证券代码:000608　　证券简称:阳光股份　　公告编号:2024-L45

阳光新业地产股份有限公司 2024 年第三季度报告

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。

重要内容提示:

1、董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

2、公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3、第三季度报告是否经过审计

☐ 是 ✓ 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

✓是 ☐ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	112,275,088.82	124,368,962.50	164,589,035.03	-31.78%	267,098,433.88	278,087,849.93	395,911,050.59	-32.54%
归属于上市公司股东的净利润(元)	77,034.67	-19,435,906.66	-16,805,976.22	100.46%	-20,104,123.15	-41,505,313.09	-32,300,317.14	37.76%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-6,117,106.62	-26,301,368.57	-26,301,368.57	76.74%	-29,478,056.31	-47,287,009.51	-47,287,009.51	37.66%
经营活动产生的现金流量净额(元)	—	—	—	—	81,577,589.50	91,058,340.70	89,005,969.23	-8.35%
基本每股收益(元/股)	0.003	-0.03	-0.02	115.00%	-0.027	-0.06	-0.04	32.50%
稀释每股收益(元/股)	0.003	-0.03	-0.02	115.00%	-0.027	-0.06	-0.04	32.50%
加权平均净资产收益率	0.00%	-0.73%	-0.61%	0.61%	-0.82%	-1.55%	-1.19%	0.37%

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	5,031,917,320.53	4,334,996,375.67	5,175,434,459.90	-2.77%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	2,423,743,613.69	2,428,813,054.77	2,471,634,981.16	-1.94%

(二)非经常性损益项目和金额

✓适用 ☐ 不适用

单位:元

项目	本报告期金额	年初至报告期期末金额	说明
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	54,495.00	98,596.20	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	43,273.00	本期收回单项进行减值准备的应收款,对应的坏账准备转回。
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	4,254,714.50	-1,619,959.31	同一控制下合并“沙井京基百纳广场”项目的业务期初至合并日的当期净损益。
受托经营取得的托管费收入	889,720.41	1,370,341.97	托管费收入。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,005,221.48	13,405,013.63	本期主要为根据最新判决对原未决诉讼的调整、以及收取违约金。
减:所得税影响额	1,228.23	6,306.93	
少数股东权益影响额(税后)	8,781.87	3,917,025.40	
合计	6,194,141.29	9,373,933.16	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

☐ 适用 ✓不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

✓适用 ☐ 不适用

项目	涉及金额(元)	原因
公允价值变动损益	-4,426,301.01	本公司管理层认为,投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务,本公司致力于投资性房地产的运营和管理,提升其价值,获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果,体现了公司管理层的经营业绩,属于持续发生的事项,因此,本公司将由此产生的公允价值变动损益自 2014 年起作为经常性损益列示,且在以后年度一贯应用。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

✓ 适用 ☐ 不适用

1、合并资产负债表项目重大变动情况

单位:元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日	同比增减	变动原因
货币资金	59,394,815.15	119,905,333.28	-50.47%	主要为本期偿还借款,及同一控制下合并“沙井京基百纳广场”项目的业务期初银行存款减少所致。
应收账款	19,228,547.99	33,700,190.43	-42.94%	主要为同一控制下合并“沙井京基百纳广场”项目的业务期初应收租赁款减少所致。
预付款项	68,405.97	1,323,629.28	-94.83%	主要是本期预付能源费等减少所致。
其他流动资产	737,570.50	1,516,166.26	-51.35%	主要为本期待抵扣增值税进项税额减少所致。
递延所得税资产	9,604,361.18	25,390,907.34	-62.17%	主要为租赁交易确认递延所得税资产减少所致。
应付职工薪酬	9,767,672.02	4,715,917.25	107.12%	主要为本期计提薪酬所致。
一年内到期的非流动负债	86,572,138.29	124,537,448.65	-30.49%	主要为本期偿还借款所致。
长期应付款	51,899,941.56	–	——	主要为本期新增百纳新业公司,应付装修补偿款增加所致。
预计负债	9,203,355.37	19,134,159.21	-51.90%	主要为根据最新判决对原未决诉讼的调整所致。

