



上海市天宸股份有限公司 2023 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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。

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	叶志坚	因公出差	副董事长 王学进
独立董事	张春明	因病请假	独立董事 颜晓斐

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人叶茂菁、主管会计工作负责人杨炯祺及会计机构负责人（会计主管人员）庄艳欣声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计认定，公司2023年度归属于母公司所有者的净利润为21,811,796.65元，母公司2023年12月31日可供分配的利润为394,116,918.56元。公司拟以2023年12月31日总股本686,677,113股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.1元（含税），共计派发现金红利6,866,771.13元。本预案尚需提交公司2023年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的公司未来计划、发展战略等前瞻性陈述，均不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者对此保持足够的风险认识，注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司经营风险已在本年度报告中描述，敬请投资者予以关注。详见本年度报告“第三节 管理层讨论与分析”章节中关于公司面临风险的描述。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任.....	34
第六节	重要事项.....	36
第七节	股份变动及股东情况.....	46
第八节	优先股相关情况.....	52
第九节	债券相关情况.....	53
第十节	财务报告.....	54

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《上海市天宸股份有限公司章程》
公司、本公司、上市公司	指	上海市天宸股份有限公司
报告期、年度内、本年度	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
仲盛虹桥、控股股东	指	上海仲盛虹桥企业管理有限公司
成元投资、控股股东一致行动人	指	上海成元投资管理有限公司
天宸健康	指	上海天宸健康管理有限公司
康复医院	指	上海天宸康复医院有限公司
天宸客运、客运公司	指	上海天宸客运有限公司
北京辰经晨	指	北京辰经晨文化传播有限公司
宸乾投资	指	上海宸乾投资有限公司
元	指	人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海市天宸股份有限公司
公司的中文简称	天宸股份
公司的外文名称	SHANGHAI TIANCHEN CO., LTD
公司的外文名称缩写	SHSTC
公司的法定代表人	叶茂菁

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	许旭羽	傅云菲
联系地址	上海市长宁区仙霞路8号29楼	上海市长宁区仙霞路8号29楼
电话	021-62782233	021-62782233
传真	021-62789070	021-62789070
电子信箱	xuxuyu@shstc.com	fuyunfei@shstc.com

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市长宁区延安西路2067号29楼
公司注册地址的历史变更情况	1、2004年4月12日，经公司第四届董事会第十六次会议审议通过，公司住所由上海市徐家汇路550号15楼变更为上海市浦东新区康士路17号。 2、2016年12月29日，经公司第八届董事会第三十二次会议审议通过，根据公司实际经营情况，公司住所由上海市浦东新区康士路17号变更为上海市长宁区延安西路2067号29楼。
公司办公地址	上海市长宁区仙霞路8号29楼
公司办公地址的邮政编码	200336
公司网址	www.shstc.com
电子信箱	tc@shstc.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》 《中国证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市长宁区仙霞路8号29楼

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	天宸股份	600620	联农股份

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区南京东路61号4楼
	签字会计师姓名	赵键、郑钢

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
营业收入	297,374,334.71	243,734,574.84	22.01	41,817,567.02
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	不适用	不适用	不适用	不适用
归属于上市公司股东的净利润	21,811,796.65	35,935,674.36	-39.30	123,065,844.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,887,017.28	90,996,573.03	-77.05	81,813,140.02
经营活动产生的现金流量净额	8,766,947.57	-145,732,775.99	不适用	-211,410,099.71
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	1,564,767,586.38	1,973,908,147.74	-20.73	2,200,598,853.33
总资产	3,114,208,643.72	3,358,946,479.41	-7.29	2,731,229,896.46

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
基本每股收益(元/股)	0.03	0.05	-40.00	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.05	-40.00	0.18
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.03	0.13	-76.92	0.12
加权平均净资产收益率(%)	1.15	1.54	减少0.39个百分点	5.38
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.10	3.89	减少2.79个百分点	3.58

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	66,017,794.89	66,293,243.59	101,343,686.53	63,719,609.70
归属于上市公司股东的净利润	7,482,381.17	1,778,270.20	24,130,307.40	-11,579,162.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	15,905,470.75	984,027.09	11,228,380.03	-7,230,860.59
经营活动产生的现金流量净额	-34,213,190.45	47,131,242.55	25,239,828.22	-29,390,932.75

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	11,389,948.13	固定资产处置收益	552,406.46	879,133.71
计入当期损益的政府补助，但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	4,174,800.00	财政扶持金	848,464.50	275,083.26
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-19,072,688.88	其中，交易性金融资产及其他非流动金融资产持有期间所产生的公允价值变动损益-21,752,881.20 元，现金管理收益 2,445,969.25 元。	-77,000,214.27	51,547,957.99
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
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				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				

因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,442,398.70	其中：土地征收补偿收益 2,574,845.28 元，行政罚款 697,099.00 元，捐赠支出 530,000.00 元。	2,121,719.38	1,235,260.33
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	-3,196,974.47		-18,251,980.62	14,496,403.86
少数股东权益影响额（税后）	206,653.05		-164,744.64	-1,811,673.29
合计	924,779.37		-55,060,898.67	41,252,704.72

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	48,736,979.56	21,890,429.14	-26,846,550.42	4,710,215.82
其他非流动金融资产	43,607,340.04	13,816,746.27	-29,790,593.77	1,374,502.96
其他权益工具投资	928,201,567.28	716,397,182.80	-211,804,384.48	0.00
合计	1,020,545,886.88	752,104,358.21	-268,441,528.67	6,084,718.78

十二、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2023 年，是公司实施“固本培新”战略方针、进行战略转型的关键一年。公司在稳步推进存量业务的同时，积极推进增量业务的确定与落实，为公司未来持续发展奠定基础，力求使公司步入健康良性的运营轨道，以实现战略目标。

报告期内，公司实现营业收入 29,737.43 万元，其中房产销售收入 28,321.59 万元，出租车业务收入为 469.82 万元，物业租赁及其他收入为 946.02 万元，营业收入较上年同期 24,373.46 万元增加 22.01%，主要是由于天宸健康城 1A 工程项目在报告期内销售增长带来营收增长所致。归属于上市公司股东的净利润为 2,181.18 万元，较上年同期 3,593.57 万元减少 39.30%，虽然本年度公司房产销售有所增长，带动了销售毛利的增加，同时公司本年度资产处置收益较上年同期也增长明显，但上期公司康复医院项目完工从在建工程转入固定资产并于本期计提折旧，以及因天宸健康城 1A 工程项目及康复医院项目完工导致相关的贷款利息费用按企业会计准则规定停止资本化而计入本期财务费用，从而大幅增加本报告期内的管理费用和财务费用。综上因素相抵后导致本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期有所减少。

报告期内，公司经营情况如下：

1、天宸健康城项目

报告期内，公司子公司上海天宸健康城管理有限公司（以下简称“天宸健康管理公司”）位于上海市闵行区颛桥镇的天宸健康城 1A 项目共计出售 12 套，天宸健康管理公司实现净利润 4,519.64 万元，较上年同期净利润 8,046.75 万元减少 3,527.11 万元，主要是本期销售增长带来的销售毛利增加不及本期利息费用及折旧摊销费用增加，从而导致本期该公司净利润较上年同期反而有所减少。

天宸健康管理公司自 2020 年启动建设的闵行区银都路天宸健康城东地块 1A 工程项目，于 2022 年 10 月 26 日取得预售许可证，2022 年 12 月 26 日完成竣工备案，继 2022 年进行销售后，在本报告期内也陆续实现了部分销售，为公司主要收入和利润来源，同时，公司于 2022 年第一次临时股东大会审议通过了控股子公司上海天宸健康管理有限公司投资建设天宸健康城东地块 1B 工程项目的议案，用于建造办公、酒店及商务综合楼。项目所建物业将根据建成后公司实际情况对外销售或自持经营，目前 1B 工程项目已在建设中。

2、储能业务

报告期内，公司与芜湖市繁昌区人民政府签订《项目投资合同》，建设天宸光储一体新能源产业基地项目，计划新建 20GW 高效太阳能电池及 20GW 储能变流器及储能系统集成制造项目。项目分两期建设，其中一期建设 5GW 高效太阳能电池+6GW 储能变流器及储能系统集成制造生产线。目前厂房建设正在进行中。

公司投资设立了全资子公司天宸绿色能源科技(芜湖)有限公司以及全资孙公司天宸储能科技(芜湖)有限公司，负责储能业务的实施与后续的经营发展。

3、运输客运业务

报告期内，公司出租车业务全年收入为 469.82 万元，相比去年下降 14.48%，成本支出为 425.40 万元，相比去年下降 27.20%。其运营主体上海天宸客运有限公司本期净利润 1,635.66 万元比上年-127.42 万元增加 1,763.08 万元。该公司净利润的增加主要来源于在报告期内处置其持有的房产所产生的利润及财政扶持金共计 1,376.29 万元。

4、物业租赁业务

报告期内，公司物业租赁收入 946.02 万元，比上年同期 700.23 万元增加 245.79 万元，主要是本期因减少上年同期的租金减免事项，致使报告期内物业租赁收入较上年增加。

5、康复医院项目

公司子公司天宸健康管理公司将其持有的原上海宸南大酒店改建成康复医院项目已在 2022 年内完工，天宸康复医院已于 2023 年 9 月取得上海市卫生健康委员会颁发地《医疗机构执业许可证》，目前正在落实相关业务的启动和开展。

6、其他业务情况

报告期内，公司共实现投资收益 2,180.99 万元，公允价值变动收益-2,175.29 万元，主要通过：

(1) 现金分红收益

公司各项现金分红及收益分配款 1,936.39 万元，其中：收到上海景嘉创业接力创业投资中心（有

有限合伙) 现金分红收益 1,422.99 万元, 其他分红收益 513.40 万元。

(2) 现金管理收益

公司现金管理取得收益 244.60 万元, 其中: 收到百济价值成长私募证券投资基金取得投资收益 135.89 万元, 其他理财取得收益 108.71 万元。

(3) 公允价值变动收益为-2,175.29 万元, 主要由于公司子公司参与投资的上海景嘉创业接力创业投资中心(有限合伙)(公司通过子公司持有其 17.79%股权)以及其他投资项目在报告期内公允价值下降, 根据评估报告减少了本期公允价值变动收益所致。

二、报告期内公司所处行业情况

公司报告期内主要从事的业务包括天宸健康城项目开发、天宸能源光储一体新能源产业基地项目、出租车客运、物业租赁、康复医院筹备等。当前, 由于居民购房信心不足, 房地产销售市场未见明显回暖。2023 年, 全国全年房地产开发投资金额 11.09 万亿元, 同比下降 9.6%, 降幅比上年收窄 0.4 个百分点。房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米, 比上年下降 7.2%, 其中住宅施工面积 589884 万平方米, 下降 7.7%。房屋新开工面积 95376 万平方米, 下降 20.4%, 其中住宅新开工面积 69286 万平方米, 下降 20.9%。房屋竣工面积 99831 万平方米, 增长 17.0%, 其中住宅竣工面积 72433 万平方米, 增长 17.2%。2023 年, 商品房销售面积 111735 万平方米, 比上年下降 8.5%, 其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116622 亿元, 下降 6.5%, 其中住宅销售额下降 6.0%。

新能源储能领域方面, 随着可再生能源装机规模快速增长, 电力系统对各类调节性资源需求迅速增长, 新型储能发展迅速, 多地加快新型储能发展。根据国家能源局数据, 截至 2023 年底, 全国已建成投运新型储能项目累计装机规模达 3139 万千瓦/6687 万千瓦时, 平均储能时长 2.1 小时。2023 年新增装机规模约 2260 万千瓦/4870 万千瓦时, 较 2022 年底增长超过 260%, 近 10 倍于“十三五”末装机规模。从投资规模来看, “十四五”以来, 新增新型储能装机直接推动经济投资超 1 千亿元, 带动产业链上下游进一步拓展, 成为我国经济发展“新动能”。

政策方面, 2023 年 6 月国家能源局发布《新型电力系统发展蓝皮书》, 提出当前至 2030 年为新型电力系统加速转型期阶段, 以压缩空气储能、电化学储能、热(冷)储能、火电机组抽汽蓄能等日内调节为主的多种新型储能技术路线并存, 重点依托系统友好型“新能源+储能”电站、基地化新能源配建储能、电网侧独立储能、用户侧储能削峰填谷、共享储能等模式, 在源、网、荷各侧开展布局应用, 满足系统日内调节需求。

对于康复医疗行业, 目前我国康复医疗资源主要集中在三级综合医院, 康复科室设置床位数较政策目标仍存在较大缺口。据 2022 中国卫生健康统计年鉴, 截至 2021 年, 全国康复医院数量为 810 家, 占专科医院总数的 8.35%, 全国康复医学科床位数为 32.77 万张, 占床位总数的 3.47%。与《综合医院康复医学科基本标准(试行)》要求的康复科室设置床位数预期达到 5%的水平仍有超 1.5%的缺口。此外, 2023 年 6 月卫健委下发《关于印发进一步改善护理服务行动计划(2023-2025 年)的通知》, 强调积极推进临床护理, 促进改善康复医疗护理高质量发展, 扩大“互联网+护理服务”范围, 加大支持保障力度。

三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内, 公司运营中的业务主要为天宸健康城项目开发、天宸能源光储一体新能源产业基地项目、出租车客运、物业租赁、康复医院筹备等。

1、天宸健康城项目开发

公司子公司天宸健康管理公司投资建设健康城东地块 1A 低层办公用房项目自 2022 年 12 月完成竣工备案后, 报告期内陆续进行销售, 为公司主要的收入来源。公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过了健康管理公司投资建设东地块 1B 项目的议案, 主要建造办公、酒店及商务综合楼等。目前建设工程正在进行中。

2、储能业务

公司于 2023 年 6 月召开 2022 年股东大会, 审议通过了与芜湖市繁昌区人民政府签订相关投资合同的议案, 计划投资建设光储一体新能源产业基地, 目前厂房正在建设中。同时, 公司在储能业务领域正跟进相关的供应商和客户, 为未来进一步合作奠定基础。

3、出租车客运业务

截至报告期末, 公司拥有营运车指标 302 部, 因目前出行市场基本为网约车市场, 出租车扬招业务

极度萎缩，公司营运车辆出租率持续下降，至 2023 年底，公司营运车辆已减少至 59 部，因此出租车运营收入相比去年同期下降 14.48%，同时公司积极减少运营成本支出，使运营成本相较于去年同期下降了 27.20%，预计未来对公司的收入和利润贡献无更大的空间。

4、物业租赁业务

报告期内，因减少上年同期的租金减免事项，物业租金收入略有增长；因有关承租方退租而空置的物业也落实了新的承租方（见公告临 2024-002）。同时为能尽快回笼现金，公司也将部分物业进行了出售（见公告临 2023-037、临 2024-004）。

5、天宸康复医院筹备

公司子公司天宸健康管理公司将其持有的原上海宸南大酒店改建成康复医院项目已在 2022 年内完工，天宸康复医院已于 2023 年 9 月取得上海市卫生健康委员会颁发的《医疗机构执业许可证》，目前正在落实相关业务的启动和开展。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司资产负债率仍维持较低水平，但公司收入和现金流入仍主要来源于房产销售，受市场环境和政策面影响较大。

目前公司存量资产天宸健康城东地块 1A 低层办公项目正在陆续销售，而健康城 1B 工程项目已在建设中，如果该项存量资产能持续地为公司创造收入和现金流入，将会为公司未来业务发展提供重要支撑。

同时，公司在增量业务方面迈出了新的步伐，经 2023 年 6 月 26 日 2022 年度股东大会审议通过，公司与芜湖市繁昌区人民政府签订了《项目投资合同》，建设天宸能源光储一体新能源产业基地项目，新能源项目的有序推进将进一步推动公司增量业务发展，提升公司可持续发展能力。

公司将通过上述的存量业务与增量业务相结合，以实施“固本培新”的战略方针，逐步重新建立公司的核心竞争力。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司营业收入来源于房地产销售业务、出租车业务及物业租赁，其中，实现房地产销售收入 28,321.59 万元，出租车业务收入 469.82 万元，物业租赁及其他收入为 946.02 万元。子公司天宸健康本报告期实现净利润为 4,519.64 万元。

报告期内，公司共实现投资收益 2,180.99 万元，其中上海景嘉创业接力创业投资中心（有限合伙）现金分红收益为 1,422.99 万元，其他分红收益 513.40 万元。

报告期内，实现归属于上市公司股东的净利润 2,181.18 万元，较去年减少 39.30%。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	297,374,334.71	243,734,574.84	22.01
营业成本	113,436,632.04	99,167,524.31	14.39
销售费用	13,304,931.44	8,351,069.20	59.32
管理费用	78,470,004.27	49,807,434.61	57.55
财务费用	20,416,702.04	-2,762,532.74	不适用
经营活动产生的现金流量净额	8,766,947.57	-145,732,775.99	不适用
投资活动产生的现金流量净额	28,263,550.77	72,313,566.47	-60.92
筹资活动产生的现金流量净额	-53,385,125.00	358,295,129.17	-114.90

营业收入变动原因说明：营业收入较上年同期增加 22.01%，主要原因是本期房地产销售收入较上期增加所致。

营业成本变动原因说明：营业成本较上年同期增加 14.39%，主要是本期营业收入增长导致营业成本增加。

销售费用变动原因说明：销售费用较上年同期增加 59.32%，主要是为促进房地产销售，市场推广

和营销相关费用增加所致。

管理费用变动原因说明：管理费用较上年同期增加 57.55%，主要是康复医院装修工程在上期完工并转入固定资产，本期计提折旧及摊销增加费用。

财务费用变动原因说明：财务费用较上年同期增加 2,317.92 万元，主要是天宸健康城 1A 工程项目以及康复医院装修项目在上期完工，本期该两个项目的贷款产生的利息支出停止资本化并计入利息费用致使本期财务费用增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 15,449.97 万元主要原因是本年度健康城东 1A 期工程项目销售以及装修业务产生的现金流入较上年同期增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度公司投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少现金净流入 4,405.00 万元，主要原因有：本年度收到的金融资产收益分配以及现金理财产品的赎回较上年同期减少，致使投资活动产生的现金流入减少。然而，康复医院装修项目等固定资产支出较上年同期减少，致使投资活动产生的现金流出减少。综合两项变化因素，本年度投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度公司筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增加现金净流出 41,168.03 万元，主要是因为本年度偿还银行借款比上年同期增加所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

本报告期，归属于上市公司股东的净利润为 2,181.18 万元，较上年同期 3,593.57 万元减少 39.30%。其中，营业收入较上年同期增加 22.01%，营业成本较上年同期增加 14.39%，主要是天宸健康城东地块 1A 工程项目完成房产销售较上年增加；本期投资收益为 2,180.99 万元，比上年同期减少 72.18%，主要是本期取得的金融资产分配收益较上年减少；本期公允价值变动收益为-2,175.29 万元，比上年-8,044.16 万元增加 5,868.87 万元，主要是公司持有金融资产公允价值因本期收益分配减少致使其公允价值变动收益较上年增加。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司营业收入较上年同期增加 22.01%，主要原因是本期房地产销售收入较上期增加。

