

# 阳光新业地产股份有限公司

## 关于前期会计差错更正后的财务报表及相关财务信息

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”)于2025年4月17日召开了第十届董事会第一次会议、第十届监事会第二次会议,会议审议通过了《关于前期会计差错更正及追溯调整的议案》。具体内容详见公司于2025年4月19日披露的《关于前期会计差错更正及追溯调整的公告》。

根据《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号—财务信息的更正及相关披露》等相关规定,公司对前期相关财务报表及相关财务信息进行了会计差错更正及追溯调整,更正后的财务报表及相关财务信息如下:(单位均为人民币元,受更正事项影响的内容以“加粗”显示)。

### 一、2021年第一季度财务报表

#### 3、合并利润表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	<b>64,769,283.15</b>	44,121,081.21
其中:营业收入	<b>64,769,283.15</b>	44,121,081.21
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	<b>64,091,256.87</b>	54,252,731.31
其中:营业成本	<b>15,177,046.22</b>	2,622,451.86
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,855,334.43	4,980,254.90
销售费用	2,435,716.27	4,002,292.81

管理费用	16,893,175.02	18,099,231.71
研发费用		
财务费用	19,729,984.93	24,548,500.03
其中：利息费用	20,097,633.68	24,597,463.02
利息收入	421,023.03	80,420.29
加：其他收益	134,322.60	
投资收益（损失以“-”号填列）	2,328,176.40	1,994,985.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,328,176.40	1,059,877.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	308,046.31	2,054,330.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,948.54	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,445,623.05	-6,082,333.24
加：营业外收入	1,678.73	15,792.64
减：营业外支出	27,888.50	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,419,413.28	-6,066,540.60
减：所得税费用	8,923,253.71	6,118,612.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,503,840.43	-12,185,152.61
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,503,840.43	-12,185,152.61
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

1. 归属于母公司股东的净利润	-8,154,639.47	-19,177,373.26
2. 少数股东损益	2,650,799.04	6,992,220.65
六、其他综合收益的税后净额	-17,600.64	-17,607.57
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-17,600.64	-17,607.57
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-17,600.64	-17,607.57
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-8,041.18	-17,607.57
7. 其他	-9,559.46	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-5,521,441.07	-12,202,760.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	-8,172,240.11	-19,194,980.83
归属于少数股东的综合收益总额	2,650,799.04	6,992,220.65
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	-0.01	-0.03
(二) 稀释每股收益	-0.01	-0.03

二、2021 年度半年度财务报告

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	<b>175,046,414.57</b>	88,103,766.92
其中：营业收入	<b>175,046,414.57</b>	88,103,766.92
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	<b>141,480,979.65</b>	117,354,077.64
其中：营业成本	<b>39,524,739.34</b>	11,828,650.32
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	22,970,169.90	12,973,400.56
销售费用	5,772,583.32	1,777,656.53
管理费用	32,462,282.71	39,940,773.24
研发费用		
财务费用	40,751,204.38	50,833,596.99
其中：利息费用	40,848,608.63	50,940,974.57
利息收入	792,599.58	164,593.37
加：其他收益	333,450.02	
投资收益（损失以“－”号填列）	4,866,655.99	2,301,097.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,866,655.99	1,365,989.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-30,000,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	398,613.98	1,755,107.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	111,601.94	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,275,756.85	-25,194,105.89
加：营业外收入	29,335.10	624,710.89
减：营业外支出	63,717.74	690,858.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,241,374.21	-25,260,253.79
减：所得税费用	5,632,501.65	14,407,685.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,608,872.56	-39,667,939.40
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,608,872.56	-39,667,939.40
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-5,304,603.36	-51,102,985.32
2. 少数股东损益	8,913,475.92	11,435,045.92
六、其他综合收益的税后净额	7,538,849.60	-17,051.66
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,549,987.44	-17,051.66
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允		

价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	7,549,987.44	-17,051.66
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	11,621.21	-17,051.66
7. 其他	7,538,366.23	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-11,137.84	
七、综合收益总额	11,147,722.16	-39,684,991.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,245,384.08	-51,120,036.98
归属于少数股东的综合收益总额	8,902,338.08	11,435,045.92
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.01	-0.07
(二) 稀释每股收益	-0.01	-0.07

“七、合并财务报表项目注释”

### 32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	172,637,101.65	39,524,656.16	86,596,214.30	11,739,740.91
其他业务	2,409,312.92	83.18	1,507,552.62	88,909.41
合计	175,046,414.57	39,524,739.34	88,103,766.92	11,828,650.32

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计
其中：			
房地产销售	82,026,385.68		82,026,385.68
物业租赁	<b>88,555,115.13</b>		<b>88,555,115.13</b>
商业运营	<b>2,055,600.84</b>		<b>2,055,600.84</b>
其他	2,409,312.92		2,409,312.92
其中：			
京津地区	<b>130,712,666.98</b>		<b>130,712,666.98</b>
四川地区	<b>44,333,747.59</b>		<b>44,333,747.59</b>

与履约义务相关的信息：

1. 合同产生的收入情况

合同分类	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产销售	82,026,385.68	-	82,026,385.68
物业租赁		<b>88,555,115.13</b>	<b>88,555,115.13</b>
商业运营		<b>1,219,772.98</b>	<b>1,219,772.98</b>
其他		2,397,126.21	2,397,126.21
二、按商品转让的时间分类			-
在某一时点转让	82,026,385.68		82,026,385.68
在某一时段内转让		<b>92,172,014.32</b>	<b>92,172,014.32</b>
合计	82,026,385.68	<b>92,172,014.32</b>	<b>174,198,400.00</b>

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	阳光上东	92,617,944.26
2	成都九眼桥商业项目	<b>24,889,344.20</b>
3	通州瑞都商业项目	<b>23,423,737.32</b>
4	成都 AZ-town 项目	19,444,403.39
5	北京 878 商务中心	10,989,262.90

“九、在其他主体中的权益”

1、在子公司中的权益

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都锦尚	17,376,355.83	1,056,271,196.38	1,073,647,552.21	717,816,413.65	42,882,879.66	760,699,293.31	20,248,763.80	1,057,208,686.26	1,077,457,450.06	594,405,914.02	174,032,077.44	768,437,991.46
瑞阳嘉和	327,954,309.14	663,967,930.19	991,922,239.33	473,964,062.61	229,820,412.15	703,784,474.76	330,961,014.79	663,980,745.92	994,941,760.71	466,744,077.68	248,433,089.30	715,177,166.98
成都紫瑞	128,621,099.00	593,253,768.96	721,874,867.96	39,110,143.27	140,872,366.84	179,982,510.11	124,443,694.10	593,241,008.66	717,684,702.76	38,179,276.10	145,746,696.11	183,925,972.21

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都锦尚	<b>24,889,344.20</b>	3,951,075.97	3,951,075.97	167,697,349.21	17,852,610.15	-828,387.10	-828,387.10	19,984,995.98
瑞阳嘉和	22,606,049.19	8,373,170.84	8,373,170.84	22,084,872.28	21,145,497.51	14,119,418.96	14,119,418.96	18,805,948.30
成都紫瑞	19,217,530.31	8,133,627.30	8,133,627.30	11,361,934.91	19,154,257.04	10,570,663.25	10,570,663.25	6,172,610.45