2、合并利润表项目重大变动情况

单位:元

项目	2024年1-9月	2023年1-9月	同比增减	变动原因
营业收入	267,098,433.88	395,911,050.59	-32.54%	主要为本期房产销售收入减少所致。
营业成本	122,519,839.68	179,777,498.86	-31.85%	主要为本期房产销售成本减少所致。
投资收益(损失以“-”号填列)	-2,270,658.10	5,804,506.65	-139.12%	主要为本期确认的联营企业投资收益较去年同期减少,且本期无处置子公司及联营公司产生的投资收益事项所致。
加:其他收益	223,423.06	427,897.13	-47.79%	主要为增值税加计抵减减少所致。
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-4,426,301.01	-51,567,681.71	91.42%	主要为公司尾盘销售,本期为转回以前年度确认的公允价值变动收益较去年同期减少所致。
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-422,554.37	-298,981.46	-41.33%	主要为本期往来款增加所致。
资产处置收益(损失以“-”号填列)	–	-8,693.22	100.00%	主要为上期固定资产处置损失,本期无此事项所致。
营业外收入	3,532,932.29	1,786,494.21	97.76%	主要为本期没收违约金增加所致。
营业外支出	-9,929,827.39	4,854,986.26	-304.53%	主要为本期系根据最新判决对原未决诉讼的调整,去年同期为滞纳金所致。
所得税费用	10,181,325.50	22,633,408.71	-55.02%	主要为本期房产销售减少所致。

3、合并现金流量表项目重大变动情况

单位:元

项目	2024年1-9月	2023年1-9月	同比增减	变动原因
投资活动产生的现金流量净额	-9,443,529.70	100,751,671.69	-109.37%	主要是去年同期收到处置子公司及联营公司股权款,本期无此事项所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-71,776,076.98	-128,927,638.55	44.33%	主要是本期取得借款收到的现金较上年同期增加,以及本期支付其他与筹资活动有关的现金较上年同期减少所致。
现金及现金等价物净增加额	319,786.28	60,963,966.14	-99.48%	主要是去年同期收到处置子公司及联营公司股权款,本期无此事项所致。

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	28,500	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0

前 10 名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
京基集团有限公司	境内非国有法人	29.97%	224,771,000	0	质押	179,800,000
上海天倚道投资管理有限公司-天倚道险新11号私募证券投资基金	其他	3.68%	27,616,100	0	不适用	0
张仕桦	境外自然人	2.92%	21,882,000	0	不适用	0
黄培虹	境内自然人	2.04%	15,300,000	0	不适用	0
黄坤明	境内自然人	1.22%	9,159,640	0	不适用	0
张依婷	境内自然人	1.15%	8,596,160	0	不适用	0
颜琪	境内自然人	0.83%	6,190,795	0	不适用	0
刘振彬	境内自然人	0.75%	5,623,620	0	不适用	0
陈焕杰	境外自然人	0.74%	5,581,430	0	不适用	0
杜桥	境内自然人	0.74%	5,520,000	0	不适用	0

前 10 名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份、高管锁定股)

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类及数量	
		股份种类	数量
京基集团有限公司	224,771,000	人民币普通股	224,771,000
上海天倚道投资管理有限公司-天倚道险新11号私募证券投资基金	27,616,100	人民币普通股	27,616,100
张仕桦	21,882,000	人民币普通股	21,882,000
黄培虹	15,300,000	人民币普通股	15,300,000
黄坤明	9,159,640	人民币普通股	9,159,640
张依婷	8,596,160	人民币普通股	8,596,160
颜琪	6,190,795	人民币普通股	6,190,795
刘振彬	5,623,620	人民币普通股	5,623,620
陈焕杰	5,581,430	人民币普通股	5,581,430
杜桥	5,520,000	人民币普通股	5,520,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	京基集团有限公司为公司控股股东,除此之外公司未知前十名股东是否存在关联关系或一致行动。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明	1、公司股东上海天倚道投资管理有限公司-天倚道险新 11 号私募证券投资基金通过普通证券账户持有 0 股,通过第一创业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 27,616,100 股,实际合计持有 27,616,100 股,位列公司第二大流通股股东。 2、公司股东杜桥通过普通证券账户持有 0 股,通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 5,520,000 股,实际合计持有 5,520,000 股,位列公司第十大流通股股东。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐ 适用 ✓不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借 / 归还原因导致较上期发生变化