报告期内，公司营业成本较上年同期增加 14.39%，主要原因是本期营业收入增长导致营业成本增加。

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	283,215,917.09	106,559,967.63	62.38	22.51	19.34	增加 1.00 个百分点
运输与客运	4,698,187.70	4,253,978.59	9.45	-14.48	-27.20	增加 15.80 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	287,914,104.79	110,813,946.22	61.51	21.65	16.49	增加 1.70 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司房地产销售收入 28,321.59 万元，对应成本 10,656.00 万元，主要是天宸健康城 1A

工程项目在报告期内实现销售结转相应收入成本。

报告期内，公司运输与客运业务收入比上年同期减少 14.48%，营业成本较上年同期减少 27.20%。主要是报告期内因市场原因，客流量减少，进一步降低了公司出租车业务收入，导致营业收入减少。同时，公司严格控制并减少运营成本，导致营业成本相应下降。

报告期内，公司主营业务收入全部来源于上海地区。

(1). 产销量情况分析表

适用 不适用

(2). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
运输与客运	人工成本	1,194,713.61	28.08	2,240,860.34	38.35	-46.69	
	折旧费	1,536,980.61	36.13	2,325,429.04	39.80	-33.91	
	保险费	424,991.98	10.00	702,442.93	12.02	-39.50	
	修理费	835,292.07	19.63	228,867.85	3.92	264.97	
	其他费用	262,000.32	6.16	345,449.19	5.91	-24.16	
	合计	4,253,978.59	100.00	5,843,049.35	100.00	-27.20	
房地产销售	健康城项目存货成本	106,529,469.20	99.97	89,202,167.75	99.90	19.42	
	存量车库成本	30,498.43	0.03	85,574.24	0.10	-64.36	
	合计	106,559,967.63	100.00	89,287,741.99	100.00	56.23	

成本分析其他情况说明

报告期内，运输与客运业务营业成本比上年同期减少 27.20%，主要是因为公司运营车辆及驾驶员减少以及严控各项成本费用支出。

报告期内，房地产销售业务成本为 10,656.00 万元，为出售天宸健康城东 1A 期工程项目产品成本及存量车库成本。

(4). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(5). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(6). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 13,676.48 万元，占年度销售总额 45.99%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	房产销售客户 1	3,429.70	11.53
2	房产销售客户 2	3,329.29	11.20
3	房产销售客户 3	2,585.07	8.69
4	房产销售客户 4	2,195.71	7.38
5	房产销售客户 5	2,136.71	7.19

B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 18,215.33 万元，占年度采购总额 58.71%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	上海建工五建集团有限公司	11,720.74	37.78
2	浙江国丰集团有限公司	3,436.88	11.08
3	上海海怡建设(集团)有限公司	1,949.20	6.28
4	上海昀升建设集团股份有限公司	586.74	1.89
5	上海定意商贸有限公司	521.77	1.68

3. 费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	13,304,931.44	8,351,069.20	59.32
管理费用	78,470,004.27	49,807,434.61	57.55
财务费用	20,416,702.04	-2,762,532.74	不适用

报告期内，销售费用较上年同期增加 59.32%，主要是为促进房地产销售，市场推广和营销相关费用增加所致；

管理费用较上年同期增加 57.55%，主要是康复医院装修工程在上期完工并转入固定资产，本期计提折旧及摊销增加费用；

财务费用较上年同期增加 2,317.92 万元，主要是天宸健康城 1A 工程项目以及康复医院装修项目在上期完工，本期该两个项目的贷款产生的利息支出停止资本化并计入利息费用致使本期财务费用增加。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

(1) 本年度公司经营活动产生的现金流量净额为 876.69 万元，比上年同期增加现金净流入 15,449.97 万元，主要原因是本年度健康城东 1A 期工程项目销售以及装修业务产生的现金流入较上年同期增加所致。

(2) 本年度公司投资活动产生的现金流量净额 2,826.36 万元，比上年同期减少现金净流入 4,405.00 万元，主要原因有：本年度收到的金融资产收益分配以及现金理财产品的赎回较上年同期减少，致使投资活动产生的现金流入减少。然而，康复医院装修项目等固定资产支出较上年同期减少，致使投资活动产生的现金流出减少。综合两项变化因素，本年度投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少。

(3) 本年度公司筹资活动产生的现金流量净额为-5,338.51 万元，比上年同期增加现金净流出 41,168.03 万元，主要是因为本年度偿还银行借款比上年同期增加所致。

非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用



(二) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	476,937,528.26	15.31	478,291,969.53	14.24	-0.28	本期货币资金基本无变化
交易性金融资产	21,890,429.14	0.70	48,736,979.56	1.45	-55.08	部分交易性金融资产赎回及公允价值下降
应收账款	25,226,945.66	0.81	36,570,749.78	1.09	-31.02	本期收到应收账款
存货	1,346,076,652.52	43.22	1,325,699,923.32	39.47	1.54	主要是健康城项目开发成本增加及开发产品出售结转相抵致使存货基本无变化
其他权益工具投资	716,397,182.80	23.00	928,201,567.28	27.63	-22.82	绿地控股股票公允价值下降
其他非流动金融资产	13,816,746.27	0.44	43,607,340.04	1.30	-68.32	金融资产因现金分红等原因导致公允价值下降
固定资产	291,431,740.70	9.36	302,268,834.47	9.00	-3.59	固定资产折旧
无形资产	83,429,037.81	2.68	86,252,232.63	2.57	-3.27	无形资产摊销
应付账款	232,552,273.52	7.47	397,077,464.57	11.82	-41.43	主要是支付健康城 1A 项目工程竣工结算工程款
应交税费	130,223,298.53	4.18	90,376,774.31	2.69	44.09	健康城 1A 工程项目销售增加计提相应土增税、企业所得税等税款
合同负债	382,112,054.74	12.27	59,896,094.20	1.78	537.96	主要是健康城 1B 期 379 号楼代建项目以及 1A 期装修业务收款增加
一年内到期的非流动负债	28,800,000.00	0.92	14,666,787.20	0.44	96.36	一年内到期的银行借款增加

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

金额：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,000,000.00	履约保函保证金
存货	910,039,880.56	颍桥镇 880 街坊 1/1 丘的土地使用权抵押借款
固定资产	261,772,637.00	银都路 2889 号的房地产抵押借款
合计	1,186,812,517.56	

4. 其他说明

适用 不适用

(三) 行业经营性信息分析

适用 不适用

参见第三节、二、报告期内公司所处行业情况。

(四) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1. 重大的股权投资

适用 不适用

2. 重大的非股权投资

适用 不适用



3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	928,646,816.05	-10,356.05	-211,804,384.48					716,832,075.52
信托产品	0.00				120,000,000.00	120,000,000.00		0.00
私募基金	48,291,730.79	-2,396,098.07				29,548,011.99		16,347,620.73
其他	43,607,340.04	-19,346,427.08				5,336,251.00		18,924,661.96
股权投资	43,607,340.04	-19,346,427.08				5,336,251.00		18,924,661.96
合计	1,020,545,886.88	-21,752,881.20	-211,804,384.48		120,000,000.00	154,884,262.99		752,104,358.21

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600606	绿地控股	33,216,721.56	自有资金	928,201,567.28		-211,804,384.48				716,397,182.80	其他权益工具投资
股票	601916	浙商银行	448,552.00	自有资金	266,952.00	-38,136.00				19,068.00	228,816.00	交易性金融资产
股票	601077	渝农商行	371,746.24	自有资金	178,296.77	27,779.95				13,708.14	206,076.72	交易性金融资产
合计	/	/	34,037,019.80	/	928,646,816.05	-10,356.05	-211,804,384.48			32,776.14	716,832,075.52	/

证券投资情况的说明

□适用 √不适用



私募基金投资情况

√适用 □不适用

基金名称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
百济价值成长私募证券投资基金	50,000,000.00	自有资金	19,930,341.51	-362,704.36	0.00	0.00	19,567,637.15	1,358,928.86	0.00	交易性金融资产
国信证券信安3M001号集合资产计划	19,980,374.84	自有资金	10,009,697.27	-29,322.43	0.00	0.00	9,980,374.84	272,354.17	0.00	交易性金融资产
诚正远景1号私募基金	20,000,000.00	自有资金	18,351,692.01	-2,004,071.28	0.00	0.00	0.00	0.00	16,347,620.73	交易性金融资产
合计	89,980,374.84		48,291,730.79	-2,396,098.07	0.00	0.00	29,548,011.99	1,631,283.03	16,347,620.73	

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(五)重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、上海宸乾投资有限公司

该公司注册资本 3,000 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营创业投资、投资管理及咨询。截至报告期末，该公司总资产 2.40 亿元，净资产 2.39 亿元。截至报告期末，该公司净利润-23.02 万元，比上年同期净利润-583.41 万元增加 560.39 万元，主要是因为该公司参与投资的上海景嘉创业接力创业投资中心（有限合伙）在本报告期内因分配收益等原因公允价值下降致使公司递延所得税费用减少。

截至报告期末，该公司持有景嘉创业 17.79%的股权，持有上海章宸投资管理有限公司 89%的股权。

2、上海天宸客运有限公司

该公司注册资本 1,590 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营客运汽配。截至报告期末，该公司总资产 4,057.11 万元，净资产 3,463.51 万元。报告期内该公司实现营业收入 510.06 万元，净利润 1,635.66 万元，比上年同期净利润-127.42 万元增加 1,763.08 万元，主要是本期公司出售持有的房产增加资产处置收益及财政扶持增加所致。

3、上海天宸健康管理有限公司

该公司注册资本 13.05 亿元人民币，公司所持权益比例 100%，主营健康管理、房地产开发。截至报告期末，该公司总资产 23.77 亿元，净资产 10.20 亿元。报告期内该公司净利润 4,519.64 万元，比上年同期净利润 8,046.75 万元减少 3,527.11 万元，主要是本期销售增长带来的销售毛利增加不及本期利息费用及折旧摊销费用增加，从而导致本期该公司净利润较上年同期反而有所减少。

4、上海章宸投资管理有限公司

该公司注册资本 1,800 万元人民币，公司所持权益比例 89%，主营创业投资、投资管理及咨询。截至报告期末，该公司总资产 336.19 万元，净资产 336.19 万元。

报告期内该公司除持有神舟汽车股权 6.9231%之外，无其他经营业务。

5、北京辰经晨文化传播有限公司

该公司注册资本 1,000 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营组织文化艺术交流活动，自有房屋租赁。截至报告期末，该公司总资产 1.10 亿元，净资产 1.04 亿元。报告期内该公司实现营业收入 190.70 万元，净利润-557.44 万元，比上年同期净利润-744.61 万元增加 187.17 万元，主要是公司控制并减少运营管理成本所致。

(七)公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

参见第三节、二、报告期内公司所处行业情况。

(二)公司发展战略

√适用 □不适用

公司将继续推进“固本培新”、将存量业务与增量业务相结合共同发展的战略规划。公司将在盘活存量资产的基础上发展新的业务领域，以使公司业务步入健康良性的发展轨道，为公司创造更多的经济效益和社会效益。

对于存量业务，公司将围绕天宸健康城项目的建设、销售、运营，盘活资产，以求持续稳定地为公司带来业务收入和现金流，为公司新业务的发展提供支撑和赋能。对于难以继续产生效益的其他业务，必要时适当剥离，以集中资源聚焦主业。

对于增量业务，公司致力于在新能源产业中取得突破性进展，特别是在储能业务领域形成自身独特的商业模式，力争能向上贯穿新能源项目开发、投资方案整合设计、系统解决方案设计等环节，向下打通电芯、逆变器等设备供应落地环节，形成新型储能生态。

(三) 经营计划

适用 不适用

2024 年，公司将继续按照“固本培新”的战略规划，盘活存量资产和业务，积极推进和发展增量业务，优化资产结构，同时控制风险，以使公司良性健康地发展。具体为：

1、继续加强天宸健康城 1A 工程项目的销售力度，以期尽快实现现金回流

报告期内，健康城 1A 低层办公用房项目实现了部分销售，但因市场环境等因素也对销售进度造成了一定影响。2024 年，公司将继续加强该项目的销售力度，克服市场因素等困难，不断调整和完善销售策略，加速资金回流，为公司创造持续的销售收入及相应利润。

2、继续推进天宸健康城 1B 工程项目建设，保证工程质量及进度，严控建设成本

天宸健康城东地块 1B 工程项目主要用于建造办公、酒店及商务综合楼，报告期内，已进入施工建设阶段，公司将按照建设计划，保证工程质量及进度，落实资金安排，严控成本支出。

3、发展新能源增量业务，积极推进公司战略转型

储能业务方面，公司将推进光储一体新能源产业基地工厂的建设、调试、达产，做好生产准备与产能爬坡计划，提前安排好人员、物料、资金等核心生产要素；公司将进一步完善供应商体系，根据储能系统集成业务的核心需求，推进与上游供应商的合作；同时公司将基于当下的项目储备，加大业务开发的力度，积极推进转化落地。

4、完成康复医院开业准备，尽快落实康复医院启动相关工作

报告期内，康复医院已取得了《医疗机构执业许可证》，天宸康复医院有限公司作为运营主体，将进行相关的开业准备工作，尽快落实该项业务的启动和开展。

5、对公司原有客运业务及物业租赁加强有效管理

由于行业竞争等相关因素影响，公司出租车客运业务将会持续面临比较困难的局面。因此，公司应充分挖掘自身潜能，加强管理，严格控制相应成本，减少不利因素的影响，必要时可进行相应的资产处置，进一步资产优化。同时对公司物业租赁业务加强有效管理，督促租赁方按约及时履行租金支付义务。

6、继续完善和加强公司治理和内部控制和管理的有效性

随着战略转型和增量业务的发展，将对公司治理和内部控制及管理的合理性和有效性提出更高的要求。因此，公司将继续不断调整和完善内部治理架构和管理体制，加强内部控制，防范经营风险。同时公司将根据实际情况和经营需要，完善员工激励机制，促进人员结构优化，构建积极进取、勇于创新的企业文化，为公司、股东和员工创造更大的价值。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

对于房地产领域，市场的企稳回升仍依赖于经济复苏的进程，而国内外错综复杂的经济形势也给这一进程带来了较多的不确定性。对此，公司将严格控制成本，审慎决策应对行业波动，持续优化业务结构。

对于新能源领域，近年来国内光伏及储能行业在产业政策和地方政府的推动下，新建项目不断涌现。随着市场的不断扩大，产能也在不断增加，可能导致市场供过于求、价格下降，存在产能过剩而引致的经营风险，对公司的经营业绩产生影响。对此，公司将定期进行市场调查和竞争分析，以了解市场动态、竞争格局和趋势变化，同时保持内部的灵活性和敏捷性，及时调整定价、营销策略，以便及时适应市场需求和竞争压力。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定及其他相关要求，建立了较为科学的公司治理结构，规范公司运作。

（一）对照上市公司治理规范性文件的情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及有关法律、法规的要求，不断规范公司治理和经营行为，进一步完善公司“三会”运作，切实维护公司股东及利益相关者的合法权益。报告期内，公司不断完善与投资者的沟通工作，妥善安排投资者的咨询和来访。依法履行信息披露义务，确保信息披露真实、及时、准确、完整，切实维护全体股东利益。公司治理是一项长期的系统工作，公司将一如既往积极根据有关规定及时完善公司制度建设，持续提高公司治理水平和规范运作意识，促进公司持续、健康、稳定发展。

（二）关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会。股东大会的召集和召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。公司平等对待所有股东，确保股东能充分行使其权利，保护其合法权益，确保参加股东大会的股东能够合法行使表决权及发言权。公司股东大会对关联交易严格按照规定程序进行，公司保证所有交易符合公开、公平、公正、合理的原则，并对定价依据及相关信息予以充分披露。

（三）关于控股股东与上市公司的关系

公司与控股股东及其关联企业在人员、资产、机构、财务和业务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司控股股东能够严格遵守对公司作出的避免相互之间同业竞争的承诺。

公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东大会和董事会依法做出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。控股股东对公司董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序。

（四）关于董事与董事会

报告期内，公司共召开 7 次董事会。公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。各位独立董事严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会共四个专业委员会，其成员组成合理合规。自专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。

（五）关于监事和监事会

报告期内，公司共召开 6 次监事会。监事会能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的规定规范运作。公司监事认真履行职责，对公司财务状况及董事和高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督。除监事会日常工作之外，监事会还列席了公司董事会会议，及时全面地掌握公司重大经营情况和决策情况，有效地对董事会和管理层进行监督。

（六）关于投资者利益

公司能够充分尊重和维护股东等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司经营持续、稳定地发展。公司注重股东的分红回报，秉持公开、公平、公正的原则，积极维护投资者尤其是中小投资者的合法权益。

（七）关于信息披露与透明度

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。公司通过接待股东来访、来电、来信咨询和“上证 E 互动”等多种方式增强信息披露透明度；通过《上海证券报》和上交所网站及时公告公司经营信息，确保所有股东有平等获得信息的机会。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

公司实际控制人及其关联方为规避与本公司的同业竞争情况，于 2011 年 4 月 30 日在关于“公司实际控制人发生变更的《详式权益变动书》”中明确承诺：

(1) 在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份实际控制人期间，叶氏公司将不控股中国国内其他任何主业为房地产的 A 股上市公司。

(2) 在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份的实际控制人期间，如在中国国内任何天宸股份已有房地产投资项目的城市或地区中，叶氏公司寻找到任何拟控制且符合天宸股份整体发展规划的房地产投资项目时，则将事先通知天宸股份，天宸股份有权优先考虑与叶氏公司合作投资该项目。

(3) 在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份实际控制人期间，如天宸股份有意向与叶氏公司共同投资某一房地产项目并还有其他主体有意向与叶氏公司共同投资同一房地产投资项目时，则在同等条件下，叶氏公司将优先选择与天宸股份共同投资，但叶氏公司有权选择不投资该项目。

上述承诺属于公司实际控制人及其关联方的长期承诺，本公司将继续积极推动承诺履行的正常运作。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年度股东大会	2023 年 6 月 26 日	www.sse.com.cn	2023 年 6 月 27 日	1、公司 2022 年年度报告全文和摘要的议案；2、公司 2022 年度董事会工作报告的议案；3、公司 2022 年度监事会工作报告的议案；4、公司 2022 年度财务决算报告的议案；5、公司 2022 年度利润分配的预案；6、聘请 2023 年度公司财务审计机构及内控审计机构的预案；7、公司拟受让控股子公司少数股东股权暨关联交易议案；8、公司与芜湖市繁昌区人民政府签订《项目投资合同》的议案；9、公司董事会换届暨提名第十一届董事候选人的议案；10、选举叶茂菁先生为公司第十一届董事会非独立董事的议案；11、选举王学进先生为公司第十一届董事会非独立董事的议案；12、选举叶志坚先生为公司第十一届董事会非独立董事的议案；13、选举冀爱萍女士为公司第十一届董事会非独立董事的议案；14、选举陈文彬先生为公司第十一届董事会非独立董事的议案；15、选举潘学军先生为公司第十一届董事会非独立董事的议案；16、选举颜晓斐先生为公司第十一届董事会独立董事的议案；17、选举张春明先生为公司第十一届董事会独立董事的议案；18、选举 David Hao Huang 先生为公司第十一届董事会独立董事的议案；19、公司监事会换届选举的议案；20、选举江雁宾先生为公司第十一届监事会监事的议案；21、选举魏波先生为公司第十一届监事会监事的议案。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用