其他说明：



“十四、其他重要事项”

1、分部信息

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	开发产品销售分部（北京）	开发产品销售分部（成都）	物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	合计
营业收入	81,181,147.62	845,238.06	<b>88,555,115.13</b>	<b>4,464,913.76</b>		<b>175,046,414.57</b>
营业成本	24,542,094.03	844,291.62	<b>13,144,781.00</b>	<b>993,572.69</b>		<b>39,524,739.34</b>

三、2021年度三季度财务报表

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	<b>328,835,931.52</b>	127,137,527.93
其中：营业收入	<b>328,835,931.52</b>	127,137,527.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	<b>252,778,677.70</b>	180,031,632.60
其中：营业成本	<b>70,146,868.08</b>	16,456,265.69
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	55,203,165.39	17,661,820.50
销售费用	15,843,966.91	4,645,347.62
管理费用	52,392,760.50	66,354,438.29
研发费用		
财务费用	59,191,916.82	74,913,760.50
其中：利息费用	59,397,758.39	75,186,353.46

利息收入	931,864.76	358,734.76
加：其他收益	339,650.02	67,238.70
投资收益（损失以“-”号填列）	7,657,126.05	4,618,730.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,657,126.05	3,683,621.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-30,000,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	606,384.74	2,630,764.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	119,446.60	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	54,779,861.23	-45,577,371.37
加：营业外收入	34,328.77	1,382,783.49
减：营业外支出	64,070.68	1,115,014.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,750,119.32	-45,309,602.59
减：所得税费用	24,600,358.87	20,726,004.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,149,760.45	-66,035,606.81
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	30,149,760.45	-66,035,606.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	13,295,611.30	-80,328,738.39
2. 少数股东损益	16,854,149.15	14,293,131.58
六、其他综合收益的税后净额	-2,523,575.42	27,421.63
归属母公司所有者的其他综合收益	-2,511,200.05	27,421.63

的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-2,511,200.05	27,421.63
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	11,621.21	27,421.63
7. 其他	-2,522,821.26	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-12,375.37	
七、综合收益总额	27,626,185.03	-66,008,185.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,784,411.25	-80,301,316.76
归属于少数股东的综合收益总额	16,841,773.78	14,293,131.58
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.02	-0.11
（二）稀释每股收益	0.02	-0.11

## 四、2021 年度财务报告

## 合并利润表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释 33	<b>557,836,758.90</b>	570,162,656.45
减：营业成本	注释 33	<b>127,995,528.35</b>	155,796,350.75
税金及附加	注释 34	90,399,912.10	116,578,186.92
销售费用	注释 35	26,889,978.57	20,473,633.74
管理费用	注释 36	75,640,327.04	91,559,122.78
研发费用		-	-
财务费用	注释 37	79,967,393.97	97,267,942.17
其中：利息费用		80,209,716.74	98,178,739.05
利息收入		1,049,551.82	981,878.79
加：其他收益	注释 38	356,706.39	2,339,992.01
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 39	10,935,529.15	28,563,760.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,935,529.15	32,387,345.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释 40	-30,000,000.00	-2,620,373.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 41	-6,634,848.25	-1,132,918.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 42	-	-3,723,779.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 43	110,156.99	176,024.02
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		131,711,163.15	112,090,124.49
加：营业外收入	注释 44	22,037,863.50	35,112,976.40
减：营业外支出	注释 45	19,361,222.34	977,043.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		134,387,804.31	146,226,057.25
减：所得税费用	注释 46	51,575,070.68	30,817,876.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		82,812,733.63	115,408,181.02
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-	-
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		82,812,733.63	115,408,181.02
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		64,269,140.42	107,337,965.92
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		18,543,593.21	8,070,215.10
五、其他综合收益的税后净额		-44,679,924.30	152,952,623.85
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-44,163,603.77	142,404,837.85
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-44,163,603.77	142,404,837.85
1. 外币财务报表折算差额		26,496.00	81,555.63
2. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-44,190,099.77	142,323,282.22
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-516,320.53	10,547,786.00
六、综合收益总额		38,132,809.33	268,360,804.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		20,105,536.65	249,742,803.77
归属于少数股东的综合收益总额		18,027,272.68	18,618,001.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0857	0.1431
（二）稀释每股收益		0.0857	0.1431

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

“六、合并财务报表主要项目注释”

注释 33、营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<b>557,041,472.65</b>	<b>127,995,133.8</b>	550,487,362.46	155,475,715.11
其他业务	795,286.25	394.55	19,675,293.99	320,635.64
合计	<b>557,836,758.90</b>	<b>127,995,528.35</b>	570,162,656.45	155,796,350.75

2. 合同产生的收入情况

合同分类	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产开发产品	364,064,534.16	---	364,064,534.16
商业运营	---	<b>5,733,761.01</b>	<b>5,733,761.01</b>
其他	---	795,286.25	795,286.25
二、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	364,064,534.16	---	364,064,534.16
在某一时段内转让	---	<b>6,529,047.26</b>	<b>6,529,047.26</b>
合计	364,064,534.16	<b>6,529,047.26</b>	<b>370,593,581.42</b>

4. 主营业务收入和主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
开发产品销售业务	364,064,534.16	91,641,676.55	383,055,727.28	130,542,947.16
物业租赁业务	<b>187,243,177.48</b>	<b>32,245,953.37</b>	166,514,643.93	24,842,767.95
商业运营	<b>5,733,761.01</b>	<b>4,107,503.88</b>	916,991.25	90,000.00
合计	<b>557,041,472.65</b>	<b>127,995,133.80</b>	550,487,362.46	155,475,715.11

5. 主营业务收入前五名项目

项目	本期发生额	上期发生额
阳光上东项目	335,091,119.45	392,344,342.70
成都九眼桥商业项目	<b>64,236,956.88</b>	51,525,205.10
成都 AZ-town 项目	<b>47,232,416.57</b>	39,197,216.70
通州瑞都商业项目	<b>43,145,273.75</b>	38,544,035.48
阳光丽景项目	32,781,571.01	---
北京 878 商务中心	---	20,498,803.89
合计	<b>522,487,337.66</b>	542,109,603.87

6. 其他业务收入

项目	本期发生额	上期发生额
装修服务	---	17,289,048.55
项目管理、咨询管理及顾问服务费	767,990.30	825,872.59
其他服务	27,295.95	1,560,372.85
合计	795,286.25	19,675,293.99

“八、在其他主体中的权益”

(一) 在子公司中的权益

3、重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
流动资产	19,958,963.46	5,637,205.09	135,256,715.83
非流动资产	1,048,061,805.01	659,956,752.55	593,264,283.51
资产合计	1,068,020,768.47	665,593,957.64	728,520,999.34
流动负债	689,193,939.45	161,058,002.53	36,471,336.78
非流动负债	64,521,586.90	210,395,913.12	137,289,985.64
负债合计	753,715,526.35	371,453,915.65	173,761,322.42
营业收入	<b>64,236,956.88</b>	<b>41,073,499.90</b>	<b>46,157,880.94</b>
净利润	7,066,198.94	14,375,448.26	21,000,946.37
综合收益总额	6,318,424.58	14,375,448.26	21,000,946.37
经营活动产生的现金流量净额	169,787,187.15	42,978,906.99	22,185,938.75