☐ 适用 ✓不适用

(二)公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ✓不适用

三、其他重要事项

☐ 适用 ✓不适用

四、季度财务报表

(一)财务报表

1、合并资产负债表

编制单位:阳光新业地产股份有限公司

2024 年 09 月 30 日

单位:元

项目	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	59,394,815.15	119,905,333.28
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	19,228,547.99	33,700,190.43
应收款项融资		
预付款项	68,405.97	1,323,629.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	27,947,985.33	25,916,520.93
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,590,819.94	5,590,819.94
其中:数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	737,570.50	1,516,166.26
流动资产合计	112,968,144.88	187,952,660.12
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	618,263,544.00	620,534,202.10
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,445,225,600.00	3,484,372,300.00
固定资产	45,274,496.79	47,797,090.38
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	678,674,830.55	677,638,459.76
无形资产	571,851.47	634,690.69
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	119,184,499.38	128,964,157.23
递延所得税资产	9,604,361.18	25,390,907.34
其他非流动资产	2,149,992.28	2,149,992.28
非流动资产合计	4,918,949,175.65	4,987,481,799.78
资产总计	5,031,917,320.53	5,175,434,459.90
流动负债:		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	49,211,329.38	64,993,308.00
预收款项	33,851,697.55	33,877,923.82
合同负债	3,428,571.43	4,192,514.66
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	9,767,672.02	4,715,917.25
应交税费	53,866,132.39	54,997,595.46
其他应付款	439,598,674.38	487,337,266.79
其中:应付利息		
应付股利	20,756,165.85	20,756,165.85
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	86,572,138.29	124,537,448.65
其他流动负债	171,428.57	171,428.57
流动负债合计	676,467,644.01	774,823,403.20
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	333,959,412.95	344,880,000.00
应付债券		
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	649,342,954.86	715,878,830.38
长期应付款	51,899,941.56	
长期应付职工薪酬		
预计负债	9,203,355.37	19,134,159.21
递延收益		
递延所得税负债	382,514,313.54	359,952,876.92
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,426,919,978.28	1,439,845,866.51
负债合计	2,103,387,622.29	2,214,669,269.71
所有者权益:		
股本	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	541,532,271.69	554,102,890.35
减:库存股		
其他综合收益	140,764,420.13	157,601,005.10
专项储备		
盈余公积	130,374,067.84	130,374,067.84
一般风险准备		
未分配利润	861,159,545.03	879,643,708.87
归属于母公司所有者权益合计	2,423,743,613.69	2,471,634,981.16
少数股东权益	504,786,084.55	489,130,209.03
所有者权益合计	2,928,529,698.24	2,960,765,190.19
负债和所有者权益总计	5,031,917,320.53	5,175,434,459.90

法定代表人:陈家贤　　主管会计工作负责人:常立铭　　会计机构负责人:邱琼明

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	267,098,433.88	395,911,050.59
其中:营业收入	267,098,433.88	395,911,050.59
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	267,922,124.95	347,765,801.13
其中:营业成本	122,519,839.68	179,777,498.86
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

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:-1,619,959.31 元,上期被合并方实现的净利润为:9,204,995.95 元。