四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
叶茂菁	董事长	男	52	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	0	是
王学进	副董事长、董事	男	49	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	0	是
叶志坚	董事	男	54	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	0	是
冀爱萍	董事	女	50	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	0	是
陈文彬	董事	男	37	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	0	是
潘学军	董事	男	53	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	0	否
颜晓斐	独立董事	男	57	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	6.5	否
张春明	独立董事	男	54	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	3.37	否
David Hao Huang	独立董事	男	55	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	3.37	否
江雁宾	监事会主席	男	43	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	0	是
魏波	监事	男	47	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	0	是
蒋炜	职工监事	男	57	2023年6月26日	2026年6月25日	0	0	0	/	36.4	否
盖剑高	总经理	男	49	2023年7月12日	2026年6月25日	0	0	0	/	230	否
邬显顺	总工程师	男	53	2023年7月12日	2026年6月25日	0	0	0	/	138	否
许旭羽	董事会秘书	男	54	2023年7月12日	2026年6月25日	0	0	0	/	98.31	否
杨炯祺	总会计师(财务负责人)	男	44	2023年7月12日	2026年6月25日	0	0	0	/	95.2	否
周文霞	董事(离任)	女	51	2020年5月28日	2023年6月25日	0	0	0	/	0	是
姜立军	独立董事(离任)	男	68	2020年5月28日	2023年6月25日	0	0	0	/	3.13	否
宋德亮	独立董事(离任)	男	51	2020年5月28日	2023年6月25日	0	0	0	/	3.13	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	617.41	/

姓名	主要工作经历
叶茂菁	现任本公司董事长，上海仲盛虹桥企业管理有限公司执行董事。
王学进	现任本公司副董事长，上海联仲置业有限公司总经理。自 2020 年 5 月 28 日至 2021 年 11 月任本公司董事，自 2021 年 11 月 30 日起任本公司副董事长。
叶志坚	现任本公司董事，仲盛房地产（上海）有限公司工程部主任。
冀爱萍	现任本公司董事，国华人寿保险股份有限公司副总经理、财务负责人、投资执行委员会委员兼财务会计中心总经理、投资风险管理部（信用风险评估）总经理。
陈文彬	曾任国华人寿保险股份有限公司权益投资部总经理助理，安盛天平财产保险股份有限公司投资部高级投资经理，国华人寿保险股份有限公司权益投资部副总经理（主持工作）、总经理，上海百济投资管理有限公司总经理。现任国华人寿保险股份有限公司临时首席投资官兼资产管理中心总经理。自 2023 年 6 月起任本公司第十一届董事会董事。
潘学军	现任本公司董事，上海展览中心（集团）有限公司党委委员、副书记、职工董事，上海世博中心有限公司执行董事、法人代表。
颜晓斐	现任本公司独立董事，上海道禾长期投资管理有限公司合伙人。历任上海市市政工程研究院工程师，上海市政工程管理局主任科员，上海市政资产经营发展有限公司副总经理，上海市城市建设投资开发总公司计划财务部副总经理、项目计划部副总经理，上海市城市排水有限公司总经理，上海城投控股股份有限公司（代码 600649）副总裁，上海环境集团股份有限公司（代码 601200）董事长等职。
张春明	历任上海利生药业有限公司副总经理、财务总监，厦门世纪桃源股份有限公司总裁，上海阳晨投资股份有限公司董事总经理，上海环境集团股份有限公司（代码 601200）党委委员、副总裁兼董事会秘书等职。现任协鑫材料科技集团公司副总裁兼 CFO。自 2023 年 6 月起任本公司第十一届董事会独立董事。
David Hao Huang	历任高盛（香港）公司投资经理、花旗集团所罗门美邦公司副总裁、皇朝资产管理公司投资经理、派弥尔资产管理公司投资总监等职。现任高稔投资咨询（上海）有限公司总裁。自 2023 年 6 月起任本公司第十一届董事会独立董事。
江雁宾	现任本公司监事会主席，上海仲能法励进出口贸易有限公司执行董事。曾任公司第九届、第十届监事会主席。
魏波	现任本公司监事，上海莘盛发展有限公司财务部总经理
蒋炜	现任本公司职工监事，公司资产管理部经理兼任上海天宸客运有限公司董事长、天之宸酒店管理（上海）有限公司（原天宸物业）董事长。
盖剑高	现任本公司总经理，历任中国中化集团法律部副总经理，中国金茂控股集团有限公司高级副总裁兼总法律顾问，上海坤茂置业有限公司董事长等职，自 2019 年 9 月起任本公司总经理。
邬显顺	现任本公司总工程师，历任上海华东建筑设计研究院副主任工程师，仲盛集团设计部总经理、物资部总经理、投资开发部总经理，上海莘盛发展有限公司副总经理，2017 年 3 月至 2021 年 5 月任本公司业务副总经理。
许旭羽	现任本公司董事会秘书，曾任职于交通银行、美国银行，巴士资产经营公司财务部副经理、经理、副总经理，巴士股份投资证券部副经理兼证券事务代表，巴士资产经营公司总经理等职，曾任上海缘润律师事务所律师以及公司第六、七、八、十届董事会秘书。
杨炯祺	现任本公司总会计师（财务负责人），曾任利得科技集团财务总监、美国环球能源实业有限公司中国区 CFO、上海康柏思财务咨询有限公司合伙人、普华永道会计师事务所高级审计师。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、2023年6月26日，公司召开了2022年年度股东大会，会议选举产生了第十一届董事会和监事会成员，详见公告临2023-031。原公司高管任期至新一届高管聘任时止。

2、2023年7月12日，公司召开了第十一届董事会第一次会议，会议审议并选举产生了公司第十一届董事会董事长和各专业委员会组成人员，聘任了公司总经理、总工程师、董事会秘书和总会计师（财务负责人）。同日，公司召开了第十一届监事会第一次会议，审议并产生了第十一届监事会的监事会主席，详见公告临2023-034、临2023-035。

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1. 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
叶茂菁	上海仲盛虹桥企业管理有限公司	执行董事	1998年10月	
周文霞	国华人寿保险股份有限公司	党委书记	2019年4月	
冀爱萍	国华人寿保险股份有限公司	副总经理、财务负责人、投资执行委员会委员兼财务会计中心总经理、投资风险管理部（信用风险评估）总经理	2008年10月	
陈文彬	国华人寿保险股份有限公司	临时首席投资官兼资产管理中心总经理	2023年3月	
潘学军	上海展览中心（集团）有限公司	党委委员、副书记、职工董事	2019年1月	
在股东单位任职情况的说明	无			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
宋德亮	上海国家会计学院	副教授	2003年8月	
	日海智能科技股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员	2018年9月	2023年8月
王学进	上海联仲置业有限公司	总经理	2014年4月	
叶志坚	仲盛房地产（上海）有限公司	工程部主任	2001年5月	
颜晓斐	上海道禾长期投资管理有限公司	合伙人	2020年12月	
张春明	协鑫高新材料科技有限公司	副总裁兼 CFO	2022年10月	
David Hao Huang	高稔投资咨询（上海）有限公司	总裁	2016年9月	
江雁宾	上海仲能法励进出口贸易有限公司	执行董事	2021年6月	
魏波	上海莘盛发展有限公司	财务部总经理	2020年5月	

在其他单位任职情况的说明	无
--------------	---

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬方案由薪酬与考核委员会提出并拟定，经董事会批准后，提交公司股东大会审议通过。公司高级管理人员薪酬经董事会审议批准后实施。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	不适用
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司任职的董事、监事和高级管理人员的报酬由岗位工资和奖励薪酬组成。公司董事、监事和高级管理人员报酬按照董事会、股东大会审议通过的方案进行实施。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司为董事、监事和高级管理人员发放的报酬符合公司已履行的相关审核程序，相关数据真实、准确，符合公司董事会、股东大会审议通过的实施标准。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	617.41 万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
周文霞	董事	离任	届满离任
姜立军	独立董事	离任	届满离任
宋德亮	独立董事	离任	届满离任
陈文彬	董事	选举	换届选举
张春明	独立董事	选举	换届选举
David Hao Huang	独立董事	选举	换届选举

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第二十三次会议	2023 年 4 月 6 日	1、公司 2022 年度报告全文及摘要；2、公司 2022 年度董事会工作报告；3、公司 2022 年度总经理工作报告暨 2023 年度工作计划；4、公司 2022 年度财务决算报告；5、公司 2022 年度利润分配的预案；6、聘请 2023 年度公司财务审计及内部控制审计机构的预案；7、公司 2022 年度内部控制评价报告；8、公司 2022 年度内部控制审计报告；9、公司 2022 年度社会责任报告。

第十届董事会第二十四次会议	2023 年 4 月 27 日	1、关于公司 2023 年第一季度报告的议案；2、关于公司使用闲置自有资金进行现金管理的议案。
第十届董事会第二十五次会议	2023 年 5 月 15 日	1、关于公司新设全资子公司的议案。
第十届董事会第二十六次会议	2023 年 6 月 5 日	1、关于公司受让控股子公司少数股东股权暨关联交易议案；2、关于公司董事会换届暨提名董事候选人的议案；3 关于公司与芜湖市繁昌区人民政府签订《项目投资合同》的议案；4、关于公司新设全资孙公司的议案；5、关于召开公司 2022 年年度股东大会的议案。
第十一届董事会第一次会议	2023 年 7 月 12 日	1、关于选举公司第十一届董事会董事长的议案；2、关于选举公司第十一届董事会副董事长的议案；3、选举公司第十一届董事会专业委员会组成人员；4、关于聘任公司总经理的议案；5、关于聘任公司总工程师的议案；6、关于聘任公司董事会秘书的议案；7、关于聘任公司总会计师（财务负责人）的议案；8、关于公司高级管理人员薪酬方案的议案；9、董事会聘任公司证券事务代表。
第十一届董事会第二次会议	2023 年 8 月 28 日	1、公司 2023 年半年度报告全文及摘要；2、关于控股子公司向银行申请开具履约保函的议案。
第十一届董事会第三次会议	2023 年 10 月 30 日	1、公司 2023 年第三季度报告。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
叶茂菁	否	7	7	6	0	0	否	0
王学进	否	7	7	6	0	0	否	1
叶志坚	否	7	6	6	1	0	否	0
冀爱萍	否	7	7	6	0	0	否	0
陈文彬	否	3	3	3	0	0	否	1
潘学军	否	7	7	6	0	0	否	1
颜晓斐	是	7	7	6	0	0	否	1
张春明	是	3	3	3	0	0	否	0
David Hao Huang	是	3	3	3	0	0	否	1
周文霞	否	4	4	3	0	0	否	0
姜立军	是	4	4	3	0	0	否	0
宋德亮	是	4	4	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	张春明（主任）、王学进、颜晓斐
提名委员会	颜晓斐（主任）、王学进、David Hao Huang
薪酬与考核委员会	颜晓斐（主任）、叶志坚、David Hao Huang
战略委员会	叶茂菁（主任）、王学进、陈文彬、冀爱萍、叶志坚

(二) 报告期内审计委员会召开 7 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 2 月 14 日	2022 年年报第一次审计沟通会	审计委员会就公司 2022 年度审计计划于审计机构进行了沟通，了解审计范围、审计时间表等事项情况。	
2023 年 3 月 17 日	2022 年年报第二次审计沟通会	审计委员会对 2022 年度报告关键审计事项等内容提出了相关意见和建议，并对公司内部控制审计情况和结果进行了解。	
2023 年 4 月 6 日	审议 1、《聘请 2023 年度公司财务审计及内部控制审计机构的预案》2、《公司 2022 年度财务审计报告的议案》3、《〈公司 2022 年度内部控制评价报告〉的议案》4、《〈公司 2022 年度内部控制审计报告〉的议案》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》、《董事会议事规则》、《审计委员会实施细则》等开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	
2023 年 4 月 20 日	审议《公司 2023 年第一季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》、《董事会议事规则》、《审计委员会实施细则》等开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，一致通过相关议案。	
2023 年 5 月 31 日	审议《关于公司拟受让控股子公司少数股东股权并签订〈股权转让协议〉和〈房地产代建合同〉的关联交易议案》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》、《董事会议事规则》、《审计委员会实施细则》等开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，一致通过相关议案。	
2023 年 8 月 25 日	审议《公司 2023 年半年度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》、《董事会议事规则》、《审计委员会实施细则》等开展工作，一致通过相关议案。	
2023 年 10 月 20 日	审议《公司 2023 年第三季度报告》	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》、《董	

		事会议事规则》、《审计委员会实施细则》等开展工作，一致通过相关议案。	
--	--	------------------------------------	--

(三) 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2023 年 5 月 31 日	审核公司第十一届董事会非独立董事及独立董事候选人	通过对候选人情况的深入了解，认为非独立董事候选人均符合上市公司董事任职资格；独立董事候选人均符合上市公司独立董事任职资格，都能够胜任所聘岗位职责要求，未发现有不符《公司法》相关规定，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情形存在。审核并同意提交公司十届二十六次董事会议审议。	

(四) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	16
主要子公司在职员工的数量	119
在职员工的数量合计	135
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	8
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	24
销售人员	13
技术人员	51
财务人员	10
行政人员	32
其他（下岗）	5
合计	135
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	19
本科	66
大专	19
大专以下	31
合计	135

(二) 薪酬政策√适用 不适用

基于公司经营状况及市场环境，合理控制人力资源成本，致力于制定具备外在竞争力同时兼备内部公平性的薪酬政策。根据行业、岗位、专业技术水平、职级等因素的综合考量，制定差异化薪酬管理体系。吸引和保留熟练掌握职业技能的人才以及复合型人才，在发挥自身价值的同时支撑公司的战略实施。

公司将进一步规划完善福利体系，在合法合规前提下，多种方式体现人文关怀，帮助塑造企业文化，提升企业凝聚力与员工归属感、价值感。

(三) 培训计划√适用 不适用

公司致力于全面提升员工职业素质与综合素质，从战略角度出发，满足公司长远发展的需要，响应市场环境变化，结合员工需求，系统性、制度化制订培训计划，强调员工主动参与并能学以致用，为公司创造效益。公司采取内部培训与外部培训相结合的方式，积极开展各类培训工作的。

(四) 劳务外包情况√适用 不适用

劳务外包的工时总数	2,668 小时
劳务外包支付的报酬总额	478,208.91 元

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**√适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，报告期内已严格按照中国证监会的相关规定，在《公司章程》中明确制定了关于利润分配的规定，对公司现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制等有明确规定。公司每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东回报的基础上，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，确定合理的股利分配方案。报告期内，公司 2022 年年度股东大会审议通过了《2022 年度利润分配预案》，并已实施完成。

(二) 现金分红政策的专项说明√适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划 适用 不适用**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.30
每 10 股转增数（股）	0

现金分红金额（含税）	20,600,313.39
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	35,935,674.36
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	57.33
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	20,600,313.39
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	57.33

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

（三）董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

（四）报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司在严格依照中国证监会、上海证券交易所及《公司法》、《公司章程》等法律法规要求建立了严密的内控管理体系基础上，结合行业特征及企业经营实际，对内控制度进行持续完善与细化，提高了企业决策效率，为企业经营管理的合法合规及资产安全提供了保障，有效促进公司战略的稳步实施。

公司内部控制体系结构合理，内部控制制度框架符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。

公司披露了《2023 年内部控制评价报告》，全文详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，对子公司的管理机制为职能一体化管理：以公司为轴心，派发目标任务到子公司，由指定子公司人员进行衔接、适配性微调后执行完成合作，所有审批流程都在 OA 中设定好动线及审批人、审批节点，以此增强部门间的协调工作衔接效率，责任到部门和人。一体化后各岗位有明确的工作流程。公司与子公司信息交流速度加快，避免工作内容重复，公司指令传递和执行的效率提高。

报告期内，公司坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环。结合公司的内控管理制度，建立了系统的内部控制体系及长效的内控监督机制。同时，以全面预算为抓手，提升财务预警能力，注重财务数据分析，加强资金使用监管，健全全覆盖的风险管理体系，进一步夯实全面风险管理能力。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度的财务报告内部控制的有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的内控审计报告，与公司董事会自我评价报告意见一致。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

公司子公司天宸健康在闵行区都会路以东，梅州路以北（上海天宸健康城东地块 1-A 工程）实施了未经许可向城镇排水设施排水行为，该行为违反了《城镇排水与污水处理条例》第二十一条第一款的规定。依据《城镇排水与污水处理条例》第二十一条第一款的规定，上海市闵行区水务局对天宸健康作出罚款人民币五十万元整的行政处罚。天宸健康公司已在本期支付了该项行政处罚款。

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

公司属于重点排污单位之外的公司，且报告期内不涉及上市公司信息披露制度中所要求披露的主要环境信息，因此不披露相关数据。

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	在日常办公中推行减碳措施

具体说明

适用 不适用

公司号召员工无纸化办公，采用“绿色出行”方式，践行“低碳生活”理念，从而为环境改善和可持续发展做出贡献。

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司披露了《2023 年度社会责任报告》，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一)公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	公司实际控制人（叶立培、叶茂菁）及其关联方	（1）在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份的实际控制人期间，叶氏公司将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司；（2）在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份的实际控制人期间，如在中国国内任何天宸股份已有房地产投资项目的城市或地区中，叶氏公司寻找到任何拟控制且符合天宸股份整体发展规划的房地产投资项目时，则将事先通知天宸股份，天宸股份有权优先考虑与叶氏公司合作投资该项目；（3）在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份的实际控制人期间，如天宸股份有意向与叶氏公司共同投资某一房地产项目并还有其他主体有意向与叶氏公司共同投资同一房地产投资项目时，则在同等条件下，叶氏公司将优先选择与天宸股份共同投资，但叶氏公司有权选择不投资该项目。	于 2011 年 4 月 30 日公告的关于公司实际控制人发生变更的《详式权益变动书》中做出承诺，属于长期承诺。	否	长期承诺	是	不适用	不适用
	解决关联交易	公司实际控制人（叶立培、叶茂菁）及其关联方	（1）不利用对天宸股份的控制地位及影响谋求天宸股份在业务合作等方面给予叶立培先生和叶茂菁先生以任何形式享有实际控制权的公司及其子公司中的任何一家或数家（以下简称“叶氏公司”）优于市场第三方的权利；（2）不利用对天宸股份的控制地位及影响谋求与天宸股份达成交易的优先权利；（3）如果确属需要，叶氏公司与天宸股份之间的关联交易将以市场公允价格进行，保证不利用该类交易从事任何损害天宸股份利益的行为；（4）保证不会以侵占天宸股份利益为目的，与天宸股份之间开展显失公平的关联交易。	于 2011 年 4 月 30 日公告的关于公司实际控制人发生变更的《详式权益变动书》中做出承诺，属于长期承诺。	否	长期承诺	是	不适用	不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	90
境内会计师事务所审计年限	21 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵键、郑钢
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	赵键（4 年）、郑钢（1 年）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	25