续：

项目	期初余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
流动资产	20,248,763.80	330,961,014.79	124,443,694.10
非流动资产	1,057,208,686.26	663,980,745.92	593,241,008.66
资产合计	1,077,457,450.06	994,941,760.71	717,684,702.76
流动负债	594,405,914.02	466,744,077.68	38,179,276.10
非流动负债	174,032,077.44	248,433,089.30	145,746,696.11
负债合计	768,437,991.46	715,177,166.98	183,925,972.21
营业收入	52,325,258.79	38,541,035.49	39,197,216.70
净利润	10,019,362.12	-1,693,614.69	13,321,047.32
综合收益总额	10,019,362.12	-1,693,614.69	13,321,047.32
经营活动产生的现金流量净额	44,835,143.69	50,000,304.11	15,663,547.61

“十四、其他重要事项说明”

(一) 分部信息

2、报告分部的财务信息

金额单位：万元

项目	期末余额/本期发生额					合计
	开发产品销售分部		物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	
	北京	成都				
一. 营业收入	35,627.64	778.81	18,985.83	2,451.60	2,060.20	55,783.68
二. 营业成本	8,499.06	665.11	3,224.60	884.91	474.13	12,799.55

## 五、2022 年第一季度财务报表

### 2、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	80,809,383.26	64,769,283.15
其中：营业收入	80,809,383.26	64,769,283.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	81,867,001.87	64,091,256.87
其中：营业成本	39,348,409.25	15,177,046.22
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	7,566,858.08	9,855,334.43
销售费用	3,410,579.84	2,435,716.27
管理费用	14,032,538.17	16,893,175.02
研发费用		
财务费用	17,508,616.53	19,729,984.93
其中：利息费用	17,607,049.89	20,097,633.68
利息收入	144,203.80	421,023.03
加：其他收益	10,689,475.82	134,322.60
投资收益（损失以“－”号填列）	-696,300.73	2,328,176.40

其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	-696,300.73	2,328,176.40
以摊余成本计量的金融资 产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-” 号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-246,045.49	308,046.31
资产减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产处置收益（损失以“-”号 填列）		-2,948.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,689,510.99	3,445,623.05
加：营业外收入	2,899.61	1,678.73
减：营业外支出	2,007,330.52	27,888.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,685,080.08	3,419,413.28
减：所得税费用	7,822,959.57	8,923,253.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,137,879.49	-5,503,840.43
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-” 号填列）	-1,137,879.49	-5,503,840.43
2. 终止经营净利润（净亏损以“-” 号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-4,746,437.40	-8,154,639.47
2. 少数股东损益	3,608,557.91	2,650,799.04
六、其他综合收益的税后净额	-31,164,989.10	-17,600.64
归属母公司所有者的其他综合收益的 税后净额	-31,164,989.10	-17,600.64
（一）不能重分类进损益的其他综合 收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变 动额		
2. 权益法下不能转损益的其		



他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-31,164,989.10	-17,600.64
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	4,999.36	-8,041.18
7. 其他	-31,169,988.46	-9,559.46
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-32,302,868.59	-5,521,441.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	-35,911,426.50	-8,172,240.11
归属于少数股东的综合收益总额	3,608,557.91	2,650,799.04
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.01	-0.01
(二) 稀释每股收益	-0.01	-0.01

## 六、2022 年半年度财务报告

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	133,568,972.70	175,046,414.57
其中：营业收入	133,568,972.70	175,046,414.57
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	155,832,784.79	141,480,979.65
其中：营业成本	58,476,201.49	39,524,739.34
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	20,070,461.91	22,970,169.90
销售费用	5,934,701.81	5,772,583.32
管理费用	34,368,456.34	32,462,282.71
研发费用		
财务费用	36,982,963.24	40,751,204.38
其中：利息费用	37,427,281.08	40,848,608.63
利息收入	250,260.09	792,599.58
加：其他收益	11,945,017.78	333,450.02
投资收益（损失以“-”号填列）	-338,791.21	4,866,655.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-338,791.21	4,866,655.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-30,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-117,476.96	398,613.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-7,118.25	111,601.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,782,180.73	9,275,756.85
加：营业外收入	125,688.49	29,335.10
减：营业外支出	4,209,781.11	63,717.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,866,273.35	9,241,374.21
减：所得税费用	10,059,913.90	5,632,501.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-24,926,187.25	3,608,872.56
（一）按经营持续性分类		

1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-24,926,187.25	3,608,872.56
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-33,262,022.43	-5,304,603.36
2. 少数股东损益	8,335,835.18	8,913,475.92
六、其他综合收益的税后净额	-40,112,676.22	7,538,849.60
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-40,112,676.22	7,549,987.44
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-40,112,676.22	7,549,987.44
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-62,339.37	11,621.21
7. 其他	-40,050,336.85	7,538,366.23
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-11,137.84
七、综合收益总额	-65,038,863.47	11,147,722.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	-73,374,698.65	2,245,384.08
归属于少数股东的综合收益总额	8,335,835.18	8,902,338.08
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	-0.04	-0.01
(二) 稀释每股收益	-0.04	-0.01

“七、合并财务报表项目注释”

33、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<b>133,054,523.16</b>	<b>58,475,022.01</b>	<b>175,034,227.86</b>	<b>39,524,656.16</b>
其他业务	514,449.54	1,179.48	12,186.71	83.18
合计	<b>133,568,972.70</b>	<b>58,476,201.49</b>	<b>175,046,414.57</b>	<b>39,524,739.34</b>

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				
其中：				
房地产销售	49,713,878.47			49,713,878.47
物业租赁	<b>77,091,827.08</b>			<b>77,091,827.08</b>
商业运营	<b>6,248,817.61</b>			<b>6,248,817.61</b>
其他	514,449.54			514,449.54
按经营地区分类				
其中：				
京津地区	<b>89,621,115.97</b>			<b>89,621,115.97</b>
四川地区	<b>43,394,139.56</b>			<b>43,394,139.56</b>
上海地区	52,142.83			52,142.83
深圳地区	501,574.34			501,574.34
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				

按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计	<b>133,568,972.70</b>			<b>133,568,972.70</b>

与履约义务相关的信息：

1. 合同产生的收入情况

单位：元

合同分类	开发产品销售业务	其他	合计
一、 商品类型			
房地产开发产品	49,713,878.47		49,713,878.47
商业运营		<b>6,248,817.61</b>	<b>6,248,817.61</b>
其他		514,449.54	514,449.54
二、 按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	49,713,878.47		49,713,878.47
在某一时段内转让		<b>6,763,267.15</b>	<b>6,763,267.15</b>
合计	49,713,878.47	<b>6,763,267.15</b>	<b>56,477,145.62</b>