法定代表人:陈家贤　　主管会计工作负责人:常立铭　　会计机构负责人:邱琼明

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	257,075,716.28	386,297,672.95
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	88,715,122.65	103,921,177.32
经营活动现金流入小计	345,790,838.93	490,218,850.27
购买商品、接受劳务支付的现金	86,459,507.14	107,342,394.20
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	35,654,060.00	42,249,675.43
支付的各项税费	30,226,209.47	114,693,480.90
支付其他与经营活动有关的现金	111,873,472.82	136,927,330.51
经营活动现金流出小计	264,213,249.43	401,212,881.04
经营活动产生的现金流量净额	81,577,589.50	89,005,969.23
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		158,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,556.86	4,805.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,000,000.00	76,915,250.67
收到其他与投资活动有关的现金	910,642.90	
投资活动现金流入小计	1,913,199.76	234,920,055.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,556,729.46	168,383.98
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		99,677,884.21
支付其他与投资活动有关的现金	1,800,000.00	34,322,115.79
投资活动现金流出小计	11,356,729.46	134,168,383.98
投资活动产生的现金流量净额	-9,443,529.70	100,751,671.69
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	24,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	20,174,939.92	869,538.88
筹资活动现金流入小计	44,174,939.92	869,538.88
偿还债务支付的现金	74,980,587.05	54,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,635,513.99	26,650,620.72
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	19,334,915.86	49,126,556.71
筹资活动现金流出小计	115,951,016.90	129,797,177.43
筹资活动产生的现金流量净额	-71,776,076.98	-128,927,638.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-38,196.54	133,963.77
五、现金及现金等价物净增加额	319,786.28	60,963,966.14
加:期初现金及现金等价物余额	38,082,341.61	58,769,127.45
六、期末现金及现金等价物余额	38,402,127.89	119,733,093.59

(二)2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐ 适用 ✓不适用

(三)审计报告

第三季度报告是否经过审计

☐ 是 ✓否

公司第三季度报告未经审计。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇二四年十月三十日

证券代码:000608　　证券简称:阳光股份　　公告编号:2024-L44

阳光新业地产股份有限公司 第九届董事会 2024 年第八次临时会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会 2024 年第八次临时会议通知于 2024 年 10 月 25 日(星期五)以书面、电子邮件的形式发出,于 2024 年 10 月 30 日(星期三)在公司会议室以现场会议的方式召开。本次会议由公司董事长陈家贤女士主持,会议应出席董事 7 人,实际出席董事 7 人。公司监事会成员和高级管理人员列席了本次会议。会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

经与会董事充分讨论,会议审议做出了如下决议:

(一)审议通过了《2024 年第三季度报告》

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),以及《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上的《2024 年第三季度报告》(公告编号:2024 — L45)。

本议案已经公司第九届董事会审计委员会第十五次会议审议通过。

表决结果:同意 7 票,反对 0 票,弃权 0 票

(二)审议通过了《关于拟续租办公场所暨关联交易的议案》

公司所属全资子公司深圳瑞和新业企业管理有限公司(以下简称“深圳瑞和”)、深圳瑞成新业商业管理有限公司(以下简称“深圳瑞成”)拟分别与深圳市京基房地产股份有限公司签订《租赁补充协议一》(续租),续租深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元、6901-01E 单元作为公司总部办公场所,月租金与原合同一致,合计为人民币 280,042.50 元(大写:贰拾捌万零肆拾贰元伍角),续租期限自 2024 年 9 月 20 日起至 2026 年 9 月 19 日。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),以及《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上的《关于拟续租办公场所暨关联交易的公告》(公告编号:2024 — L46)。

本议案已经公司第九届董事会 2024 年第五次独立董事专门会议审议通过。关联董事陈家贤女士、熊伟先生、张志斐先生对本议案回避表决。

表决结果:同意 4 票,反对 0 票,弃权 0 票

(三)审议通过了《关于拟续签物业管理服务合同暨关联交易的议案》

公司所属全资子公司深圳瑞和、深圳瑞成拟分别与深圳市京基物业管理有限公司(以下简称“京基物业”)的分支机构深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心(以下简称“物业服务中心”)签订《物业管理服务合同》补充协议一,约定物业服务中心就深圳瑞和、深圳瑞成所承租的深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元、6901-01E 单元提供物业管理服务等相关事宜,月度管理费与原合同一致,每月共计人民币 35,845.44 元(大写:叁万伍仟捌佰肆拾伍元肆角肆分),物业管理期限自 2024 年 9 月 20 日起至 2026 年 9 月 19 日。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),以及《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上的《关于拟续签物业管理服务合同暨关联交易的公告》(公告编号:2024 — L47)。