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2022 年年度股东大会审议并通过关于《聘请 2023 年度公司财务审计及内部控制审计机构的预案》，同意公司续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年财务及内部控制审计机构，审计费用共计 115 万元。上述股东大会决议公告于 2023 年 6 月 27 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

（三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

（一）诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:										
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	
上海市天宸股份有限公司	上海艺然草坪工程有限公司	无	民事诉讼	原告上海市天宸股份有限公司(简称“天宸股份”)与被告上海艺然草坪工程有限公司(简称“艺然公司”)签订《土地种植协议》,将上海市浦东新区(原南汇区)朝阳农场3街坊3/1丘土地(简称“朝阳农场”)出租给艺然公司农业耕种。《土地种植协议》到期后,天宸股份多次函告艺然公司要求艺然公司归还土地并支付违约金,但艺然公司拒不履行。故天宸股份诉请: 一、判令被告立即归还案涉土地“朝阳农场”; 二、判令被告立即支付违约金508,492.93元(年租金135,080,逾期五天以上,按照日租金双倍支付违约金,暂计至2023年11月6日,实际计算至清偿之日止); 三、本案诉讼费由被告承担。	508,492.93元	否	已立案	一审尚未结束	尚未涉及	
上海市天宸股份有限公司	中国平安人寿保险股份有限公司、上海艺然草坪工程有限公司、上海远星机械设备工程有限公司、中国建筑第八工程局有限公司	无	民事诉讼	原告上海市天宸股份有限公司(简称“天宸股份”)与被告二上海艺然草坪工程有限公司(简称“艺然公司”)签订《土地种植协议》,将上海市浦东新区(原南汇区)朝阳农场3街坊3/1丘土地(简称“朝阳农场”)出租给艺然公司种植草坪。后天宸股份发现朝阳农场遍布大型钢筋混凝土结构物、瓦砾等建筑垃圾。天宸股份函告相关四被告,要求排除妨害、恢复原状及赔偿损失,未果。故天宸股份诉请: 一、判令四被告赔偿朝阳农场建筑垃圾清运费用,金额暂计人民币500万元; 二、判令四被告赔偿朝阳农场修复土壤与复垦的费用(以上海市土地复垦费用标准,金额待确定); 三、本案诉讼费由四个被告承担。	5,000,000.00元	否	已立案	尚未开庭审理	尚未涉及	
北京国基伟业物业管理有限公司	北京辰经晨文化传播有限公司	无	民事诉讼	原告北京国基伟业物业管理有限公司(简称“国基公司”)与被告北京辰经晨文化传播有限公司(简称“辰经晨公司”)因物业费的支付问题发生争议,原告国基公司诉请: 1、请求法院依法判令被告立即支付欠付原告2022年1月1日至2022年12月31日的物业服务费1,143,216.56元,以及资金占用损失(以1,143,216.56元为基数,按一年期贷款市场报价利率计算,自2023年1月1日起计算至实际清偿日止); 2、请求法院依法判令被告立即支付欠付原告2023年1月1日至2023年12月31日的物业服务费1,143,216.56元,以及资金占用损失(以1,143,216.56元为基数,按一年期贷款市场报价利率计算,自2024年1月1日起计算至实际清偿日止); 3、请求法院依法判令被告承担本案全部诉讼费、保全费等费用。	2,286,433.12元	否	诉前调解阶段	尚在诉前调解过程中	尚未涉及	

(三)其他说明

√适用 □不适用

一、上海市浦东新区（原南汇区）朝阳农场 3 街坊 3/1 丘土地（文称“朝阳农场”，位于朝航路以东、浦东机场围场河以南、盐朝公路以北），土地性质为农业用地，原告上海市天宸股份有限公司（简称“天宸股份”）系该地块权利人。2005 年起，天宸股份与被告上海艺然草坪工程有限公司（简称“艺然公司”）签订《土地种植协议》，将朝阳农场出租给被告艺然公司农业耕种，《土地种植协议》一年一签，协议约定承租期间不能改变土地使用性质，不得转租，协议约定定期满未续约，协议自动终止，被告艺然公司应立即交还朝阳农场，若逾期五天以上交还土地的，逾期期间，应按日双倍支付租金并承担原告天宸股份一切损失，最后一期《土地种植协议》期满日为 2021 年 12 月 14 日，到期后原告天宸股份未续约。2021 年 12 月 27 日至今，原告天宸股份多次致函被告艺然公司，要求归还土地并支付相应违约金，被告艺然公司拒不履行。故天宸股份诉请：

1. 判令被告立即归还案涉土地“朝阳农场”；

2. 判令被告立即支付违约金 508,492.93 元（年租金 135,080，逾期五天以上，按照日租金双倍支付违约金，暂计至 2023 年 11 月 6 日，实际计算至清偿之日止）；

3. 本案诉讼费由被告承担。

本案于 2024 年 3 月 25 日开庭审理，截止本报告日，一审尚未结束。

二、上海市浦东新区（原南汇区）朝阳农场 3 街坊 3/1 丘土地（文称“朝阳农场”，位于朝航路以东、浦东机场围场河以南、盐朝公路以北），土地性质为农业用地，上海市天宸股份有限公司（简称“天宸股份”）系该地块权利人。自 2005 年起，原告天宸股份与被告二上海艺然草坪工程有限公司（简称“艺然公司”）签订《土地种植协议》，将朝阳农场出租给被告二艺然公司种植草坪。后天宸股份发现农场遍布大型钢筋混凝土构筑物、瓦砾等建筑垃圾。天宸股份曾致函相关四个被告，要求排除妨害、恢复原状及赔偿损失，至今未果。故天宸股份诉请：

1. 判令四被告赔偿朝阳农场建筑垃圾清运费，金额暂计人民币 500 万元；

2. 判令四被告赔偿朝阳农场修复土壤与复垦的费用（以上海市土地复垦费用标准，金额待确定）；

3. 本案诉讼费由四个被告承担。

现本案已立案，法院尚未开庭审理。

三、原告北京国基伟业物业管理有限公司（简称“国基公司”）与被告北京辰经晨文化传播有限公司（简称“辰经晨公司”）因物业费的支付问题发生争议，原告国基公司诉请：

1. 请求法院依法判令被告立即支付欠付原告 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日的物业服务费 1,143,216.56 元，以及资金占用损失（以 1,143,216.56 元为基数，按一年期贷款市场报价利率计算，自 2023 年 1 月 1 日起计算至实际清偿日止）。

2. 请求法院依法判令被告立即支付欠付原告 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的物业服务费 1,143,216.56 元，以及资金占用损失（以 1,143,216.56 元为基数，按一年期贷款市场报价利率计算，自 2024 年 1 月 1 日起计算至实际清偿日止）。

3. 请求法院依法判令被告承担本案全部诉讼费、保全费等费用。

现本案处于诉前调解阶段。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十二、重大关联交易**(一)与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**□适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**□适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**□适用 不适用**(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项** 适用 □不适用

事项概述	查询索引
上海市天宸股份有限公司关于拟受让控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告	2023-021
上海市天宸股份有限公司关于子公司完成工商变更登记的公告	2023-054

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项 适用 □不适用

公司于2023年6月26日召开2022年年度股东大会，审议并通过了《关于拟受让控股子公司少数股东股权暨关联交易的议案》，拟受让控股子公司上海天宸健康管理有限公司（以下简称“天宸健康”）少数股东持有的15%股权，其中关联方上海科迅投资管理有限公司（以下简称“科迅投资”）持有天宸健康8.25%股份，关联方上海峰盈企业发展有限公司（以下简称“上海峰盈”）持有天宸健康6.75%股份。受让完成前，公司持有天宸健康85%股权。受让完成后，本公司将合计持有天宸健康100%股权。该股权受让款的支付方式为公司通过向科迅投资、上海峰盈（以下统称“少数股东”）转让天宸健康1-B项目部分在建物业并代为其建设的方式，用以支付本次股权受让款。（详见公司公告临2023-021）。

报告期内，公司已完成天宸健康股权转让相关的工商变更手续（详见公司公告临2023-054），为少数股东代建的物业仍在建设施工中。

3、临时公告未披露的事项□适用 不适用**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**□适用 不适用**(三)共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**□适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**□适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**□适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2023 年 6 月 26 日召开 2022 年年度股东大会，审议并通过了《关于拟受让控股子公司少数股东股权暨关联交易的议案》，拟受让控股子公司上海天宸健康管理有限公司（以下简称“天宸健康”）少数股东持有的 15% 股权，其中关联方上海科迅投资管理有限公司（以下简称“科迅投资”）持有天宸健康 8.25% 股份，关联方上海峰盈企业发展有限公司（以下简称“上海峰盈”）持有天宸健康 6.75% 股份。受让完成前，公司持有天宸健康 85% 股权。受让完成后，本公司将合计持有天宸健康 100% 股权。该股权受让款的支付方式为公司通过向科迅投资、上海峰盈转让天宸健康 1-B 项目部分在建物业并由天宸健康代为其建设的方式。该股权受让款扣除 2022 年 12 月 31 日双方确认的在建物业价值后的剩余款项 14,815.37 万元（其中：科迅投资 7,609.37 万元，上海峰盈 7,206.00 万元）作为代建工程往来款。在代建物业建设施工中，扣除本年已结算的代建工程款、代建管理费等费用后，截止 2023 年 12 月 31 日的上述代建工程往来款的余额为 14,153.23 万元（其中：科迅投资 7,213.53 万元，上海峰盈 6,939.70 万元）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-24,214.16
报告期末对子公司担保余额合计（B）	39,873.17
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	39,873.17
担保总额占公司净资产的比例（%）	25.48
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	子公司天宸健康本报告期归还了贷款本金24,214.16万元，截至本报告期末对子公司担保余额合计39,873.17万元

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况
1. 委托理财情况
(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
信托理财产品	自有资金	12,000.00	0.00	

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况
 适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	是否存在受限情形	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	未到期金额	逾期未收回金额	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
上海百济投资管理有限公司	私募基金产品	5,000.00	2020-7-30	2023-8-3	自有资金	/	否	协议约定	/	/	135.89	/	/	是	否	
中国对外经济贸易信托有限公司	信托理财产品	12,000.00	2023-4-13	2023-8-17	自有资金	/	否	协议约定	/	/	81.47	/	/	是	否	
上海诚正私募基金管理有限公司	私募基金产品	2,000.00	2022-4-27	/	自有资金	/	否	协议约定	/	/	/	/	/	是	否	
国信证券股份有限公司	私募基金产品	998.04	2022-9-22	2023-3-17	自有资金	/	否	协议约定	/	/	27.24	/	/	是	否	

其他情况
 适用 不适用

(3) 委托理财减值准备
 适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	15,325
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	17,493
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(二)截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海仲盛虹桥企业管理有限公司	0	172,225,164	25.08	0	无		境内非国有 法人
国华人寿保险股份有限公司－万 能三号	0	104,088,332	15.16	0	无		其他
国华人寿保险股份有限公司－自 有二号	0	47,662,054	6.94	0	无		其他
杭州清哲投资管理有限公司－清 哲和融7号私募证券投资基金	41,109,374	41,109,374	5.99	0	无		其他
上海成元投资管理有限公司	0	33,057,580	4.81	0	无		境内非国有 法人
上海展览中心(集团)有限公司	0	27,535,741	4.01	0	无		国有法人
银河德睿资本管理有限公司	16,438,200	16,438,200	2.39	0	无		其他
国华人寿保险股份有限公司－传 统一号	0	13,062,646	1.90	0	无		其他
刘福祥	100,200	6,972,851	1.02	0	无		境内自然人
香港中央结算有限公司	6,927,054	6,927,054	1.01	0	无		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通 股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海仲盛虹桥企业管理有限公司	172,225,164	人民币普通股	172,225,164				
国华人寿保险股份有限公司－万 能三号	104,088,332	人民币普通股	104,088,332				
国华人寿保险股份有限公司－自 有二号	47,662,054	人民币普通股	47,662,054				
杭州清哲投资管理有限公司－清 哲和融7号私 募证券投资基金	41,109,374	人民币普通股	41,109,374				
上海成元投资管理有限公司	33,057,580	人民币普通股	33,057,580				
上海展览中心(集团)有限公司	27,535,741	人民币普通股	27,535,741				
银河德睿资本管理有限公司	16,438,200	人民币普通股	16,438,200				
国华人寿保险股份有限公司－传 统一号	13,062,646	人民币普通股	13,062,646				
刘福祥	6,972,851	人民币普通股	6,972,851				
香港中央结算有限公司	6,927,054	人民币普通股	6,927,054				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决 权的说明	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十大股东中,上海仲盛虹桥企业管理有限公司为公司控股股东,上海成元投资管理有限公司为公司控股股东的全资子公司。国华人寿保险股份有限公司－万能三号、自有二号和传统一号均属于国华人寿保险股份有限公司。除前述之外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位:股

前十名股东较上期末变化情况

股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
杭州清哲投资管理有限公司—清哲和融7号私募证券投资基金	新增	0	0	41,109,374	5.99
银河德睿资本管理有限公司	新增	0	0	16,438,200	2.39
香港中央结算有限公司	新增	0	0	6,927,054	1.01
王蕊	退出	0	0	302,000	0.04
北京享亿资产管理有限公司	退出	0	0	4,536,309	0.66
宁波梅山保税港区泓昀资产管理有限公司	退出	0	0	-	-

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海仲盛虹桥企业管理有限公司
单位负责人或法定代表人	叶茂菁
成立日期	1992年8月18日
主要经营业务	企业管理，物业服务，建筑装潢材料、五金交电、化工原料及产品（除危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）的批发。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

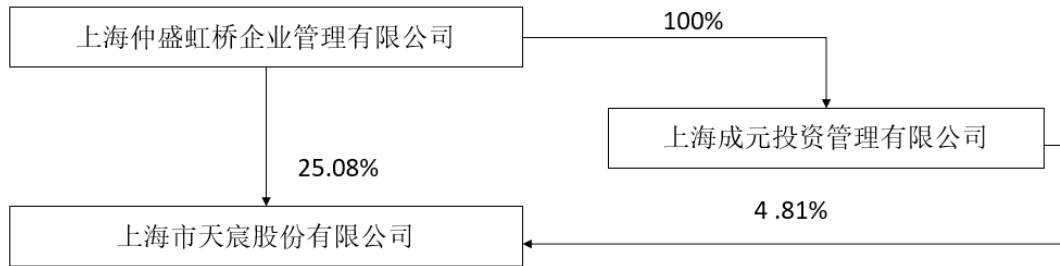
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	叶立培
国籍	澳大利亚
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	上海莘盛发展有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无
姓名	叶茂菁
国籍	澳大利亚
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	上海仲盛虹桥企业管理有限公司执行董事、上海市天宸股份有限公司董事长、北京新盛房地产开发有限公司执行董事
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

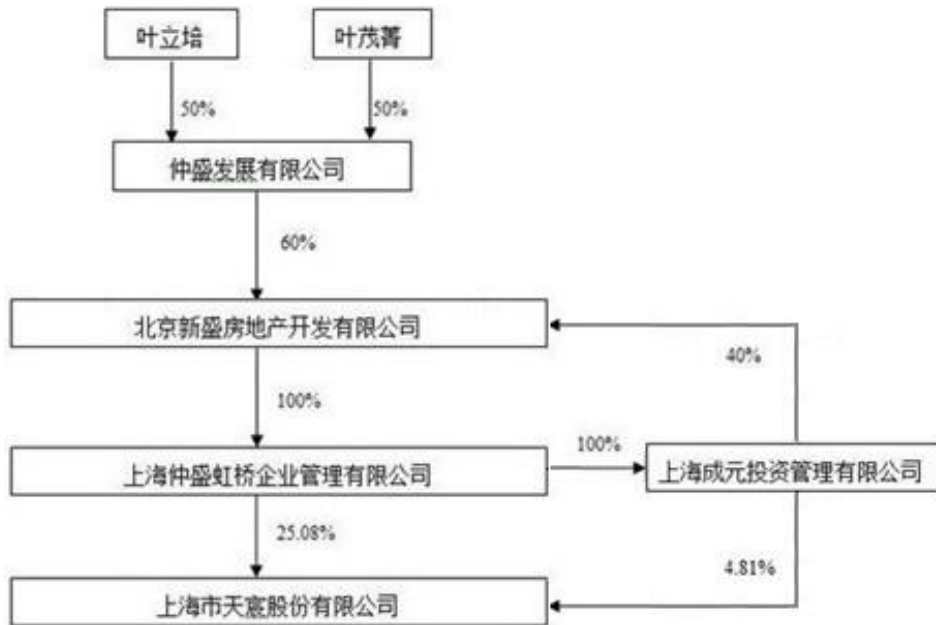
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
国华人寿保险股份有限公司	刘益谦	2007年11月8日	66783228-6	484,625	人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用



八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2024]第 ZA10603 号

上海市天宸股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海市天宸股份有限公司（以下简称天宸股份）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天宸股份 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天宸股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>（一） 房地产销售收入的确认</p> <p>公司报告期的主营业务为房地产项目开发，在项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：（1）与客户已签订合同；（2）房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；（3）客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。</p> <p>如财务报表附注五(六十)所述，天宸股份房地产销售产生的收入为 28,321.59 万元，占天宸股份 2023 年度营业收入总额的 95.24%。由于房地产销售收入是公司的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，我们将房地产销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：</p> <p>我们对商品房销售的收入确认执行的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价与商品房销售的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查天宸股份的商品房销售买卖合同条款，以评价天宸股份有关商品房销售的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认商品房销售收入的项目，检查买卖合同及可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关商品房销售收入是否已按照天宸股份的收入确认政策确认。 4、在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。
<p>（二） 土地增值税的计提</p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注五、（六十一）所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2023 年度土地增值税金额为人民币 5,435.40 万元。公司在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并缴纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要将预计收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：</p> <p>我们对土地增值税的计提执行的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断； 2、参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性； 3、复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异。

四、其他信息

天宸股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括天宸股份 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天宸股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天宸股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天宸股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天宸股份不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就天宸股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：赵键
(项目合伙人)