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	阳光上东项目	54,955,904.13
2	成都 AZ-town 项目	<b>24,400,125.25</b>
3	通州瑞都商业项目	<b>20,817,285.38</b>
4	成都九眼桥商业项目	<b>18,994,014.31</b>
5	北京 878 商务中心	8,313,029.73

“九、在其他主体中的权益”

1、在子公司中的权益

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都锦尚	12,053,558.96	1,048,050,341.60	1,060,103,900.56	675,431,805.02	66,802,989.23	742,234,794.25	19,958,963.46	1,048,061,805.01	1,068,020,768.47	689,193,939.45	64,521,586.90	753,715,526.35
瑞阳嘉和	4,576,400.01	658,151,885.79	662,728,285.80	174,324,889.67	189,436,355.33	363,761,245.00	5,637,205.09	659,956,752.55	665,593,957.64	161,058,002.53	210,395,913.12	371,453,915.65
成都紫瑞	138,064,204.01	593,276,499.28	731,340,703.29	33,052,993.18	132,556,732.87	165,609,726.05	135,256,715.83	593,264,283.51	728,520,999.34	36,471,336.78	137,289,985.64	173,761,322.42

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都锦尚	<b>18,994,014.31</b>	3,563,864.19	3,563,864.19	-7,270,620.31	<b>24,889,344.20</b>	3,951,075.97	3,951,075.97	167,697,349.21
瑞阳嘉和	19,195,237.21	4,826,998.81	4,826,998.81	23,180,833.41	22,606,049.19	8,373,170.84	8,373,170.84	22,084,872.28
成都紫瑞	<b>22,653,201.95</b>	10,971,300.32	10,971,300.32	9,378,569.54	19,217,530.31	8,133,627.30	8,133,627.30	11,361,934.91

“十四、其他重要事项”

1、分部信息

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	开发产品销售 分部-北京	开发产品销售 分部-成都	物业租赁分部	商业运营及其 其他业务分部	分部间抵销	合计
一.营业收入	51,120,270.47	-1,406,392.00	<b>78,991,076.11</b>	<b>13,671,261.51</b>	<b>8,807,243.39</b>	<b>133,568,972.70</b>
二.营业成本	41,519,864.41	-564,736.94	<b>12,865,410.56</b>	<b>8,883,602.66</b>	<b>4,227,939.20</b>	<b>58,476,201.49</b>

七、2022 年度三季度财务报表

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	<b>296,812,996.18</b>	<b>328,835,931.52</b>
其中：营业收入	<b>296,812,996.18</b>	<b>328,835,931.52</b>
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	<b>263,538,029.53</b>	<b>252,778,677.70</b>
其中：营业成本	<b>97,995,665.16</b>	<b>70,146,868.08</b>
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	50,249,599.14	55,203,165.39
销售费用	14,364,618.30	15,843,966.91
管理费用	49,132,411.96	52,392,760.50

研发费用		
财务费用	51,795,734.97	59,191,916.82
其中：利息费用	52,309,300.88	59,397,758.39
利息收入	345,205.17	931,864.76
加：其他收益	11,959,013.14	339,650.02
投资收益（损失以“-”号填列）	820,606.82	7,657,126.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	820,606.82	7,657,126.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-30,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	850,056.89	606,384.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-7,118.25	119,446.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	46,897,525.25	54,779,861.23
加：营业外收入	270,479.20	34,328.77
减：营业外支出	6,516,456.33	64,070.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	40,651,548.12	54,750,119.32
减：所得税费用	28,613,755.77	24,600,358.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,037,792.35	30,149,760.45
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,037,792.35	30,149,760.45
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-506,701.73	13,295,611.30
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	12,544,494.08	16,854,149.15
六、其他综合收益的税后净额	-63,765,046.28	-2,523,575.42



归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-63,762,571.21	-2,511,200.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-63,762,571.21	-2,511,200.05
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-62,339.37	11,621.21
7. 其他	-63,700,231.84	-2,522,821.26
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,475.07	-12,375.37
七、综合收益总额	-51,727,253.93	27,626,185.03
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-64,269,272.94	10,784,411.25
（二）归属于少数股东的综合收益总额	12,542,019.01	16,841,773.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0007	0.02
（二）稀释每股收益	-0.0007	0.02

八、2022 年度财务报告

2、合并利润表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释 34	<b>370,053,493.20</b>	<b>557,836,758.90</b>
减：营业成本	注释 34	<b>106,670,685.39</b>	<b>127,995,528.35</b>
税金及附加	注释 35	61,058,353.47	90,399,912.10
销售费用	注释 36	19,941,558.89	26,889,978.57
管理费用	注释 37	63,402,459.17	75,640,327.04
研发费用		-	-
财务费用	注释 38	65,596,250.81	79,967,393.97
其中：利息费用		66,364,926.34	80,209,716.74
利息收入		435,655.69	1,049,551.82
加：其他收益	注释 39	14,139,749.01	356,706.39
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 40	-16,292,035.40	10,935,529.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-16,459,842.13	10,935,529.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释 41	-411,840,825.95	-30,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 42	-15,191,415.67	-6,634,848.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 43	-75,514,945.09	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 44	-7,118.25	110,156.99
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-451,322,405.88	131,711,163.15
加：营业外收入	注释 45	1,644,106.99	22,037,863.50
减：营业外支出	注释 46	9,021,581.10	19,361,222.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-458,699,879.99	134,387,804.31
减：所得税费用	注释 47	-76,272,597.95	51,575,070.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-382,427,282.04	82,812,733.63
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-	-
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-382,427,282.04	82,812,733.63
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-

(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-384,184,955.86	64,269,140.42
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,757,673.82	18,543,593.21
五、其他综合收益的税后净额		-85,237,733.63	-44,679,924.30
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-85,216,965.02	-44,163,603.77
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-85,216,965.02	-44,163,603.77
1. 外币财务报表折算差额		-107,598.27	26,496.00
2. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-85,109,366.75	-44,190,099.77
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-20,768.61	-516,320.53
六、综合收益总额		-467,665,015.67	38,132,809.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		-469,401,920.88	20,105,536.65
归属于少数股东的综合收益总额		1,736,905.21	18,027,272.68
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		-0.5123	0.0857
(二) 稀释每股收益		-0.5123	0.0857

## “五、合并财务报表主要项目注释”

### 注释 34. 营业收入和营业成本

#### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	<b>369,154,137.51</b>	<b>106,668,573.85</b>	<b>557,041,472.65</b>	<b>127,995,133.8</b>
其他业务	899,355.69	2,111.54	795,286.25	394.55
合计	<b>370,053,493.20</b>	<b>106,670,685.39</b>	<b>557,836,758.90</b>	<b>127,995,528.35</b>

#### 2. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额		
	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产开发产品	204,500,814.95	---	204,500,814.95
商业运营	---	<b>15,020,203.80</b>	<b>15,020,203.80</b>
其他	---	899,355.69	899,355.69
二、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	204,500,814.95	---	204,500,814.95

本期发生额			
在某一时段内转让	---	15,919,559.49	15,919,559.49
合计	204,500,814.95	15,919,559.49	220,420,374.44