本议案已经公司第九届董事会 2024 年第五次独立董事专门会议审议通过。关联董事陈家贤女士、熊伟先生、张志斐先生对本议案回避表决。

表决结果:同意 4 票,反对 0 票,弃权 0 票

(四)审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》

经审核,公司董事会同意变更中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年度审计机构,同时董事会提请股东大会授权管理层根据公司 2024 年度的具体审计要求和审计范围与中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)协商确定审计费用。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),以及《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上的《关于拟变更会计师事务所的公告》(公告编号:2024 — L48)。

本议案已经公司第九届董事会审计委员会第十五次会议审议通过。

表决结果:同意 7 票,反对 0 票,弃权 0 票

(五)审议通过了《关于召开 2024 年第四次临时股东大会的议案》

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),以及《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上的《关于召开 2024 年第四次临时股东大会的通知》(公告编号:2024 — L49)。

表决结果:同意 7 票,反对 0 票,弃权 0 票

(六)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》

2024 年 8 月公司所属全资子公司深圳百纳新业商业管理有限公司承租原由公司控股股东京基集团有限公司所属全资子公司深圳市京基百纳商业管理有限公司(以下简称“京基百纳”)承租的深圳市宝安区沙井街道办事处沙头村的商业广场项目的一至七层整栋(包括地下室和夹层)全部物业(以下简称租赁物业),并投入资金对该租赁物业进行装修改造,开办“沙井京基百纳广场”项目,项目运营主体为深圳市京基百纳商业管理有限公司沙井京基百纳广场店,为京基百纳分公司,承租期内该商业项目正常、合法运营。

2024 年 8 月起,公司所属全资子公司深圳百纳新业商业管理有限公司(以下简称“百纳新业”)承租该租赁物业以及依附于租赁物业的各种辅助设施的使用权利,用于开设大型综合商业项目,并对京基百纳承租期间发生的装修改造费用给予补偿。

本次交易完成后,自 2024 年 8 月起,“沙井京基百纳广场”项目纳入公司合并报表范围。

公司延用原供应商、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,公司对京基百纳沙井分公司的合并为同一控制下业务合并。公司需按照同一控制下业务合并的相关规定,对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表、2023 年 1-9 月合并利润表及合并现金流量表相关财务数据(未经审计)进行追溯调整。

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,母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,应当调整合并资产负债表的期初数;编制合并利润表时,应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制合并现金流量表时,应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

二、追溯调整后对前期财务状况和经营成果的影响

因上述同一控制下合并范围变化调整,公司相应对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表、2023 年 1-9 月合并利润表及合并现金流量表相关财务数据(未经审计)进行了追溯调整,相关科目的影响具体如下:

1、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	2023年12月31日追溯调整前	2023年12月31日追溯调整后	影响数
流动资产:			
货币资金	80,893,074.60	119,905,333.28	39,012,258.68
应收账款	12,601,896.48	33,700,190.43	21,098,293.95
预付款项	1,323,629.28	1,323,629.28	–
其他应收款	16,436,636.89	25,916,520.93	9,479,884.04
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	187,952,660.12	69,590,436.67
非流动资产:			
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	47,797,090.38	324,781.96
使用权资产	50,490,003.87	677,638,459.76	627,148,455.89
无形资产	634,690.69	634,690.69	–
长期待摊费用	754,277.37	128,964,157.23	128,209,879.86
递延所得税资产	10,226,377.49	25,390,907.34	15,164,529.85
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	4,987,481,799.78	770,847,647.56
资产总计	4,334,996,375.67	5,175,434,459.90	840,438,084.23
流动负债:			
应付账款	62,360,309.66	64,993,308.00	2,632,998.34
预收款项	33,319,649.72	33,877,923.82	558,274.10
合同负债	3,428,571.43	4,192,514.66	763,943.23
应付职工薪酬	2,849,732.24	4,715,917.25	1,866,185.01
应交税费	54,106,973.68	54,997,595.46	890,621.78
其他应付款	400,519,537.82	487,337,266.79	86,817,728.97
一年内到期的非流动负债	100,063,611.00	124,537,448.65	24,473,837.65
其他流动负债	171,428.57	171,428.57	–
流动负债合计	656,819,814.12	774,823,403.20	118,003,589.08
非流动负债:			
长期借款	344,880,000.00	344,880,000.00	–
租赁负债	36,266,261.62	715,878,830.38	679,612,568