中国注册会计师：郑钢

中国·上海

2024 年 4 月 2 日

财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：上海市天宸股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(一)	476,937,528.26	478,291,969.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	21,890,429.14	48,736,979.56
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(五)	25,226,945.66	36,570,749.78
应收款项融资			
预付款项	(八)	12,492,272.94	664,216.21
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(九)	2,713,903.93	649,083.27
其中：应收利息			
应收股利			10,000.00
买入返售金融资产			
存货	(十)	1,346,076,652.52	1,325,699,923.32
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	(十三)	10,043,078.35	3,425,184.33
流动资产合计		1,895,380,810.80	1,894,038,106.00
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			
其他权益工具投资	(十八)	716,397,182.80	928,201,567.28
其他非流动金融资产	(十九)	13,816,746.27	43,607,340.04
投资性房地产	(二十)	57,112,576.57	60,323,259.84
固定资产	(二十一)	291,431,740.70	302,268,834.47
在建工程	(二十二)	7,961,642.44	14,909,965.45
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(二十六)	83,429,037.81	86,252,232.63
开发支出			
商誉	(二十七)		
长期待摊费用			

递延所得税资产	(二十九)	48,678,906.33	29,345,173.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,218,827,832.92	1,464,908,373.41
资产总计		3,114,208,643.72	3,358,946,479.41
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	(三十五)	232,552,273.52	397,077,464.57
预收款项	(三十六)	8,739,363.76	1,090,967.36
合同负债	(三十七)	382,112,054.74	59,896,094.20
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	(三十八)	7,826,359.01	9,837,215.24
应交税费	(三十九)	130,223,298.53	90,376,774.31
其他应付款	(四十)	181,884,900.95	33,708,671.83
其中：应付利息			
应付股利		2,177,927.57	2,177,927.57
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	(四十二)	28,800,000.00	14,666,787.20
其他流动负债	(四十三)	32,820,420.73	5,359,356.83
流动负债合计		1,004,958,671.24	612,013,331.54
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(四十四)	369,931,664.20	391,271,685.01
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(二十九)	174,832,313.59	235,774,127.19
其他非流动负债			
非流动负债合计		544,763,977.79	627,045,812.20
负债合计		1,549,722,649.03	1,239,059,143.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(五十二)	686,677,113.00	686,677,113.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	(五十四)	494,252.11	53,331,197.25
减：库存股			
其他综合收益	(五十六)	512,385,345.94	671,238,634.30
专项储备	(五十七)	845,641.05	1,003,415.54
盈余公积	(五十八)		162,875,107.76
一般风险准备			
未分配利润	(五十九)	364,365,234.28	398,782,679.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,564,767,586.38	1,973,908,147.74
少数股东权益		-281,591.69	145,979,187.93
所有者权益（或股东权益）合计		1,564,485,994.69	2,119,887,335.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,114,208,643.72	3,358,946,479.41

公司负责人：叶茂菁

主管会计工作负责人：杨炯祺

会计机构负责人：庄艳欣

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：上海市天宸股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十七	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		17,982,192.65	186,406,750.70
交易性金融资产		16,782,513.45	48,736,979.56
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	2,064,598.25	3,959,664.22
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(二)	81,997,572.75	138,747,190.61
其中：应收利息		3,319,055.64	1,695,313.18
应收股利			
存货		2,990,425.03	2,884,847.36
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		774,207.24	444,289.45
流动资产合计		122,591,509.37	381,179,721.90
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,801,894,880.83	1,292,572,435.19
其他权益工具投资		716,397,182.80	928,201,567.28
其他非流动金融资产		8,075,035.65	8,155,131.60
投资性房地产		4,730,658.96	5,184,823.25
固定资产		651,760.38	855,676.66

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		18,601,945.41	19,827,067.91
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,709,873.46	6,802,870.75
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,558,061,337.49	2,261,599,572.64
资产总计		2,680,652,846.86	2,642,779,294.54
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		5,436,039.90	5,748,301.80
预收款项		779,919.60	713,199.60
合同负债		4,000,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		2,041,011.82	1,801,513.83
应交税费		631,098.09	1,109,287.11
其他应付款		699,501,884.95	420,529,326.43
其中：应付利息			
应付股利		2,177,927.57	2,177,927.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		712,389,954.36	429,951,628.77
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		171,279,261.32	224,773,651.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		171,279,261.32	224,773,651.66
负债合计		883,669,215.68	654,725,280.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		686,677,113.00	686,677,113.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		40,929,145.92	40,929,145.92
减：库存股			
其他综合收益		512,385,345.94	671,238,634.30
专项储备			
盈余公积		162,875,107.76	162,875,107.76
未分配利润		394,116,918.56	426,334,013.13
所有者权益（或股东权益）合计		1,796,983,631.18	1,988,054,014.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,680,652,846.86	2,642,779,294.54

公司负责人：叶茂菁

主管会计工作负责人：杨炯祺

会计机构负责人：庄艳欣

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		297,374,334.71	243,734,574.84
其中：营业收入	(六十)	297,374,334.71	243,734,574.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		285,872,632.29	199,780,596.18
其中：营业成本	(六十)	113,436,632.04	99,167,524.31
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	(六十一)	60,244,362.50	45,217,100.80
销售费用	(六十二)	13,304,931.44	8,351,069.20
管理费用	(六十三)	78,470,004.27	49,807,434.61
研发费用			
财务费用	(六十五)	20,416,702.04	-2,762,532.74
其中：利息费用		28,697,792.23	
利息收入		8,332,266.00	2,789,372.26
加：其他收益	(六十六)	109,451.55	53,623.79
投资收益（损失以“-”号填列）	(六十七)	21,809,875.59	78,400,981.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）	(六十九)	-21,752,881.20	-80,441,551.32
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七十)	-6,650.00	88,046.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七十二)	11,389,948.13	552,406.46

三、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,051,446.49	42,607,486.11
加：营业外收入	（七十三）	6,752,441.91	3,508,783.86
减：营业外支出	（七十四）	1,244,694.76	592,223.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		28,559,193.64	45,524,046.20
减：所得税费用	（七十五）	26,712.74	-2,380,307.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		28,532,480.90	47,904,353.28
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		28,532,480.90	47,904,353.28
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）		21,811,796.65	35,935,674.36
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,720,684.25	11,968,678.92
六、其他综合收益的税后净额		-158,853,288.36	-225,537,690.75
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-158,853,288.36	-225,537,690.75
（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		-158,853,288.36	-225,537,690.75
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（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			
（7）其他			
（二）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		-130,320,807.46	-177,633,337.47
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-137,041,491.71	-189,602,016.39
（二）归属于少数股东的综合收益总额		6,720,684.25	11,968,678.92
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	（七十六）	0.03	0.05
（二）稀释每股收益（元/股）	（七十六）	0.03	0.05

公司负责人：叶茂菁

主管会计工作负责人：杨炯祺

会计机构负责人：庄艳欣

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十七	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	（四）	6,514,096.95	5,142,960.51
减：营业成本	（四）	715,082.86	2,153,451.83
税金及附加		1,329,044.71	1,048,493.34
销售费用			

管理费用		25,843,135.07	19,991,923.07
研发费用			
财务费用		-4,777,070.42	-3,237,915.62
其中：利息费用			
利息收入		4,787,505.24	3,247,400.72
加：其他收益		74,924.24	35,424.24
投资收益（损失以“-”号填列）	（五）	2,670,192.32	3,431,337.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）		-2,486,550.07	-7,922,251.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）			90,747.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			152,852.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-16,337,528.78	-19,024,883.34
加：营业外收入		3,270,450.67	90.52
减：营业外支出			754.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-13,067,078.11	-19,025,547.57
减：所得税费用		-1,450,296.93	-3,418,337.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,616,781.18	-15,607,209.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,616,781.18	-15,607,209.98
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-158,853,288.36	-225,537,690.75
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-158,853,288.36	-225,537,690.75
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		-158,853,288.36	-225,537,690.75
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
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			
7. 其他			
六、综合收益总额		-170,470,069.54	-241,144,900.73
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.02	-0.02
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.02	-0.02

公司负责人：叶茂菁

主管会计工作负责人：杨炯祺

会计机构负责人：庄艳欣

合并现金流量表
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2023年度	2022年度
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		425,302,824.48	296,579,895.28
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			27,326,563.59
收到其他与经营活动有关的现金	(七十九)	28,110,490.42	8,313,605.56
经营活动现金流入小计		453,413,314.90	332,220,064.43
购买商品、接受劳务支付的现金		257,717,884.20	391,258,798.36
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		55,220,408.72	43,409,185.81
支付的各项税费		54,235,735.24	11,508,824.68
支付其他与经营活动有关的现金	(七十九)	77,472,339.17	31,776,031.57
经营活动现金流出小计		444,646,367.33	477,952,840.42
经营活动产生的现金流量净额		8,766,947.57	-145,732,775.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		155,156,147.02	200,436,689.05
取得投资收益收到的现金		21,819,875.59	100,956,530.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,904,576.63	571,938.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		189,880,599.24	301,965,157.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,617,048.47	129,671,216.53
投资支付的现金		120,000,000.00	99,980,374.84
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		161,617,048.47	229,651,591.37
投资活动产生的现金流量净额		28,263,550.77	72,313,566.47

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		234,934,860.59	420,065,139.41
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		234,934,860.59	420,065,139.41
偿还债务支付的现金		242,141,668.60	14,126,667.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		46,178,316.99	47,643,343.04
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			
筹资活动现金流出小计		288,319,985.59	61,770,010.24
筹资活动产生的现金流量净额		-53,385,125.00	358,295,129.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		185.39	977.55
五、现金及现金等价物净增加额		-16,354,441.27	284,876,897.20
加：期初现金及现金等价物余额		478,291,969.53	193,415,072.33
六、期末现金及现金等价物余额		461,937,528.26	478,291,969.53

公司负责人：叶茂菁

主管会计工作负责人：杨炯祺

会计机构负责人：庄艳欣

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十七	2023年度	2022年度
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		12,751,723.10	4,559,885.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		87,106,519.51	84,917,604.61
经营活动现金流入小计		99,858,242.61	89,477,490.32
购买商品、接受劳务支付的现金			500,000.00
支付给职工及为职工支付的现金		9,220,296.19	10,126,509.41
支付的各项税费		2,298,119.04	2,008,362.98
支付其他与经营活动有关的现金		151,846,866.90	16,939,162.47
经营活动现金流出小计		163,365,282.13	29,574,034.86
经营活动产生的现金流量净额		-63,507,039.52	59,903,455.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		149,819,896.02	200,436,689.05
取得投资收益收到的现金		2,670,192.32	3,431,337.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			152,852.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,213,194.52	17,020.03
投资活动现金流入小计		153,703,282.86	204,037,898.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,488.00	315,639.66
投资支付的现金		225,000,000.00	114,980,374.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		13,000,000.00	67,000,000.00
投资活动现金流出小计		238,020,488.00	182,296,014.50
投资活动产生的现金流量净额		-84,317,205.14	21,741,883.63

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,600,313.39	37,767,250.55
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,600,313.39	37,767,250.55
筹资活动产生的现金流量净额		-20,600,313.39	-37,767,250.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-168,424,558.05	43,878,088.54
加：期初现金及现金等价物余额		186,406,750.70	142,528,662.16
六、期末现金及现金等价物余额			
		17,982,192.65	186,406,750.70

公司负责人：叶茂菁

主管会计工作负责人：杨炯祺

会计机构负责人：庄艳欣



合并所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年年末余额	686,677,113.00				53,331,197.25		671,238,634.30	1,003,415.54	162,875,107.76		398,782,679.89		1,973,908,147.74	145,979,187.93	2,119,887,335.67
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	686,677,113.00				53,331,197.25		671,238,634.30	1,003,415.54	162,875,107.76		398,782,679.89		1,973,908,147.74	145,979,187.93	2,119,887,335.67
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-52,836,945.14		-158,853,288.36	-157,774.49	-162,875,107.76		-34,417,445.61		-409,140,561.36	-146,260,779.62	-555,401,340.98
(一) 综合收益总额							-158,853,288.36				21,811,796.65		-137,041,491.71	6,720,684.25	-130,320,807.46
(二) 所有者投入和减少资本					-52,836,945.14				-162,875,107.76		-35,628,928.87		-251,340,981.77	-152,981,463.87	-404,322,445.64
1. 所有者投入的普通股														-152,981,463.87	-152,981,463.87
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-52,836,945.14				-162,875,107.76		-35,628,928.87		-251,340,981.77		-251,340,981.77
(三) 利润分配											-20,600,313.39		-20,600,313.39		-20,600,313.39
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-20,600,313.39		-20,600,313.39		-20,600,313.39
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															176,702.25
2. 本期使用															334,476.74
(六) 其他															
四、本期期末余额	686,677,113.00				494,252.11		512,385,345.94	845,641.05			364,365,234.28		1,564,767,586.38	-281,591.69	1,564,485,994.69



项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润		其他		
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年年末余额	686,677,113.00				53,331,197.25		896,776,325.05	324,854.19	162,875,107.76		400,614,256.08	2,200,598,853.33	134,010,509.01	2,334,609,362.34	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
三、本年期初余额	686,677,113.00				53,331,197.25		896,776,325.05	324,854.19	162,875,107.76		400,614,256.08	2,200,598,853.33	134,010,509.01	2,334,609,362.34	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-225,537,690.75	678,561.35			-1,831,576.19	-226,690,705.59	11,968,678.92	-214,722,026.67	
（一）综合收益总额							-225,537,690.75				35,935,674.36	-189,602,016.39	11,968,678.92	-177,633,337.47	
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配											-37,767,250.55	-37,767,250.55		-37,767,250.55	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-37,767,250.55	-37,767,250.55		-37,767,250.55	
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备								678,561.35						678,561.35	
1. 本期提取								1,037,215.11						1,037,215.11	
2. 本期使用								358,653.76						358,653.76	
（六）其他															
四、本期期末余额	686,677,113.00				53,331,197.25		671,238,634.30	1,003,415.54	162,875,107.76		398,782,679.89	1,973,908,147.74	145,979,187.93	2,119,887,335.67	

公司负责人：叶茂菁

主管会计工作负责人：杨炯祺

会计机构负责人：庄艳欣



母公司所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		671,238,634.30		162,875,107.76	426,334,013.13	1,988,054,014.11
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	686,677,113.00				40,929,145.92		671,238,634.30		162,875,107.76	426,334,013.13	1,988,054,014.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-158,853,288.36			-32,217,094.57	-191,070,382.93
(一) 综合收益总额							-158,853,288.36			-11,616,781.18	-170,470,069.54
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-20,600,313.39	-20,600,313.39
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-20,600,313.39	-20,600,313.39
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		512,385,345.94		162,875,107.76	394,116,918.56	1,796,983,631.18



项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		896,776,325.05		162,875,107.76	479,708,473.66	2,266,966,165.39
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	686,677,113.00				40,929,145.92		896,776,325.05		162,875,107.76	479,708,473.66	2,266,966,165.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-225,537,690.75			-53,374,460.53	-278,912,151.28
（一）综合收益总额							-225,537,690.75			-15,607,209.98	-241,144,900.73
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-37,767,250.55	-37,767,250.55
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-37,767,250.55	-37,767,250.55
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		671,238,634.30		162,875,107.76	426,334,013.13	1,988,054,014.11

公司负责人：叶茂菁

主管会计工作负责人：杨炯祺

会计机构负责人：庄艳欣

一、公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

上海市天宸股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系于 1992 年 5 月经上海市农业委员会沪农委(92)第 107 号文批准，采用公开募集方式设立的股份有限公司。公司的统一社会信用代码：91310000132210173W，公司股票于 1992 年 11 月在上海证券交易所上市，所属行业为综合类。

2006 年 3 月 20 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有 10 股将获得 3.3 股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

2009 年 4 月 1 日，上海仲盛虹桥企业管理有限公司持有公司的 48,278,533 股有限售条件股上市流通，变为无限售条件股。公司股份已全部为无限售条件股。

根据公司 2008 年度股东大会决议，本公司以 2008 年 12 月 31 日的总股本 320,129,190 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，送股数总额为 32,012,919 股，送股后股本总数为 352,142,109 股。

根据公司 2010 年度股东大会决议，本公司以 2010 年 12 月 31 日的总股本 352,142,109 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，送股数总额为 105,642,633 股，送股后股本总数为 457,784,742 股。

根据公司 2015 年度股东大会决议，本公司以 2015 年 12 月 31 日的总股本 457,784,742 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 5 股，送股数总额为 228,892,371 股，送股后股本总数为 686,677,113 股。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 686,677,113 元，累计发行股本总数 686,677,113 股，全部为无限售条件股份。公司注册地：上海市长宁区延安西路 2067 号 29 楼，总部办公地为上海市长宁区仙霞路 8 号 29 楼，经营范围为：实业投资、信息网络安全产品开发、国内贸易（除专项规定）、房地产开发经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司的第一大股东为上海仲盛虹桥企业管理有限公司，本公司的实际控制人为叶立培、叶茂菁。本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 2 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
天之宸酒店管理(上海)有限公司
上海天宸健康管理有限公司
上海天宸客运有限公司
上海联农房产有限公司
北京辰经晨文化传播有限公司
上海文僖荣投资管理有限公司
上海美昆商贸有限公司
上海宸乾投资有限公司
上海昊晞投资有限公司
天宸（香港）投资有限公司
上海颂康健康管理咨询有限公司
上海菁佳医院管理有限公司
上海天宸康复医院有限公司
上海宸桁建筑装饰工程有限公司
上海宸颐创营销服务有限公司
天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司
宁波天硕创业投资合伙企业（有限合伙）

本公司子公司的相关信息详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

√适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

√适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

(2) 处置子公司

① 一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权

投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(十一) 应收票据

适用 不适用

(十二) 应收账款

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注三、(十) 金融工具。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见附注三、(十) 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见附注三、(十) 金融工具。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见附注三、(十) 金融工具。

(十三) 应收款项融资

适用 不适用

(十四) 其他应收款

适用 不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注三、(十) 金融工具。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见附注三、(十) 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见附注三、(十) 金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

详见附注三、(十) 金融工具。

(十五) 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

1、 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、库存商品、在产品、开发成本、开发产品、出租开发产品等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法
- (2) 包装物采用一次转销法

5、存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

(十六) 合同资产

适用 不适用

1、合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本附注“三、（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

(十七) 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

(十八) 长期股权投资

适用 不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(十九) 投资性房地产

1、 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(二十) 固定资产

1、 确认条件

√适用 □不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

√适用 □不适用

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	4%	3.20%-4.80%
机器设备	年限平均法	5-10	4%	9.60%-19.2%
运输设备				
其中：营运车辆	年限平均法	4-5	0%	22.22%
公务车	年限平均法	5	4%	19.20%
医疗设备	年限平均法	5-6	4%	16.00%-19.2%
其他设备	年限平均法	5	4%	19.20%
固定资产装修费	年限平均法	5	0%	20.00%

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(二十一) 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(二十二) 借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(二十三)生物资产

适用 不适用

(二十四)油气资产

适用 不适用

(二十五)无形资产

使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	依据
土地使用权	30-50 年	年限平均法	0%	按土地使用权的可使用期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