续：

上期发生额			
合同分类	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产开发产品	364,064,534.16	---	364,064,534.16
商业运营	---	5,733,761.01	5,733,761.01
其他	---	795,286.25	795,286.25
二、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	364,064,534.16	---	364,064,534.16
在某一时段内转让	---	6,529,047.26	6,529,047.26
合计	364,064,534.16	6,529,047.26	370,593,581.42

#### 4. 主营业务收入和主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
开发产品销售业务	204,500,814.95	62,008,154.51	364,064,534.16	91,641,676.55
物业租赁业务	149,633,118.76	27,620,389.03	187,243,177.48	32,245,953.37
商业运营	15,020,203.80	17,040,030.31	5,733,761.01	4,107,503.88
合计	369,154,137.51	106,668,573.85	557,041,472.65	127,995,133.80

#### 5. 主营业务收入前五名项目

项目	本期发生额	上期发生额
阳光上东项目	197,869,894.11	335,091,119.45
成都九眼桥商业项目	39,354,195.39	64,236,956.88
成都 AZ-town 项目	47,434,502.27	47,232,416.57
通州瑞都商业项目	41,202,050.55	43,145,273.75
阳光丽景项目	---	32,781,571.01
北京 878 商务中心	15,733,122.89	---
合计	341,593,765.21	522,487,337.66

#### “七、在其他主体中的权益”

##### (一) 在子公司中的权益

##### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
流动资产	8,842,420.81	9,019,124.08	142,080,928.67
非流动资产	980,860,213.02	657,537,630.02	593,303,558.77
资产合计	989,702,633.83	666,556,754.10	735,384,487.44
流动负债	667,655,774.72	193,175,932.29	30,786,388.92
非流动负债	54,257,844.93	168,483,242.61	127,715,270.32
负债合计	721,913,619.65	361,659,174.90	158,501,659.24
营业收入	<b>39,354,195.39</b>	37,850,341.04	<b>44,756,384.75</b>
净利润	-46,444,612.04	10,757,537.21	22,123,151.28
综合收益总额	-46,516,227.94	10,757,537.21	22,123,151.28
经营活动产生的现金流量净额	-8,486,383.39	44,242,930.77	14,091,793.77

续：

项目	期初余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
流动资产	19,958,963.46	5,637,205.09	135,256,715.83
非流动资产	1,048,061,805.01	659,956,752.55	593,264,283.51
资产合计	1,068,020,768.47	665,593,957.64	728,520,999.34
流动负债	689,193,939.45	161,058,002.53	36,471,336.78
非流动负债	64,521,586.90	210,395,913.12	137,289,985.64
负债合计	753,715,526.35	371,453,915.65	173,761,322.42
营业收入	<b>64,236,956.88</b>	<b>41,073,499.90</b>	<b>46,157,880.94</b>
净利润	7,066,198.94	14,375,448.26	21,000,946.37
综合收益总额	6,318,424.58	14,375,448.26	21,000,946.37
经营活动产生的现金流量净额	169,787,187.15	42,978,906.99	22,185,938.75

### “十三、其他重要事项说明”

#### (一) 分部信息

#### 2、报告分部的财务信息

项目	期末余额/本期发生额					合计
	开发产品销售分部		物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	
	北京	成都				
一. 营业收入	204,844,635.52	-343,820.57	<b>156,985,623.96</b>	<b>25,332,658.53</b>	<b>16,765,604.24</b>	<b>370,053,493.20</b>
二. 营业成本	60,911,779.31	1,096,375.20	<b>27,620,389.03</b>	<b>23,641,122.56</b>	<b>6,598,980.71</b>	<b>106,670,685.39</b>

九、2023 年第一季度财务报表

2、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	52,907,972.06	80,809,383.26
其中：营业收入	52,907,972.06	80,809,383.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	50,969,216.18	81,867,001.87
其中：营业成本	12,310,204.72	39,348,409.25
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,037,921.56	7,566,858.08
销售费用	3,146,075.07	3,410,579.84
管理费用	12,873,424.70	14,032,538.17
研发费用		
财务费用	13,601,590.13	17,508,616.53
其中：利息费用	13,561,153.74	17,607,049.89
利息收入	49,742.84	144,203.80
加：其他收益	142,238.17	10,689,475.82
投资收益（损失以“-”号填列）	1,213,979.99	-696,300.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,213,979.99	-696,300.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,095,381.34	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-137,635.27	-246,045.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”填列）	61,957.43	8,689,510.99
加：营业外收入	256,523.12	2,899.61
减：营业外支出	2,302,364.93	2,007,330.52
四、利润总额（亏损总额以“-”填列）	-1,983,884.38	6,685,080.08
减：所得税费用	6,121,807.62	7,822,959.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,105,692.00	-1,137,879.49
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,105,692.00	-1,137,879.49
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-11,812,556.13	-4,746,437.40
2. 少数股东损益	3,706,864.13	3,608,557.91
六、其他综合收益的税后净额	-3,020,228.74	-31,164,989.10
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,008,048.82	-31,164,989.10
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		

(二)将重分类进损益的其他综合收益	-3,008,048.82	-31,164,989.10
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	17,467.29	4,999.36
7. 其他	-3,025,516.11	-31,169,988.46
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-12,179.92	
七、综合收益总额	-11,125,920.74	-32,302,868.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	-14,820,604.95	-35,911,426.50
归属于少数股东的综合收益总额	3,694,684.21	3,608,557.91
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.02	-0.01
(二) 稀释每股收益	-0.02	-0.01

## 十、2023 年半年度财务报告

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	147,067,778.62	133,568,972.70
其中：营业收入	147,067,778.62	133,568,972.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	144,696,133.14	155,832,784.79
其中：营业成本	63,806,982.05	58,476,201.49
利息支出		



手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	20,023,550.51	20,070,461.91
销售费用	7,141,142.94	5,934,701.81
管理费用	27,540,497.69	34,368,456.34
研发费用		
财务费用	26,183,959.95	36,982,963.24
其中：利息费用	26,446,236.85	37,427,281.08
利息收入	117,884.46	250,260.09
加：其他收益	134,795.49	11,945,017.78
投资收益（损失以“-”号填列）	1,405,548.25	-338,791.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,405,548.25	-338,791.21
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,105,799.77	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-83,572.11	-117,476.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-7,118.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-277,382.66	-10,782,180.73
加：营业外收入	755,043.49	125,688.49
减：营业外支出	4,609,547.16	4,209,781.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,131,886.33	-14,866,273.35

减：所得税费用	11,678,629.62	10,059,913.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-15,810,515.95	-24,926,187.25
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-15,810,515.95	-24,926,187.25
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-22,069,406.43	-33,262,022.43
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	6,258,890.48	8,335,835.18
六、其他综合收益的税后净额	-18,204,511.00	-40,112,676.22
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-17,803,255.88	-40,112,676.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-17,803,255.88	-40,112,676.22
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-49,710.73	-62,339.37
7.其他	-17,753,545.15	-40,050,336.85
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-401,255.12	
七、综合收益总额	-34,015,026.95	-65,038,863.47

归属于母公司所有者的综合收益总额	-39,872,662.31	-73,374,698.65
归属于少数股东的综合收益总额	5,857,635.36	8,335,835.18
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.03	-0.0400
（二）稀释每股收益	-0.03	-0.0400

