397,144.56	252,332,373.23	594,729,517.79
购买商品、接受劳务支付的现金	48,529,070.03	35,117,193.63	83,646,263.66
支付给职工以及为职工支付的现金	52,266,113.04	796,813.98	53,062,927.02
支付的各项税费	126,427,573.41	6,184,414.03	132,611,987.44
支付其他与经营活动有关的现金	44,285,646.52	139,539,665.51	183,825,312.03
经营活动现金流出小计	271,508,403.00	181,638,087.15	453,146,490.15
经营活动产生的现金流量净额	70,888,741.56	70,694,286.08	141,583,027.64
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	25,965,073.19	---	25,965,073.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,975.00	---	7,975.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	76,915,250.67	---	76,915,250.67
投资活动现金流入小计	102,888,298.86	---	102,888,298.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,663,060.90	41,152.00	1,704,212.90
支付其他与投资活动有关的现金	1,000,000.00	---	1,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,663,060.90	41,152.00	2,704,212.90
投资活动产生的现金流量净额	100,225,237.96	-41,152.00	100,184,085.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
收到其他与筹资活动有关的现金	762,005.73	---	762,005.73
筹资活动现金流入小计	762,005.73	---	762,005.73
偿还债务支付的现金	76,600,000.00	---	76,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,817,154.70	---	31,817,154.70
支付其他与筹资活动有关的现金	54,179,946.26	61,668,165.96	115,848,112.22
筹资活动现金流出小计	162,597,100.96	61,668,165.96	224,265,266.92
筹资活动产生的现金流量净额	-161,835,095.23	-61,668,165.96	-223,503,261.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	61,620.43	---	61,620.43
五、现金及现金等价物净增加额	9,340,504.72	8,984,968.12	18,325,472.84
加: 期初现金及现金等价物余额	28,741,836.89	30,027,290.56	58,769,127.45
六、期末现金及现金等价物余额	38,082,341.61	39,012,258.68	77,094,600.29

阳光新业地产股份有限公司

2025年4月17日