根据所在地规定，以现有出租运营许可为限，新的运营许可不再授予，在旧出租车报废以后，其运营许可可用于新的出租车。公司估计在有限的未来，将持续经营出租车行业，其为公司带来未来经济利益的期限从目前情况无法可靠估计。因此，公司根据所在地出租运营许可的授予是否规定期限，将无规定期限的出租运营许可确认为使用寿命不确定的无形资产。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。
经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4、研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(二十六)长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十七)长期待摊费用

适用 不适用

(二十八) 合同负债

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十九) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

(三十) 预计负债

适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(三十一) 股份支付

适用 不适用

(三十二) 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

(三十三) 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度

不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、收入确认具体方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入：

本公司主要从事房地产销售业务，房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件：

- (a) 与客户已签订合同；
- (b) 房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；
- (c) 客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。

(2) 出租车业务销售收入：

在已经提供出租客运条件，并收取相应报酬或与公共交通卡中心隔月结算的应收价款已经确定，满足收入的金额能够可靠计量，与出租客运相关的已发生和将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入。

(3) 物业管理费收入：

在已经提供物业管理服务并收取相应报酬，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入

3、同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

(三十四) 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十五) 政府补助

√适用 □不适用

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的购建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(三十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或

清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(三十七) 租赁

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、(二十六) 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(3) 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(十) 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、(十) 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、售后租回交易

公司按照本附注“三、(三十三)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(三十八)其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(三十九)重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	200 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	200 万元
本期重要的应收款项核销	200 万元
重要的在建工程	单个项目预算大于 800 万
账龄超过一年的重要合同负债	200 万
重要的非全资子公司	子公司净利润的绝对值占合并净利润的绝对值 5% 以上，或子公司净资产占合并净资产 1% 以上

(四十)重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明

(1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易)，不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

□适用 √不适用

3、2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

(四十一)其他

□适用 √不适用

四、税项**(一)主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%、1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、16.5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	50%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
天之宸酒店管理(上海)有限公司	注
上海章宸投资管理有限公司	注
上海颂康健康管理咨询有限公司	注
上海菁佳医院管理有限公司	注
上海天宸康复医院有限公司	注
上海天宸客运有限公司	注
上海宸颐创营销服务有限公司	注
天宸储能科技(芜湖)有限公司	注
天宸(香港)投资有限公司	16.5

注：财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》：2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策。报告期内，天之宸酒店管理(上海)有限公司、上海章宸投资管理有限公司、上海颂康健康管理咨询有限公司、上海菁佳医院管理有限公司、上海天宸康复医院有限公司、上海天宸客运有限公司、上海宸颐创营销服务有限公司、天宸储能科技(芜湖)有限公司适用以上条款。

(二)税收优惠

□适用 √不适用

(三)其他

□适用 √不适用

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	358,676.73	189,161.70
银行存款	461,538,067.55	478,101,985.99
其他货币资金	15,040,783.98	821.84
存放财务公司存款		
合计	476,937,528.26	478,291,969.53
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受到限制的货币资金：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
履约保函保证金	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	21,890,429.14	48,736,979.56	/
其中：			
理财产品	16,347,620.73	48,291,730.79	/
权益工具投资	5,542,808.41	445,248.77	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
合计	21,890,429.14	48,736,979.56	/

其他说明：

□适用 √不适用

(三) 衍生金融资产

□适用 √不适用

(四) 应收票据**1、 应收票据分类列示**

适用 不适用

2、 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

3、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

4、 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

5、 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

6、 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(五) 应收账款**1、按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	25,218,253.79	36,562,057.91
1 年以内小计	25,218,253.79	36,562,057.91
1 至 2 年		9,149.34
2 至 3 年	9,149.34	
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	8,105,875.04	8,105,875.04
合计	33,333,278.17	44,677,082.29

2、按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	8,105,875.04	24.32	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	18.14	8,105,875.04	100.00	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	8,105,875.04	24.32	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	18.14	8,105,875.04	100.00	
按组合计提坏账准备	25,227,403.13	75.68	457.47		25,226,945.66	36,571,207.25	81.86	457.47		36,570,749.78
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	25,227,403.13	75.68	457.47		25,226,945.66	36,571,207.25	81.86	457.47		36,570,749.78
合计	33,333,278.17	100.00	8,106,332.51		25,226,945.66	44,677,082.29	100.00	8,106,332.51		36,570,749.78

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
原天宸药业 238 家客户销货款项	8,105,875.04	8,105,875.04	100.00	预计无法收回
合计	8,105,875.04	8,105,875.04	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	25,218,253.79		
2 至 3 年	9,149.34	457.47	5.00
合计	25,227,403.13	457.47	

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

3、坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	上年年末余额	期初余额	本期变动金额				期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	8,106,332.51	8,106,332.51					8,106,332.51
合计	8,106,332.51	8,106,332.51					8,106,332.51

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

4、本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
“天宸汇”业主一	22,383,771.00		22,383,771.00	67.15	
上海东兴实业有限公司	2,033,413.25		2,033,413.25	6.10	
原天宸药业客户第一名	548,804.70		548,804.70	1.65	548,804.70
原天宸药业客户第二名	531,752.00		531,752.00	1.60	531,752.00
原天宸药业客户第三名	517,737.44		517,737.44	1.55	517,737.44
合计	26,015,478.39		26,015,478.39	78.05	1,598,294.14

其他说明：

□适用 √不适用

(六) 合同资产

1、合同资产情况

□适用 √不适用

2、报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

3、按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

4、本期合同资产计提坏账准备情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

5、 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(七) 应收款项融资

1、 应收款项融资分类列示

适用 不适用

2、 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

3、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

4、 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

5、 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

6、 本期实际核销的应收款项融资情况

□适用 √不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

7、 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

□适用 √不适用

8、 其他说明：

□适用 √不适用

(八) 预付款项**1、 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	12,035,635.78	96.34	664,216.21	100.00
1至2年	456,637.16	3.66	-	
2至3年				
3年以上				
合计	12,492,272.94	100.00	664,216.21	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
江苏海四达电源有限公司	6,375,000.00	51.03
上海同欢医疗投资管理有限公司	4,000,000.00	32.02
上海睦康信息技术有限公司	1,065,486.77	8.53
上海臻汇私募基金管理有限公司	750,000.00	6.00
上海上正恒泰律师事务所	125,786.17	1.01
合计	12,316,272.94	98.59

其他说明

□适用 √不适用

(九) 其他应收款**1、 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		10,000.00
其他应收款	2,713,903.93	639,083.27
合计	2,713,903.93	649,083.27

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应收利息**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 应收股利

(1) 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海新广得利汽车销售有限公司		10,000.00
合计		10,000.00

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6) 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

4、其他应收款

(1) 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
1 年以内	2,569,207.93	620,737.27
1 年以内小计	2,569,207.93	620,737.27
1 至 2 年	135,000.00	800.00
2 至 3 年	800.00	2,000.00
3 年以上		
3 至 4 年		17,050.00
4 至 5 年	17,050.00	
5 年以上	37,965,297.96	37,965,297.96
合计	40,687,355.89	38,605,885.23



(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	7,924,068.21	19.48	7,924,068.21	100.00		7,924,068.21	20.53	7,924,068.21	100.00	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	7,924,068.21	19.48	7,924,068.21	100.00		7,924,068.21	20.53	7,924,068.21	100.00	
按组合计提坏账准备	32,763,287.68	80.52	30,049,383.75	91.72	2,713,903.93	30,681,817.02	79.47	30,042,733.75	97.92	639,083.27
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项	32,763,287.68	80.52	30,049,383.75	91.72	2,713,903.93	30,681,817.02	79.47	30,042,733.75	97.92	639,083.27
合计	40,687,355.89	100.00	37,973,451.96		2,713,903.93	38,605,885.23	100.00	37,966,801.96		639,083.27

按单项计提坏账准备:

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
原上海天宸药业有限公司 66 家客户欠款	7,924,068.21	7,924,068.21	100.00	预计无法收回

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,569,207.93		
1 至 2 年	135,000.00	6,750.00	5.00
2 至 3 年	800.00	40.00	5.00
3 至 4 年			
4 至 5 年	17,050.00	1,364.00	8.00
5 年以上	30,041,229.75	30,041,229.75	100.00
合计	32,763,287.68	30,049,383.75	

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	30,042,733.75		7,924,068.21	37,966,801.96
2023年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	6,650.00			6,650.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	30,049,383.75		7,924,068.21	37,973,451.96

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

其他应收款项账面余额变动如下：

单位：元 币种：人民币

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	30,681,817.02		7,924,068.21	38,605,885.23
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	2,081,470.66			2,081,470.66
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	32,763,287.68		7,924,068.21	40,687,355.89

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	37,966,801.96	6,650.00				37,973,451.96
合计	37,966,801.96	6,650.00				37,973,451.96

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	40,223,566.04	38,103,283.06
备用金	313,039.85	364,352.17
保证金及押金	150,750.00	138,250.00
合计	40,687,355.89	38,605,885.23

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海申联进出口贸易有限公司	15,680,000.00	38.54	往来款	5年以上	15,680,000.00
上海合源市场建设发展有限公司	12,000,000.00	29.49	往来款	5年以上	12,000,000.00
无锡莱福酿造有限公司	1,708,084.71	4.20	往来款	5年以上	1,708,084.71
上海震寰科技公司	400,000.00	0.98	往来款	5年以上	400,000.00
员工备用金	250,000.00	0.61	往来款	1年以内	
合计	30,038,084.71	73.82	/	/	29,788,084.71

(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(十) 存货

1、 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	1,139,792.34		1,139,792.34	360,180.96		360,180.96
周转材料						
消耗性生物资产						
开发成本	499,732,968.74		499,732,968.74	426,889,064.28		426,889,064.28
开发产品	815,324,427.95		815,324,427.95	898,450,678.08		898,450,678.08
合同履约成本	28,577,779.76		28,577,779.76			
低值易耗品	1,301,683.73		1,301,683.73			
合计	1,346,076,652.52		1,346,076,652.52	1,325,699,923.32		1,325,699,923.32

其他说明

适用 不适用

(1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
上海天宸健康城	2020年12月	2024年12月	397,206.23万元	450,456,611.08	426,889,064.28
代建开发成本—B 地块3、7、9号楼	2023年5月	2025年2月	27,263.94万元	49,276,357.66	
合计				499,732,968.74	426,889,064.28

注：上海天宸健康城项目全部5个土地证的证载面积合计203,915.20平方米。2021年公司将其中2个土地证抵押获取银行借款，包括：颀桥镇880街坊1/1丘的土地使用权（沪（2020）闵字不动产权第060167号），证载面积90,103平方米；银都路2889号的土地使用权（沪（2020）闵字不动产权第060536号），证载面积68,359.10平方米。抵押情况详见本报告附注“十四、（一）抵押资产情况”

(2) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
上海天宸健康城 （天宸汇）	2022年12月	895,131,132.14	13,423,388.87	96,364,735.73	812,189,785.28
玫瑰广场未售车库	2007年12月	2,429,162.48		184,903.27	2,244,259.21
广益大厦未售房产	2008年7月	890,383.46			890,383.46
合计		898,450,678.08	13,423,388.87	96,549,639.00	815,324,427.95

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

3、 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

报告期末，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为7,025,948.98元。

4、 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

(十一) 持有待售资产

适用 不适用

(十二) 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资适用 不适用**一年内到期的其他债权投资**适用 不适用**(十三)其他流动资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税	10,043,078.35	3,425,184.33
合计	10,043,078.35	3,425,184.33

(十四)债权投资**1、 债权投资情况**适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用**2、 期末重要的债权投资**适用 不适用**3、 减值准备计提情况**适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用**4、 本期实际的核销债权投资情况**适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(十五)其他债权投资

1、其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

2、期末重要的其他债权投资

适用 不适用

3、减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

4、本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(十六)长期应收款

1、长期应收款情况

适用 不适用

2、按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

3、按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

4、坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

5、本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(十七)长期股权投资

1、长期股权投资情况

适用 不适用

2、长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

(十八) 其他权益工具投资
1、 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
绿地控股集团股份有限公司	928,201,567.28					716,397,182.80				并非为交易目的而持有的权益工具
合计	928,201,567.28					716,397,182.80				/

其他说明：

√适用 □不适用

2、 非交易性权益工具投资的情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
绿地控股集团股份有限公司		512,385,345.94			并非为交易目的而持有的权益工具	

3、 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

(十九)其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,816,746.27	43,607,340.04
其中：权益工具投资	13,816,746.27	43,607,340.04
合计	13,816,746.27	43,607,340.04

其他说明：

□适用 √不适用

(二十)投资性房地产

投资性房地产计量模式

1、采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	125,778,275.45	125,778,275.45
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	3,104,204.47	3,104,204.47
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 本期减少金额	3,104,204.47	3,104,204.47
4. 期末余额	122,674,070.98	122,674,070.98
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	56,455,015.61	56,455,015.61
2. 本期增加金额	2,468,280.98	2,468,280.98
(1) 计提或摊销	2,468,280.98	2,468,280.98
3. 本期减少金额	2,361,802.18	2,361,802.18
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 本期减少金额	2,361,802.18	2,361,802.18
4. 期末余额	56,561,494.41	56,561,494.41
三、减值准备		
1. 期初余额	9,000,000.00	9,000,000.00
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	9,000,000.00	9,000,000.00
四、账面价值		
1. 期末账面价值	57,112,576.57	57,112,576.57
2. 期初账面价值	60,323,259.84	60,323,259.84

2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
科昌大厦	1,526,129.52	法院判决取得，未办理产证

3、采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(二十一) 固定资产

1、项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	291,431,740.70	302,268,834.47
固定资产清理	-	-
合计	291,431,740.70	302,268,834.47

其他说明：

□适用 √不适用



2、固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	医疗设备	固定资产装修	其他设备	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	286,699,449.75	25,456,349.17	4,460,382.56		4,173,750.70	5,191,517.00	325,981,449.18
2. 本期增加金额		448,672.57	1,659,732.40	17,751,223.12		1,239,311.54	21,098,939.63
(1) 购置		448,672.57	219,838.61	6,208,561.13			6,877,072.31
(2) 在建工程转入			1,439,893.79	11,542,661.99		1,239,311.54	14,221,867.32
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	10,704,754.08	3,811,929.18				178,110.00	14,694,793.26
(1) 处置或报废		3,811,929.18				178,110.00	3,990,039.18
(2) 暂估调整	10,704,754.08						10,704,754.08
4. 期末余额	275,994,695.67	22,093,092.56	6,120,114.96	17,751,223.12	4,173,750.70	6,252,718.54	332,385,595.55
二、累计折旧							
1. 期初余额	415,608.00	15,668,081.99	1,379,041.35		4,173,750.70	2,076,132.67	23,712,614.71
2. 本期增加金额	13,806,450.67	4,103,746.41	855,045.27	1,309,942.65		1,083,425.44	21,158,610.44
(1) 计提	13,806,450.67	4,103,746.41	855,045.27	1,309,942.65		1,083,425.44	21,158,610.44
3. 本期减少金额		3,811,929.18				105,441.12	3,917,370.30
(1) 处置或报废		3,811,929.18				105,441.12	3,917,370.30
4. 期末余额	14,222,058.67	15,959,899.22	2,234,086.62	1,309,942.65	4,173,750.70	3,054,116.99	40,953,854.85
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	261,772,637.00	6,133,193.34	3,886,028.34	16,441,280.47		3,198,601.55	291,431,740.70
2. 期初账面价值	286,283,841.75	9,788,267.18	3,081,341.21			3,115,384.33	302,268,834.47

(2) 暂时闲置的固定资产情况
 适用 不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产
 适用 不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况
 适用 不适用

(5) 固定资产的减值测试情况
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

3、 固定资产清理
 适用 不适用

(二十二) 在建工程
1、 项目列示
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	7,961,642.44	14,909,965.45
工程物资		
合计	7,961,642.44	14,909,965.45

其他说明：

 适用 不适用

2、 在建工程
(1) 在建工程情况
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
康复医院医疗设备采购工程	7,961,642.44		7,961,642.44	14,909,965.45		14,909,965.45
合计	7,961,642.44		7,961,642.44	14,909,965.45		14,909,965.45

(2) 本期计提在建工程减值准备情况
 适用 不适用

(3) 在建工程的减值测试情况
 适用 不适用



3、重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
康复医院医疗设备采购工程	30,000,000.00	14,909,965.45	7,273,544.31	14,221,867.32		7,961,642.44		待验收				自筹
合计	30,000,000.00	14,909,965.45	7,273,544.31	14,221,867.32		7,961,642.44						

其他说明

适用 不适用

4、工程物资

(1) 工程物资情况

适用 不适用

(二十三) 生产性生物资产

1、采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

2、采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

3、采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(二十四) 油气资产**1、 油气资产情况**

□适用 √不适用

2、 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(二十五) 使用权资产**1、 使用权资产情况**

□适用 √不适用

2、 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(二十六) 无形资产**1、 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	车辆牌照	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	64,433,596.72	56,812,220.02	121,245,816.74
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	832,577.26		832,577.26
(1) 处置			
(2) 本期减少金额	832,577.26		832,577.26
4. 期末余额	63,601,019.46	56,812,220.02	120,413,239.48
二、累计摊销			
1. 期初余额	14,489,012.09	9,319,982.41	23,808,994.50
2. 本期增加金额	2,359,110.10		2,359,110.10
(1) 计提	2,359,110.10		2,359,110.10
3. 本期减少金额	368,492.54		368,492.54
(1) 处置			
(2) 本期减少金额	368,492.54		368,492.54
4. 期末余额	16,479,629.65	9,319,982.41	25,799,612.06
三、减值准备			
1. 期初余额		11,184,589.61	11,184,589.61
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额		11,184,589.61	11,184,589.61
四、账面价值			
1. 期末账面价值	47,121,389.81	36,307,648.00	83,429,037.81
2. 期初账面价值	49,944,584.63	36,307,648.00	86,252,232.63

其他说明：

适用 不适用

根据上海市浦东新区人民政府核发的关于“上海浦东国际机场四期二级排水扩建工程”的征收令，本公司相关地块部分面积被列入征收范围，相应国有土地使用权被收回，该事项引起的产权变更事宜尚在办理当中。

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

3、无形资产的减值测试情况

适用 不适用

(二十七)商誉

1、商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海天宸健康管理有限公司	12,927,564.81			12,927,564.81
合计	12,927,564.81			12,927,564.81

2、商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
上海天宸健康管理有限公司	12,927,564.81			12,927,564.81
合计	12,927,564.81			12,927,564.81

3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

5、业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(二十八)长期待摊费用

适用 不适用

(二十九)递延所得税资产/ 递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预估成本、费用	44,465,884.23	9,844,334.40	45,114,577.36	11,278,644.34
已计提未支付土地增值税	88,874,941.47	22,218,735.37	42,033,702.02	10,508,425.51
可弥补亏损	47,231,146.41	9,896,431.93	13,488,938.94	3,372,234.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	39,491,038.52	6,717,587.76	31,732,462.76	4,185,739.74
信用减值准备	7,267.47	1,816.87	517.47	129.37
合计	220,070,278.10	48,678,906.33	132,370,198.55	29,345,173.70