“七、合并财务报表项目注释”

34、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	145,445,210.82	63,806,183.46	133,054,523.16	58,475,022.01
其他业务	1,622,567.80	798.59	514,449.54	1,179.48
合计	147,067,778.62	63,806,982.05	133,568,972.70	58,476,201.49

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				
其中：				
房地产销售	66,411,523.80			66,411,523.80
物业租赁	69,581,483.81			69,581,483.81
商业运营	9,452,203.21			9,452,203.21
其他	1,622,567.80			1,622,567.80
按经营地区分类				
其中：				
京津地区	66,892,911.93			66,892,911.93
四川地区	78,670,583.15			78,670,583.15
上海地区	26,071.43			26,071.43
深圳地区	1,478,212.11			1,478,212.11

市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计	<b>147,067,778.62</b>			<b>147,067,778.62</b>

与履约义务相关的信息：

1. 合同产生的收入情况

单位：元

合同分类	开发产品销售业务	其他	合计
一、 商品类型			
房地产开发产品	66,411,523.80		66,411,523.80
商业运营		9,452,203.21	9,452,203.21
其他		1,622,567.80	1,622,567.80
二、 按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	66,411,523.80		66,411,523.80
在某一时段内转让		11,074,771.01	11,074,771.01
合计	66,411,523.80	11,074,771.01	77,486,294.81

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	成都九眼桥商业项目	54,402,933.00
2	阳光上东项目	38,557,043.55
3	成都 AZ-town 项目	24,267,650.15
4	通州瑞都商业项目	16,524,273.48
5	北京 878 商务中心	6,989,862.32

“九、在其他主体中的权益”

1、在子公司中的权益

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	9,119,430.06	656,300,016.73	665,419,446.79	212,873,377.51	145,526,591.49	358,399,969.00	9,019,124.08	657,537,630.02	666,556,754.10	193,175,932.29	168,483,242.61	361,659,174.90
成都锦尚置业有限公司	9,915,195.21	948,309,715.13	958,224,910.34	632,188,970.99	58,838,748.05	691,027,719.04	8,842,420.81	980,860,213.02	989,702,633.83	667,655,774.72	54,257,844.93	721,913,619.65
成都紫瑞新丽商贸有限公司	152,813,169.07	593,302,700.54	746,115,869.61	35,171,888.91	122,973,299.86	158,145,188.77	142,080,928.67	593,303,558.77	735,384,487.44	30,786,388.92	127,715,270.32	158,501,659.24

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	14,814,244.18	2,121,898.59	2,121,898.59	24,512,676.27	19,195,237.21	4,826,998.81	4,826,998.81	23,180,833.41
成都锦尚置业有限公司	<b>52,892,010.45</b>	791,815.47	-591,822.88	-2,392,404.18	<b>18,994,014.31</b>	3,563,864.19	3,563,864.19	-7,270,620.31
成都紫瑞新丽商贸有限公司	<b>22,812,452.25</b>	11,087,852.64	11,087,852.64	20,270,179.80	<b>22,653,201.95</b>	10,971,300.32	10,971,300.32	9,378,569.54

“十四、其他重要事项”

1、分部信息

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	开发产品销售分部-北京	开发产品销售分部-成都	物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	合计
一. 营业收入	36,238,095.22	30,173,428.58	69,581,483.81	<b>20,163,853.41</b>	<b>9,089,082.40</b>	<b>147,067,778.62</b>
二. 营业成本	10,924,451.03	36,856,849.03	<b>10,880,105.46</b>	<b>9,951,944.75</b>	<b>4,806,368.22</b>	<b>63,806,982.05</b>

十一、2023年度三季度财务报表

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	266,503,094.45	296,812,996.18
其中：营业收入	266,503,094.45	296,812,996.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	222,376,681.54	263,538,029.53
其中：营业成本	105,132,711.22	97,995,665.16
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	26,210,313.96	50,249,599.14
销售费用	10,949,693.63	14,364,618.30
管理费用	42,740,488.82	49,132,411.96
研发费用		
财务费用	37,343,473.91	51,795,734.97
其中：利息费用	37,890,330.35	52,309,300.88
利息收入	420,950.56	345,205.17
加：其他收益	173,836.50	11,959,013.14
投资收益（损失以“-”号填列）	5,804,506.65	820,606.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-77,778.96	820,606.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-51,567,681.71	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-319,609.73	850,056.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,693.22	-7,118.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,791,228.60	46,897,525.25
加：营业外收入	1,682,710.32	270,479.20
减：营业外支出	4,844,111.02	6,516,456.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,952,629.30	40,651,548.12
减：所得税费用	27,451,970.56	28,613,755.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-32,404,599.86	12,037,792.35
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-32,404,599.86	12,037,792.35
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-41,505,313.09	-506,701.73
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	9,100,713.23	12,544,494.08
六、其他综合收益的税后净额	-28,084,323.21	-63,765,046.28
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-27,374,806.44	-63,762,571.21
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		



(二)将重分类进损益的其他综合收益	-27,374,806.44	-63,762,571.21
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-49,710.73	-62,339.37
7. 其他	-27,325,095.71	-63,700,231.84
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-709,516.77	-2,475.07
七、综合收益总额	-60,488,923.07	-51,727,253.93
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-68,880,119.53	-64,269,272.94
(二)归属于少数股东的综合收益总额	8,391,196.46	12,542,019.01
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	-0.06	-0.0007
(二)稀释每股收益	-0.06	-0.0007

## 十二、2023 年度财务报告

### 2、合并利润表

2023 年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	注释 34	<b>305,519,436.48</b>	<b>370,053,493.20</b>
减：营业成本	注释 34	<b>116,797,358.69</b>	<b>106,670,685.39</b>
税金及附加	注释 35	32,759,813.44	61,058,353.47
销售费用	注释 36	13,911,082.03	19,941,558.89
管理费用	注释 37	55,865,783.47	63,402,459.17
研发费用		-	-
财务费用	注释 38	48,324,671.83	65,596,250.81
其中：利息费用		48,899,305.29	66,364,926.34
利息收入		564,740.36	435,655.69
加：其他收益	注释 39	390,456.52	14,139,749.01

投资收益（损失以“-”号填列）	注释 40	2,733,898.30	-16,292,035.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,120,238.83	-16,459,842.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释 41	-257,859,380.41	-411,840,825.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 42	89,656.22	-15,191,415.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 43	-29,746,277.33	-75,514,945.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 44	-	-7,118.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-246,530,919.68	-451,322,405.88
加：营业外收入	注释 45	1,919,899.41	1,644,106.99
减：营业外支出	注释 46	5,228,606.29	9,021,581.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-249,839,626.56	-458,699,879.99
减：所得税费用	注释 47	-18,205,690.44	-76,584,694.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-231,633,936.12	-382,115,185.25
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-	-
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-231,633,936.12	-382,115,185.25
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-234,817,355.54	-383,872,859.07
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,183,419.42	1,757,673.82
五、其他综合收益的税后净额		-28,057,105.59	-85,237,733.63
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-27,347,588.80	-85,216,965.02
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-27,347,588.80	-85,216,965.02
1. 外币财务报表折算差额		-22,493.07	-107,598.27
2. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-27,325,095.73	-85,109,366.75
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-709,516.79	-20,768.61
六、综合收益总额		-259,691,041.71	-467,352,918.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		-262,164,944.34	-469,089,824.09
归属于少数股东的综合收益总额		2,473,902.63	1,736,905.21
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.3131	-0.5095
（二）稀释每股收益		-0.3131	-0.5095