2、 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
交易性金融资产公允价值变动	5,021,115.69	1,255,278.92	392,026.79	98,006.70
其他非流动金融资产公允价值变动	70,000.00	3,500.00	18,693,394.34	4,673,348.59
其他权益工具投资公允价值变动	683,180,461.24	170,795,115.31	894,984,845.72	223,746,211.43
无形资产摊销（使用寿命不确定）	18,179,910.40	908,995.52	17,043,666.00	4,260,916.51

存在免租期的租赁收入会计确认和税法之间的暂时性差异(应收账款)	1,936,584.04	484,146.01	3,717,734.10	929,433.53
500 万以下固定资产一次性抵扣	5,541,111.32	1,385,277.83	8,264,841.71	2,066,210.43
合计	713,929,182.69	174,832,313.59	943,096,508.66	235,774,127.19

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

4、未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(三十)其他非流动资产

适用 不适用

(三十一)短期借款

1、短期借款分类

适用 不适用

2、已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(三十二)交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(三十三)衍生金融负债

适用 不适用

(三十四)应付票据

1、应付票据列示

适用 不适用

(三十五) 应付账款**1、 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	224,410,750.46	389,091,344.42
1-2 年	155,402.91	51,101.56
2-3 年	51,101.56	
3 年以上	7,935,018.59	7,935,018.59
合计	232,552,273.52	397,077,464.57

2、 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十六) 预收款项**1、 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	7,821,360.00	105,413.60
1-2 年		
2-3 年		
3 年以上	918,003.76	985,553.76
合计	8,739,363.76	1,090,967.36

2、 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

3、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十七) 合同负债**1、 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	337,712,321.48	59,896,094.20
1-2 年	44,399,733.26	
合计	382,112,054.74	59,896,094.20

2、账龄超过1年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收装修款	44,399,733.26	尚未验收交付
合计	44,399,733.26	/

3、报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三十八)应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,466,188.04	45,904,882.91	47,544,711.94	7,826,359.01
二、离职后福利-设定提存计划	371,027.20	4,507,746.49	4,878,773.69	
三、辞退福利		189,792.00	189,792.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,837,215.24	50,602,421.40	52,613,277.63	7,826,359.01

2、短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,004,904.98	37,164,561.63	37,723,049.19	6,446,417.42
二、职工福利费	82,400.00	2,947,370.95	3,029,770.95	
三、社会保险费	561,253.15	3,236,183.30	3,699,775.08	97,661.37
其中：医疗保险费	545,202.26	3,083,586.79	3,531,127.68	97,661.37
工伤保险费	16,050.89	79,884.26	95,935.15	
生育保险费				
残疾人保障金		72,712.25	72,712.25	
四、住房公积金		1,823,161.00	1,823,161.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,817,629.91	733,606.03	1,268,955.72	1,282,280.22
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	9,466,188.04	45,904,882.91	47,544,711.94	7,826,359.01

3、 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	359,626.70	4,370,525.69	4,730,152.39	
2、失业保险费	11,400.50	137,220.80	148,621.30	
3、企业年金缴费				
合计	371,027.20	4,507,746.49	4,878,773.69	

其他说明：

□适用 √不适用

(三十九) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,982,624.30	4,270,911.08
企业所得税	29,907,616.30	40,467,635.30
个人所得税	425,932.23	365,077.40
城市维护建设税	52,205.93	224,463.89
教育费附加	33,692.41	206,491.84
土地使用税	160,394.18	160,421.07
土地增值税	90,585,176.92	44,287,346.16
房产税	912,560.45	319,250.66
印花税	163,095.81	75,176.91
合计	130,223,298.53	90,376,774.31

(四十) 其他应付款

1、 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	2,177,927.57	2,177,927.57
其他应付款	179,706,973.38	31,530,744.26
合计	181,884,900.95	33,708,671.83

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

3、应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,177,927.57	2,177,927.57
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	2,177,927.57	2,177,927.57

4、其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	2,363,668.10	7,779,075.63
往来款及借款	154,407,283.33	574,919.78
暂收款	3,080,858.50	3,080,858.50
其他	19,855,163.45	20,095,890.35
合计	179,706,973.38	31,530,744.26

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(四十一)持有待售负债

适用 不适用

(四十二)1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	28,800,000.00	14,666,787.20
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
合计	28,800,000.00	14,666,787.20

其他说明：

抵押情况详见附注“十四、(一)重要承诺事项”。

(四十三)其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	32,820,420.73	5,359,356.83
合计	32,820,420.73	5,359,356.83

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(四十四)长期借款**1、长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	369,931,664.20	391,271,685.01
保证借款		
信用借款		
合计	369,931,664.20	391,271,685.01

其他说明：

√适用 □不适用

抵押情况详见附注“十四、（一）重要承诺事项”。

(四十五)应付债券**1、应付债券**

□适用 √不适用

2、应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

□适用 √不适用

3、可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

4、划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(四十六) 租赁负债

适用 不适用

(四十七) 长期应付款

1、项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

3、专项应付款

(1) 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

(四十八) 长期应付职工薪酬

适用 不适用

(四十九) 预计负债

适用 不适用

(五十) 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(五十一)其他非流动负债

□适用 √不适用

(五十二)股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	686,677,113.00						686,677,113.00

(五十三)其他权益工具**1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(五十四)资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	52,836,945.14		52,836,945.14	
其他资本公积	494,252.11			494,252.11
合计	53,331,197.25		52,836,945.14	494,252.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

因本公司收购子公司上海天宸健康管理有限公司少数股东股权，支付的对价与对应收购时点少数股东享有的净资产的差额，导致资本公积减少 52,836,945.14 元，盈余公积减少 162,875,107.76 元，未分配利润减少 35,628,928.87 元。

(五十五)库存股

□适用 √不适用



(五十六)其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	671,238,634.30	-211,804,384.48			-52,951,096.12	-158,853,288.36		512,385,345.94
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	671,238,634.30	-211,804,384.48			-52,951,096.12	-158,853,288.36		512,385,345.94
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	671,238,634.30	-211,804,384.48			-52,951,096.12	-158,853,288.36		512,385,345.94

(五十七) 专项储备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	1,003,415.54	176,702.25	334,476.74	845,641.05
合计	1,003,415.54	176,702.25	334,476.74	845,641.05

(五十八) 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	162,875,107.76	162,875,107.76		162,875,107.76	
任意盈余公积					
储备基金					
企业发展基金					
其他					
合计	162,875,107.76	162,875,107.76		162,875,107.76	

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

因本公司收购子公司上海天宸健康管理有限公司少数股东股权，支付的对价与对应收购时点少数股东享有的净资产的差额，导致资本公积减少52,836,945.14元，盈余公积减少162,875,107.76元，未分配利润减少35,628,928.87元。

(五十九) 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	398,782,679.89	400,614,256.08
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	398,782,679.89	400,614,256.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	21,811,796.65	35,935,674.36
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	20,600,313.39	37,767,250.55
转作股本的普通股股利		
权益性交易变动（注）	35,628,928.87	
期末未分配利润	364,365,234.28	398,782,679.89

注：因本公司收购子公司上海天宸健康管理有限公司少数股东股权，支付的对价与对应收购时点少数股东享有的净资产的差额，导致资本公积减少 52,836,945.14 元，盈余公积减少 162,875,107.76 元，未分配利润减少 35,628,928.87 元。

(六十) 营业收入和营业成本**1、营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	287,914,104.79	110,813,946.22	236,678,449.95	95,174,854.78
其他业务	9,460,229.92	2,622,685.82	7,056,124.89	3,992,669.53
合计	297,374,334.71	113,436,632.04	243,734,574.84	99,167,524.31

其他说明：

营业收入明细：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	287,914,104.79	236,732,269.07
租赁收入	9,460,229.92	7,002,305.77
合计	297,374,334.71	243,734,574.84

2、营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

本期客户合同产生的收入情况如下：

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
房地产销售收入	283,215,917.09	106,559,967.63
运输及客运收入	4,698,187.70	4,253,978.59
按经营地区分类		
上海	287,914,104.79	110,813,946.22
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
在某一时刻确认	287,914,104.79	110,813,946.22
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	287,914,104.79	110,813,946.22

其他说明

□适用 √不适用

3、履约义务的说明

□适用 √不适用

4、分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

(六十一)税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	-51,428.20	234,862.84
教育费附加	-62,932.94	214,894.53
房产税	4,789,349.80	1,402,550.68
土地使用税	715,791.77	403,563.05
车船使用税	32,339.96	54,000.00
印花税	467,266.55	330,118.99
土地增值税	54,353,975.56	42,577,110.71
合计	60,244,362.50	45,217,100.80

(六十二)销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营销策划费	7,406,934.50	5,967,866.21
职工薪酬	5,497,848.92	2,190,812.95
公务车费用	120,987.59	40,000.00
办公费	89,150.94	6,278.58
折旧费	46,832.54	17,948.23
交际应酬费	29,784.00	21,350.34
网络通讯费	6,750.60	14,125.70
差旅费	456.50	1,593.10
其他	106,185.85	91,094.09
合计	13,304,931.44	8,351,069.20

(六十三)管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,122,609.91	23,783,281.03
折旧费	19,374,912.88	3,889,606.01
交际应酬费	10,004,903.69	9,562,701.50
审计咨询费	7,345,882.59	3,615,704.34
差旅费	4,875,916.87	774,695.46
物业租赁费	3,192,026.03	3,641,172.27
无形资产摊销	2,359,110.10	762,579.60
公务车费用	1,275,080.44	964,297.62
其他	819,201.18	343,548.85
办公费	750,009.04	226,006.54
绿化安保费	582,375.28	134,830.79
法律诉讼费	529,064.30	971,792.96
董事会费用	488,596.91	488,596.91

开办费	451,714.96	235,077.82
网络通讯费	121,561.19	125,495.85
广告宣传费	82,993.21	5,721.70
劳动保护费	58,950.80	68,074.00
会务费	31,244.89	141,395.28
设备修理费	3,850.00	72,856.08
合计	78,470,004.27	49,807,434.61

(六十四) 研发费用

适用 不适用

(六十五) 财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	28,697,792.23	
减：利息收入	-8,332,266.00	-2,789,372.26
汇兑损益	-185.39	-977.55
手续费	51,361.20	27,817.07
合计	20,416,702.04	-2,762,532.74

(六十六) 其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	7,200.00	2,000.00
直接减免的增值税	2,380.95	
代扣个人所得税手续费	99,870.60	51,623.79
合计	109,451.55	53,623.79

其他说明：

计入其他收益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
一次性吸纳就业补贴		2,000.00	与收益相关
社会保障基金专户困难补助	7,200.00		与收益相关
合计	7,200.00	2,000.00	

(六十七) 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	14,262,696.14	12,753.52
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		

其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,445,969.25	3,418,583.53
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	5,101,210.20	74,969,644.53
合计	21,809,875.59	78,400,981.58

(六十八) 净敞口套期收益

□适用 √不适用

(六十九) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-15,997,932.77	-6,602,781.27
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	-5,754,948.43	-73,838,770.05
合计	-21,752,881.20	-80,441,551.32

(七十) 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		-93,050.00
其他应收款坏账损失	6,650.00	5,003.06
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	6,650.00	-88,046.94

(七十一) 资产减值损失

□适用 √不适用

(七十二) 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	11,389,948.13	552,406.46	11,389,948.13
合计	11,389,948.13	552,406.46	11,389,948.13

(七十三) 营业外收入

营业外收入情况

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	4,167,600.00	846,464.50	4,167,600.00
其他	2,584,841.91	2,662,319.36	2,584,841.91
合计	6,752,441.91	3,508,783.86	6,752,441.91

其他说明：

 适用 不适用

计入营业外收入的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
扶持资金	4,167,600.00	842,000.00	与收益相关
超比例使用残疾人奖励		4,464.50	与收益相关
合计	4,167,600.00	846,464.50	

(七十四) 营业外支出
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	530,000.00	500,000.00	530,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	714,694.76	8,223.77	714,694.76
其他		84,000.00	
合计	1,244,694.76	592,223.77	1,244,694.76

(七十五) 所得税费用
1、 所得税费用表
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	27,351,162.85	41,270,491.39
递延所得税费用	-27,324,450.11	-43,650,798.47
合计	26,712.74	-2,380,307.08

2、 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	28,559,193.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,139,798.41
子公司适用不同税率的影响	-292,209.58
调整以前期间所得税的影响	-1,358,584.31
非应税收入的影响	-8,694.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,277,955.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,559,283.31
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	153,499.70
其他-合伙企业先分后税	-3,891,763.75
递延税率的变动对所得税的影响	-2,434,005.31
所得税费用	26,712.74

其他说明：

□适用 √不适用

(七十六) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	21,811,796.65	35,935,674.36
本公司发行在外普通股的加权平均数	686,677,113.00	686,677,113.00
基本每股收益	0.03	0.05
其中：持续经营基本每股收益	0.03	0.05
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	21,811,796.65	35,935,674.36
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	686,677,113.00	686,677,113.00
稀释每股收益	0.03	0.05
其中：持续经营稀释每股收益	0.03	0.05
终止经营稀释每股收益		

(七十七) 费用按性质分类的利润表补充资料

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用、研发费用和财务费用按照性质分类，列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
房地产销售成本	106,529,469.20	89,375,126.62
职工薪酬	32,874,123.24	28,416,692.92
折旧费和摊销费用	25,920,401.77	10,926,962.99
财务费用	20,416,702.04	-2,762,532.74
交际应酬费	10,034,687.69	9,584,051.84
审计咨询费	7,345,882.59	3,615,704.34
营销策划费	7,406,934.50	5,941,472.89
差旅费	4,876,373.37	539,498.36
物业租赁费	3,192,026.03	3,641,172.27
其他费用	1,720,965.81	1,379,504.08
公务车费用	1,396,068.03	1,004,297.62
办公费	839,159.98	156,813.42
修理费	839,142.07	301,723.93
绿化安保费	582,375.28	134,830.79
法律诉讼费	529,064.30	971,792.96
董事会费用	488,596.91	488,596.91
保险费	424,991.98	702,442.93
网络通讯费	128,311.79	139,621.55
广告宣传费	82,993.21	5,721.70
合计	225,628,269.79	154,563,495.38

(七十八) 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注五、（五十六）

(七十九) 现金流量表项目**1、与经营活动有关的现金****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	8,332,266.00	2,789,372.26
营业外收入和其他收益	2,688,652.00	75,587.98
往来款	12,914,772.42	4,600,180.82
政府补助	4,174,800.00	848,464.50
合计	28,110,490.42	8,313,605.56

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	48,403,917.57	25,006,083.76
往来款	27,823,726.84	6,177,724.04
营业外支出	1,244,694.76	592,223.77
合计	77,472,339.17	31,776,031.57

2、与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用**3、与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用**4、以净额列报现金流量的说明**适用 不适用**5、不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**适用 不适用**(八十)现金流量表补充资料****1、现金流量表补充资料**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	28,532,480.90	47,904,353.28
加：资产减值准备		
信用减值损失	6,650.00	-88,046.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,626,891.42	9,875,923.60
使用权资产摊销		
无形资产摊销	2,359,110.10	762,579.60
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)	-11,389,948.13	-552,406.46
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	21,752,881.20	80,441,551.32

财务费用（收益以“-”号填列）	28,697,606.84	-977.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,809,875.59	-78,400,981.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-19,333,732.63	-26,030,548.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,990,717.48	-17,620,249.82
存货的减少（增加以“-”号填列）	-20,279,132.05	-586,407,957.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,221,527.28	-31,025,986.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,816,260.27	455,409,970.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,766,947.57	-145,732,775.99
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	461,937,528.26	478,291,969.53
减：现金的期初余额	478,291,969.53	193,415,072.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-16,354,441.27	284,876,897.20

2、 本期支付的取得子公司的现金净额
 适用 不适用

3、 本期收到的处置子公司的现金净额
 适用 不适用

4、 现金和现金等价物的构成
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	461,937,528.26	478,291,969.53
其中：库存现金	358,676.73	189,161.70
可随时用于支付的银行存款	461,538,067.55	478,101,985.99
可随时用于支付的其他货币资金	40,783.98	821.84
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	461,937,528.26	478,291,969.53
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5、 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况
 适用 不适用

6、不属于现金及现金等价物的货币资金
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
履约保函保证金	15,000,000.00	0	履约保函保证金受限
合计	15,000,000.00	0	/

其他说明：

 适用 不适用

(八十一)所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

 适用 不适用

(八十二)外币货币性项目
1、 外币货币性项目
 适用 不适用

2、 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因
 适用 不适用

(八十三)租赁
1、 作为承租人
 适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

 适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用		
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	3,192,026.03	3,641,172.27
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用 (低价值资产的短期租赁费用除外)		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁 付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		

项目	本期金额	上期金额
与租赁相关的总现金流出	3,192,026.03	3,641,172.27
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

本公司无已承诺但尚未开始的租赁。

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

2、作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	上期金额	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	9,450,411.21	7,002,305.77	
合计	9,450,411.21	7,002,305.77	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	7,477,288.08	7,208,711.62
第二年	7,233,512.22	6,588,399.19
第三年	6,538,498.84	6,217,639.20
第四年	6,234,155.54	6,189,292.50
第五年	6,111,564.61	6,234,155.54
五年后未折现租赁收款额总额	26,896,057.23	33,007,621.84
合计	60,491,076.52	65,445,819.89

3、作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

(八十四)其他

适用 不适用

(八十五) 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	15,000,000.00	15,000,000.00	质押	保函保证金				
存货	910,039,880.56	910,039,880.56	抵押	银行贷款抵押	992,981,227.42	992,981,227.42	抵押	银行贷款抵押
固定资产	275,994,695.67	261,772,637.00	抵押	银行贷款抵押	286,699,449.75	286,283,841.75	抵押	银行贷款抵押
合计	1,201,034,576.23	1,186,812,517.56	/	/	1,279,680,677.17	1,279,265,069.17	/	/

其他说明：

项目	受限原因
货币资金	履约保函保证金
存货	颀桥镇 880 街坊 1/1 丘的土地使用权抵押借款
固定资产	银都路 2889 号的房地产抵押借款

六、研发支出
(一) 按费用性质列示

□适用 √不适用

(二) 符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目



适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

(三) 重要的外购在研项目

适用 不适用

七、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

(一)与上期相比增加了 2 家合并单位

2023 年 03 月 13 日，本公司与上海臻汇私募基金管理有限公司发起设立宁波天硕创业投资合伙企业（有限合伙），注册资本人民币 3,001 万元，公司出资 3,000 万元，享有份额 99.97%，具有控制权，已缴纳注册资本金 3,000 万元。2023 年 05 月 19 日，本公司发起设立全资子公司天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司，注册资本人民币 50,000 万元，已缴纳注册资本金 6,500 万元。