“五、合并财务报表主要项目注释”

注释 34. 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	303,487,441.76	116,796,558.06	369,154,137.51	106,668,573.85
其他业务	2,031,994.72	800.63	899,355.69	2,111.54
合计	305,519,436.48	116,797,358.69	370,053,493.20	106,670,685.39

2. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额		
	开发产品销售业务	其他	合计
二、商品类型			
房地产开发产品	150,426,761.92	---	150,426,761.92
商业运营	---	21,627,403.06	21,627,403.06
其他	---	2,031,994.72	2,031,994.72
二、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	150,426,761.92	---	150,426,761.92
在某一时段内转让	---	23,659,397.78	23,659,397.78
合计	150,426,761.92	23,659,397.78	174,086,159.70

续：

合同分类	上期发生额		
	开发产品销售业务	其他	合计
三、商品类型			
房地产开发产品	204,500,814.95	---	204,500,814.95
商业运营	---	15,020,203.80	15,020,203.80
其他	---	899,355.69	899,355.69
四、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	204,500,814.95	---	204,500,814.95
在某一时段内转让	---	15,919,559.49	15,919,559.49
合计	204,500,814.95	15,919,559.49	220,420,374.44

4. 主营业务收入和主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
开发产品销售业务	150,426,761.92	78,669,846.51	204,500,814.95	62,008,154.51

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业租赁业务	131,433,276.78	24,613,069.86	149,633,118.76	27,620,389.03
商业运营	21,627,403.06	13,513,641.69	15,020,203.80	17,040,030.31
合计	303,487,441.76	116,796,558.06	369,154,137.51	106,668,573.85

#### 5. 主营业务收入前五名项目

项目	本期发生额	上期发生额
成都九眼桥商业项目	97,938,463.29	39,354,195.39
阳光上东项目	106,795,271.76	197,869,894.11
成都 AZ-town 项目	46,547,292.20	47,434,502.27
通州瑞都商业项目	28,160,463.35	41,202,050.55
北京 878 商务中心	15,047,483.74	15,733,122.89
合计	294,488,974.34	341,593,765.21

#### “七、在其他主体中的权益”

##### (一) 在子公司中的权益

##### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
流动资产	27,213,123.54	8,909,577.08	163,305,633.95
非流动资产	909,486,278.16	652,680,213.84	593,329,101.18
资产合计	936,699,401.70	661,589,790.92	756,634,735.13
流动负债	612,335,560.95	251,414,345.28	39,677,248.51
非流动负债	60,046,561.88	118,228,778.55	118,237,652.18
负债合计	672,382,122.83	369,643,123.83	157,914,900.69
营业收入	91,977,251.21	24,984,291.93	43,350,555.55
净利润	-1,025,125.71	-12,950,912.11	21,837,006.24
综合收益总额	-1,025,125.71	-12,950,912.11	21,837,006.24
经营活动产生的现金流量净额	-3,049,161.89	48,749,501.84	23,616,670.45

续：

项目	期初余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
流动资产	8,842,420.81	9,019,124.08	142,080,928.67
非流动资产	980,860,213.02	657,537,630.02	593,303,558.77
资产合计	989,702,633.83	666,556,754.10	735,384,487.44
流动负债	667,655,774.72	193,175,932.29	30,786,388.92

项目	期初余额		
	成都锦尚	瑞阳嘉和	成都紫瑞
非流动负债	54,257,844.93	168,483,242.61	127,715,270.32
负债合计	721,913,619.65	361,659,174.90	158,501,659.24
营业收入	<b>39,354,195.39</b>	37,850,341.04	<b>44,756,384.75</b>
净利润	-46,444,612.04	10,757,537.21	22,123,151.28
综合收益总额	-46,516,227.94	10,757,537.21	22,123,151.28
经营活动产生的现金流量净额	-8,486,383.39	44,242,930.77	14,091,793.77

“十三、其他重要事项说明”

(一) 分部信息

2、报告分部的财务信息

项目	期末余额/本期发生额					合计
	开发产品销售分部		物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	
	北京	成都				
一、营业收入	102,523,809.51	47,902,952.41	131,433,276.78	<b>43,509,882.13</b>	<b>19,850,484.35</b>	<b>305,519,436.48</b>
二、营业成本	23,373,292.65	55,296,553.86	<b>24,613,069.86</b>	<b>24,210,930.79</b>	<b>10,696,488.47</b>	<b>116,797,358.69</b>

十三、2024年第一季度财务报表

2、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	<b>40,342,848.22</b>	<b>52,907,972.06</b>
其中：营业收入	<b>40,342,848.22</b>	<b>52,907,972.06</b>
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	<b>44,759,905.28</b>	<b>50,969,216.18</b>
其中：营业成本	<b>11,702,645.73</b>	<b>12,310,204.72</b>
利息支出		

手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,885,688.24	9,037,921.56
销售费用	2,221,940.13	3,146,075.07
管理费用	13,778,120.83	12,873,424.70
研发费用		
财务费用	11,171,510.35	13,601,590.13
其中：利息费用	11,228,003.02	13,561,153.74
利息收入	71,165.45	49,742.84
加：其他收益	103,263.75	142,238.17
投资收益（损失以“-”号填列）	-381,730.81	1,213,979.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-381,730.81	1,213,979.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13,500.00	-3,095,381.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-104,685.91	-137,635.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,786,710.03	61,957.43
加：营业外收入	514,936.28	256,523.12
减：营业外支出	121,021.27	2,302,364.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,392,795.02	-1,983,884.38

减：所得税费用	7,731,687.15	6,121,807.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,124,482.17	-8,105,692.00
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,124,482.17	-8,105,692.00
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-15,064,384.61	-11,812,556.13
2. 少数股东损益	2,939,902.44	3,706,864.13
六、其他综合收益的税后净额	-15,210.76	-3,020,228.74
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-11,498.15	-3,008,048.82
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-11,498.15	-3,008,048.82
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-2,408.65	17,467.29
7. 其他	-9,089.50	-3,025,516.11
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-3,712.61	-12,179.92
七、综合收益总额	-12,139,692.93	-11,125,920.74

归属于母公司所有者的综合收益总额	-15,075,882.76	-14,820,604.95
归属于少数股东的综合收益总额	2,936,189.83	3,694,684.21
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.02	-0.02
（二）稀释每股收益	-0.02	-0.02

#### 十四、2024 年半年度财务报告

##### 3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	81,357,937.99	147,067,778.62
其中：营业收入	81,357,937.99	147,067,778.62
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	87,515,250.90	144,696,133.14
其中：营业成本	22,944,379.53	63,806,982.05
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	12,473,451.99	20,023,550.51
销售费用	4,761,782.97	7,141,142.94
管理费用	26,740,618.31	27,540,497.69
研发费用		
财务费用	20,595,018.10	26,183,959.95



其中：利息费用	20,710,221.20	26,446,236.85
利息收入	126,223.29	117,884.46
加：其他收益	127,620.49	134,795.49
投资收益（损失以“—”号填列）	-1,462,289.46	1,405,548.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,462,289.46	1,405,548.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	55,500.00	-4,105,799.77
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-226,708.06	-83,572.11
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-7,663,189.94	-277,382.66
加：营业外收入	2,412,522.21	755,043.49
减：营业外支出	-9,987,269.94	4,609,547.16
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	4,736,602.21	-4,131,886.33
减：所得税费用	8,841,033.42	11,678,629.62
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-4,104,431.21	-15,810,515.95
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-4,104,431.21	-15,810,515.95
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-14,306,484.01	-22,069,406.43
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	10,202,052.80	6,258,890.48
六、其他综合收益的税后净额	-34,957.95	-18,204,511.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-27,532.72	-17,803,255.88

(一)不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-27,532.72	-17,803,255.88
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-8,655.58	-49,710.73
7.其他	-18,877.14	-17,753,545.15
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-7,425.23	-401,255.12
七、综合收益总额	-4,139,389.16	-34,015,026.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	-14,334,016.73	-39,872,662.31
归属于少数股东的综合收益总额	10,194,627.57	5,857,635.36
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	-0.02	-0.03
(二)稀释每股收益	-0.02	-0.03

“七、合并财务报表项目注释”

33、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	80,698,324.23	22,944,074.20	145,445,210.82	63,806,183.46
其他业务	659,613.76	305.33	1,622,567.80	798.59
合计	81,357,937.99	22,944,379.53	147,067,778.62	63,806,982.05

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型						
其中：						
房地产销售	2,757,142.87	2,231,930.20			2,757,142.87	2,231,930.20
物业租赁	64,542,692.78	11,816,846.32			64,542,692.78	11,816,846.32
商业运营	13,398,488.58	8,895,297.68			13,398,488.58	8,895,297.68
其他	659,613.76	305.33			659,613.76	305.33
按经营地区分类						
其中：						
京津地区	22,457,632.95	11,463,759.52			22,457,632.95	11,463,759.52
四川地区	50,995,941.71	9,106,256.15			50,995,941.71	9,106,256.15
上海地区	37,586.30	61,485.03			37,586.30	61,485.03
深圳地区	480,621.56	0.00			480,621.56	0.00
沈阳地区	7,386,155.47	2,312,878.83			7,386,155.47	2,312,878.83
合计	81,357,937.99	22,944,379.53			81,357,937.99	22,944,379.53

其他说明

1. 合同产生的收入情况

单位：元

合同分类	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产开发产品	2,757,142.87		2,757,142.87
商业运营		13,398,488.58	13,398,488.58
其他		659,613.76	659,613.76
二、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	2,757,142.87		2,757,142.87
在某一时段内转让		14,058,102.34	14,058,102.34
合计	2,757,142.87	14,058,102.34	16,815,245.21

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	成都九眼桥商业项目	26,134,267.41
2	成都AZ-town项目	24,861,674.30
3	通州瑞都商业项目	11,395,171.75
4	北京878商务中心	7,865,682.47
5	沈阳长青项目	7,386,155.47

“九、在其他主体中的权益”

1、在子公司中的权益

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	2,539,018.05	651,451,051.95	653,990,070.00	242,879,561.93	118,837,497.51	361,717,059.44	8,909,577.08	652,680,213.84	661,589,790.92	251,414,345.28	118,228,778.55	369,643,123.83
成都锦尚置业有限公司	25,410,549.86	908,930,936.96	934,341,486.82	599,970,578.99	53,754,737.45	653,725,316.44	27,213,123.54	909,486,278.16	936,699,401.70	612,335,560.95	60,046,561.88	672,382,122.83
成都紫瑞新丽商贸有限公司	172,936.442.83	593,391,817.51	766,328,260.34	40,969,605.59	114,843,174.24	155,812,779.83	163,305,633.95	593,329,101.18	756,634,735.13	39,677,248.51	118,237,652.18	157,914,900.69

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	9,897,369.83	326,343.47	326,343.47	34,277,591.81	14,814,244.18	2,121,898.59	2,121,898.59	24,512,676.27
成都锦尚置业有限公司	<b>21,659,583.53</b>	16,324,495.76	16,298,891.51	250,129.43	<b>52,892,010.45</b>	791,815.47	-591,822.88	-2,392,404.18
成都紫瑞新丽商贸有限公司	<b>23,175,627.55</b>	11,795,646.07	11,795,646.07	1,220,420.32	<b>22,812,452.25</b>	11,087,852.64	11,087,852.64	20,270,179.80

“十四、其他重要事项”

1、分部信息

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	开发产品销售分部-北京	开发产品销售分部-成都	物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	合计
一. 营业收入	2,476,190.48	280,952.39	64,542,692.78	<b>25,557,901.36</b>	<b>11,499,799.02</b>	<b>81,357,937.99</b>
二. 营业成本	1,669,069.17	562,861.03	<b>11,816,846.32</b>	<b>17,337,293.92</b>	<b>8,441,690.91</b>	<b>22,944,379.53</b>

十五、2024 年度三季度财务报表

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	239,396,880.89	372,059,658.43
其中：营业收入	239,396,880.89	372,059,658.43
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	240,220,571.96	323,914,408.97
其中：营业成本	94,818,286.69	155,926,106.70
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	20,793,551.26	26,788,053.18
销售费用	13,294,621.87	14,848,353.73
管理费用	49,733,523.37	55,764,806.17
研发费用		
财务费用	61,580,588.77	70,587,089.19
其中：利息费用	61,830,514.22	71,237,772.14
利息收入	377,408.42	540,028.70
加：其他收益	223,423.05	427,897.13
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,270,658.10	5,804,506.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,270,658.10	-77,778.96

以摊余成本计量的 金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,426,301.01	-51,567,681.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-422,554.37	-298,981.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,693.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,719,781.50	2,502,296.85
加：营业外收入	3,532,932.29	1,786,494.21
减：营业外支出	-9,929,827.39	4,854,986.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,742,978.18	-566,195.20
减：所得税费用	10,181,325.50	22,633,408.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,438,347.32	-23,199,603.91
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,438,347.32	-23,199,603.91
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-20,104,123.15	-32,300,317.14
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	15,665,775.83	9,100,713.23
六、其他综合收益的税后净额	-16,846,485.28	-28,084,323.21
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-16,836,584.97	-27,374,806.44
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5. 其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-16,836,584.97	-27,374,806.44
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	15,091.01	-49,710.73
7. 其他	-16,851,675.98	-27,325,095.71
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-9,900.31	-709,516.77
七、综合收益总额	-21,284,832.60	-51,283,927.12
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-36,940,708.12	-59,675,123.58
(二)归属于少数股东的综合收益总额	15,655,875.52	8,391,196.46
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.027	-0.04
(二) 稀释每股收益	-0.027	-0.04

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月十八日