(二)与上期相比本期无减少合并单位

(三)非同一控制下企业合并

适用 不适用

(四)同一控制下企业合并

适用 不适用

(五)反向购买

适用 不适用

(六)处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(七)其他

适用 不适用

八、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天之宸酒店管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理	93.00	7.00	设立
上海天宸健康管理有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
上海天宸客运有限公司	上海	上海	出租车营运	100.00		设立
上海联农房产有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
北京辰经晨文化传播有限公司	北京	北京	房地产开发	51.00	49.00	设立
上海美昆商贸有限公司	上海	上海	商务贸易	100.00		设立
上海宸乾投资有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		设立
上海章宸投资管理有限公司	上海	上海	投资管理		89.00	设立
上海昊晞投资有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		设立
天宸(香港)投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
上海颂康健康管理咨询有限公司	上海	上海	健康管理咨询	100.00		设立
上海菁佳医院管理有限公司	上海	上海	健康管理咨询	100.00		设立
上海天宸康复医院有限公司	上海	上海	健康管理咨询	100.00		设立
上海文僊荣投资有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		非同一控制下企业合并
上海宸桁建筑装饰工程有限公司	上海	上海	建筑装饰	100.00		设立
上海宸颐创营销服务有限公司	上海	上海	营销服务	100.00		设立
宁波天硕创业投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	创业投资	99.97		设立
天宸绿色能源科技(芜湖)有限公司	芜湖市	芜湖市	新兴能源技术研发	100.00		设立
天宸储能科技(芜湖)有限公司	芜湖市	芜湖市	新兴能源技术研发		100.00	设立

2、重要的非全资子公司

□适用 √不适用

3、重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二)在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

1、在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

本年本公司收购子公司上海天宸健康管理有限公司少数股东 15%的股权，收购后本公司对上海天宸健康管理有限公司持股比例变更为 100%。

2、交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海天宸健康管理有限公司
购买成本/处置对价	404,322,445.64
—现金	148,153,736.86
—非现金资产的公允价值	256,168,708.78
购买成本/处置对价合计	404,322,445.64
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	152,981,463.87
差额	251,340,981.77
其中：调整资本公积	-52,836,945.14
调整盈余公积	-162,875,107.76
调整未分配利润	-35,628,928.87

其他说明

□适用 √不适用

(三)在合营企业或联营企业中的权益

□适用 √不适用

(四)重要的共同经营

□适用 √不适用

(五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

九、与金融工具相关的风险

(一)金融工具的风险

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

3、市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(二)套期

1、公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2、 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(三) 金融资产转移

1、 转移方式分类

适用 不适用

2、 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

3、 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十、 政府补助

(一) 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

(二) 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

(三) 计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	4,174,800.00	848,464.50
合计	4,174,800.00	848,464.50

其他说明：

与收益相关的政府补助

单位：元 币种：人民币

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
扶持资金	5,009,600.00	4,167,600.00	842,000.00	营业外收入
超比例使用残疾人奖励	4,464.50		4,464.50	营业外收入
一次性吸纳就业补贴	2,000.00		2,000.00	其他收益
社会保障基金专户困难补助	7,200.00	7,200.00		其他收益
合计	5,023,264.50	4,174,800.00	848,464.50	

十一、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	434,892.72	16,347,620.73	5,107,915.69	21,890,429.14
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	434,892.72	16,347,620.73	5,107,915.69	21,890,429.14
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	434,892.72			434,892.72
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他		16,347,620.73	5,107,915.69	21,455,536.42
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	716,397,182.80			716,397,182.80
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				

2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			13,816,746.27	13,816,746.27
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			13,816,746.27	13,816,746.27
(1) 权益工具投资			13,816,746.27	13,816,746.27
持续以公允价值计量的资产总额	716,832,075.52	16,347,620.73	18,924,661.96	752,104,358.21
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

第一层次公允价值计量项目市价均取自于 A 股市场资产负债表日相关股票的收盘价。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
理财产品	16,347,620.73	市场法		基金公开净值

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
权益工具投资	18,924,661.96	净资产法	被投资公司的净资产公允价值	不适用

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

(八)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

(九)其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海仲盛虹桥企业管理有限公司	上海市闵行区	企业管理	25,000.00	25.08	25.08

本企业最终控制方是：叶立培、叶茂菁

(二)本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

“八、在其他主体中的权益”。

(三)本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(四)其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海仲盛物业有限公司	法人代表与上市公司法人代表有亲属关系
上海仲源物业有限公司	联营股东的法人代表与上市公司法人代表是同一人
上海恒承实业发展有限公司	法人代表与上市公司法人代表是同一人
仲盛房地产(上海)有限公司	法人代表与上市公司法人代表有亲属关系
上海科迅投资管理有限公司	法人代表与上市公司法人代表是同一人
上海峰盈企业发展有限公司	实际控制人与上市公司实际控制人有亲属关系

(五) 关联交易情况**1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
上海仲盛物业有限公司	支付物业费	29.58			29.58
上海仲盛物业有限公司	支付停车费	5.94			6.10
上海仲源物业有限公司	支付物业费	1.01			1.52

出售商品/提供劳务情况表

□适用 √不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

□适用 √不适用



本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海恒承实业发展有限公司	房产	72.00	73.80								
仲盛房地产（上海）有限公司	房产	157.32	157.32								

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

4、 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海天宸健康管理有限公司	53,000.00	2021/10/19	2027/9/2	否
上海天宸健康管理有限公司	12,500.00	2021/12/1	2026/11/25	否

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

√适用 □不适用

担保情况详见附注“十四、（一）重要承诺事项”。

5、 关联方资金拆借

□适用 √不适用

6、 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

购买本公司控股子公司上海天宸健康管理有限公司少数股东股权：

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海科迅投资管理有限公司	股权转让	22,237.73	
上海峰盈企业发展有限公司	股权转让	18,194.51	

本公司与上海科迅投资管理有限公司（以下称“出让方1”）、上海峰盈企业发展有限公司（以下称“出让方2”）、上海天宸健康管理有限公司（以下称“天宸健康”）于2023年6月26日签订股权转让协议并通过股东大会生效，协议约定本公司以2022年12月31日天宸健康净资产的评估报告为转让对价确认依据，收购出让方1、出让方2分别持有的天宸健康8.25%、6.75%股权。

7、 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	617.41	659.39

8、 其他关联交易

□适用 √不适用

(六) 应收、应付关联方等未结算项目情况**1、 应收项目**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海恒承实业发展有限公司	12.60	0.63	12.60	

2、 应付项目

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海恒承实业发展有限公司		17.67
其他应付款	上海科迅投资管理有限公司(注)	7,213.53	
其他应付款	上海峰盈企业发展有限公司(注)	6,939.70	

注:公司于2023年6月26日召开2022年年度股东大会,审议并通过了《关于拟受让控股子公司少数股东股权暨关联交易的议案》,拟受让控股子公司天宸健康少数股东持有的15%股权,其中关联方上海科迅投资管理有限公司(以下简称“科迅投资”)持有天宸健康8.25%股份,关联方上海峰盈企业发展有限公司(以下简称“上海峰盈”)持有天宸健康6.75%股份。受让完成前,公司持有天宸健康85%股权。受让完成后,本公司将合计持有天宸健康100%股权。该股权受让款的支付方式为公司通过向科迅投资、上海峰盈转让天宸健康1-B项目部分在建物业并由天宸健康代为其建设的方式。该股权受让款扣除2022年12月31日双方确认的在建物业价值后的剩余款项14,815.37万元(其中:科迅投资7,609.37万元,上海峰盈7,206.00万元)作为代建工程往来款。在代建物业建设施工中,扣除本年已结算的代建工程款、代建管理费等费用后,截止2023年12月31日的上述代建工程往来款的余额为14,153.23万元(其中:科迅投资7,213.53万元,上海峰盈6,939.70万元)。

3、 其他项目

适用 不适用

(七)关联方承诺

适用 不适用

(八)其他

适用 不适用

十三、股份支付

(一)各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

(二)以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(三)以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(四)本期股份支付费用

适用 不适用

(五)股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(六)其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项**(一)重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额
抵押资产情况（单位：万元）

抵押权人	抵押物	借款金额	抵押期限		是否已履行完毕
交通银行股份有限公司上海杨浦支行（注1）	颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的土地使用权（沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）	32,373.17	2021/10/19	2027/9/2	否
中国民生银行股份有限公司上海天钥支行（注2）	银都路 2889 号的土地使用权（沪（2020）闵字不动产权第 060536 号）	7,500.00	2021/12/1	2026/11/25	否

注 1：2021 年 10 月 19 日，上海天宸健康管理有限公司与交通银行股份有限公司上海杨浦支行签订合同号为 TCJK2021001 的《固定资产贷款合同》，借款期限为 2021 年 10 月 19 日至 2027 年 9 月 2 日，借款额度为 53,000 万元，借款利率在公司每次提用贷款时以 LPR 为定价基准协商确定，该项借款由上海市天宸股份有限公司提供担保，并以颛桥镇 880 街坊 1/1 丘的土地使用权（沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）设定抵押担保，截止 2023 年 12 月 31 日，上海天宸健康管理有限公司已提取上述借款 53,000 万元，已偿还本金 20,626.83 万元，余额 32,373.17 万元。

注 2：2021 年 12 月 2 日，上海天宸健康管理有限公司与中国民生银行股份有限公司上海天钥支行签订合同号为公固贷字第 02352021008001 号的《固定资产贷款借款合同》，借款期限为 2021 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 25 日，借款金额 12,500 万元，借款年利率为固定利率 5.2%，该项借款由上海市天宸股份有限公司提供担保，并以银都路 2889 号的房地产（沪（2020）闵字不动产权第 060536 号）设定抵押担保，截止 2023 年 12 月 31 日，上海天宸健康管理有限公司已提取上述借款 12,500 万元，已偿还本金 5,000 万元，余额 7,500 万元。

(二)或有事项**资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

1、原告上海市天宸股份有限公司（简称“天宸股份”）与被告上海艺然草坪工程有限公司（简称“艺然公司”）签订《土地种植协议》，将上海市浦东新区（原南汇区）朝阳农场 3 街坊 3/1 丘土地（简称“朝阳农场”）出租给艺然公司农业耕种。《土地种植协议》到期后，天宸股份多次函告艺然公司要求艺然公司归还土地并支付违约金，但艺然公司拒不履行。

天宸股份向上海市长宁区人民法院提起诉讼，请求法院：①判令被告艺然公司立即归还案涉土地“朝阳农场”；②判令被告艺然公司立即支付违约金 508,492.932 元（年租金 135,080，逾期五天以上，按照日租金双倍支付违约金，暂计至 2023 年 11 月 6 日，实际计算至清偿之日止）；③诉讼费由被告艺然公司承担。

本案于 2024 年 3 月 25 日开庭审理，截止本报告日，一审尚未结束。

- 2、原告天宸股份与被告二艺然公司签订《土地种植协议》、将上海市浦东新区（原南汇区）朝阳农场3街坊3/1丘土地（简称“朝阳农场”）出租给艺然公司种植草坪。2021年初，天宸股份发现朝阳农场遍布大型钢筋混凝土结构物、瓦砾等建筑垃圾。天宸股份函告相关四被告，要求排除妨害、恢复原状及赔偿损失，无果。

天宸股份向上海市浦东新区人民法院对中国平安人寿保险股份有限公司、艺然公司、上海远星机械设备有限公司、中国建筑第八工程局有限公司（以下称“四被告”）提起诉讼，请求法院：①判令四被告赔偿朝阳农场建筑垃圾清运费，金额暂计人民币500万元；②判令四被告赔偿朝阳农场修复土壤与复垦的费用（以上海市土地复垦费用标准，金额待确定）；③诉讼费由四个被告承担。

本案将于2024年4月9日开庭审理。

- 3、原告北京国基伟业物业管理有限公司（简称“国基公司”）与被告北京辰经晨文化传播有限公司（本公司子公司，简称“辰经晨公司”）因物业费的支付问题发生争议，原告国基公司诉请：

①请求法院依法判令被告立即支付欠付原告2022年1月1日至2022年12月31日的物业服务费1,143,216.56元，以及资金占用损失（以1,143,216.56元为基数，按一年期贷款市场报价利率计算，自2023年1月1日起计算至实际清偿日止）。

②请求法院依法判令被告立即支付欠付原告2023年1月1日至2023年12月31日的物业服务费1,143,216.56元，以及资金占用损失（以1,143,216.56元为基数，按一年期贷款市场报价利率计算，自2024年1月1日起计算至实际清偿日止）。

③请求法院依法判令被告承担本案全部诉讼费、保全费等费用。

截止本报告日，本案仍处于诉前调解阶段。

公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

(三)其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

(一)重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
房产对外出租	2024年1月8日上海市天宸股份有限公司子公司北京辰经晨文化传播有限公司与北京顺仁兴企业管理有限公司签署了《房屋租赁合同》，将持有的北京市西城区广义街5号1-2层物业出租予北京顺仁兴企业管理有限公司，租赁面积为10,208.45平方米，租赁期限为10年，租金单价人民币2.6元/平方米·天，10年租金总计人民币9,464.30万元。		
房产对外销售	2024年1月8日上海市天宸股份有限公司与购买方上海东兴实业有限公司就出售位于上海市浦东新区浦建路1149号部分房屋（具体为一楼144.32平方米、二楼691.541平方米、三楼552.21平方米、四楼241.856平方米、楼顶机房19.8平方米、消防楼顶8.1平方米，累计1,657.827平方米）事宜达成一致，签署了《房屋买卖合同》，本次交易标的出售价格以银信		

	资产评估有限公司出具的《上海市天宸股份有限公司拟转让上海市浦东新区浦建路 1149 号房地产所涉及的公允价值资产评估报告》（银信评报字(2023)第 020070 号）评估报告的评估值为依据，经与交易对手方协商后确定，出售价格为人民币 1,485.61 万元。截至本报告日，已收取购房款 891.36 万元。		
--	--	--	--

(二) 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	6,866,771.13
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2024年4月2日，公司第十一届第四次董事会审议通过利润分配预案：经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计认定，公司2023年度归属于母公司所有者的净利润为21,811,796.65元，母公司本年度末可供分配的利润为394,116,918.56元。公司拟以2023年12月31日的股份总数686,677,113股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.10元（含税），派发现金红利总额为6,866,771.13元。该预案尚需提交公司2023年年度股东大会审议通过。

(三) 销售退回

适用 不适用

(四) 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

适用 不适用

2、 未来适用法

适用 不适用

(二) 重要债务重组

适用 不适用

(三) 资产置换

1、 非货币性资产交换

适用 不适用

2、 其他资产置换

适用 不适用

(四) 年金计划

适用 不适用

(五) 终止经营

适用 不适用

(六) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

2、 报告分部的财务信息

适用 不适用

3、 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

4、 其他说明

适用 不适用

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

2015 年，本公司孙公司上海章宸投资管理有限公司（以下简称“章宸投资”）就投资上海神舟汽车节能环保有限公司（以下简称“神舟汽车”）事宜签署了《股权转让协议》等相关文件，章宸投资共出资 1,800 万元，受让神舟汽车 6.9231% 的股份。

2016 年 6 月，章宸投资等投资方与神舟汽车管理层股东陈杰、刘国霞、汪澎签署《补充协议》，约定：神舟汽车于新三板挂牌之日满 3 年后的 180 日内，投资方有权要求管理层股东回购其届时持有的神舟汽车股份，管理层股东应在接到投资方提出的回购要求后 180 日内履行股份回购义务。

2019 年 12 月，管理层股东出具《承诺函》，承诺：上述《补充协议》项下的股份回购义务不因神舟汽车摘牌而受任何影响，管理层股东将按照《补充协议》约定履行自己的义务。

章宸投资自 2020 年 3 月至今，与神舟汽车的管理层股东就上述《补充协议》和《承诺函》约定的管理层股东需承担的回购义务进行了长时间多次的书面沟通，但截止本报告日，神舟汽车的管理层股东仍未履行其承担的回购义务。

(八) 其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	2,064,598.25	3,959,664.22
1 年以内小计	2,064,598.25	3,959,664.22
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	8,105,875.04	8,105,875.04
合计	10,170,473.29	12,065,539.26



2、按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	8,105,875.04	79.70	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	67.18	8,105,875.04	100.00	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	8,105,875.04	79.70	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	67.18	8,105,875.04	100.00	
按组合计提坏账准备	2,064,598.25	20.30			2,064,598.25	3,959,664.22	32.82			3,959,664.22
其中：										
账龄组合	2,064,598.25	20.30			2,064,598.25	3,959,664.22	32.82			3,959,664.22
合计	10,170,473.29	/	8,105,875.04	/	2,064,598.25	12,065,539.26	/	8,105,875.04	/	3,959,664.22

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
原天宸药业 238 家客户销货款项	8,105,875.04	8,105,875.04	100.00	预计无法收回
合计	8,105,875.04	8,105,875.04	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,064,598.25		
合计	2,064,598.25		

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

3、坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	8,105,875.04					8,105,875.04
合计	8,105,875.04					8,105,875.04

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

4、本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海东兴实业有限公司	2,033,413.25		2,033,413.25	19.99	
原天宸药业客户第一名	548,804.70		548,804.70	5.40	548,804.70
原天宸药业客户第二名	531,752.00		531,752.00	5.23	531,752.00
原天宸药业客户第三名	517,737.44		517,737.44	5.09	517,737.44
原天宸药业客户第四名	324,700.00		324,700.00	3.19	324,700.00
合计	3,956,407.39		3,956,407.39	38.90	1,922,994.14

其他说明：

□适用 √不适用

(二)其他应收款

1、项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	3,319,055.64	1,695,313.18
应收股利		
其他应收款	78,678,517.11	137,051,877.43
合计	81,997,572.75	138,747,190.61

其他说明：

□适用 √不适用

2、应收利息

(1) 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
上海天宸健康管理有限公司借款利息	3,319,055.64	1,695,313.18
合计	3,319,055.64	1,695,313.18

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、 应收股利

(1) 应收股利

适用 不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6) 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

4、其他应收款

(1) 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
1 年以内	78,678,517.11	137,051,877.43
1 年以内小计	78,678,517.11	137,051,877.43
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	25,878,192.92	25,878,192.92
合计	104,556,710.03	162,930,070.35



(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	86,297,545.47	82.54	7,924,068.21	9.18	78,373,477.26	144,894,593.47	88.93	7,924,068.21	5.47	136,970,525.26
其中：										
单项金额重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	78,328,938.26	74.92			78,328,938.26	135,260,558.26	83.02			135,260,558.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	7,968,607.21	7.62	7,924,068.21	99.44	44,539.00	9,634,035.21	5.91	7,924,068.21	82.25	1,709,967.00
按组合计提坏账准备	18,259,164.56	17.46	17,954,124.71	98.33	305,039.85	18,035,476.88	11.07	17,954,124.71	99.55	81,352.17
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项	18,259,164.56	17.46	17,954,124.71	98.33	305,039.85	18,035,476.88	11.07	17,954,124.71	99.55	81,352.17
合计	104,556,710.03	100.00	25,878,192.92		78,678,517.11	162,930,070.35	100.00	25,878,192.92		137,051,877.43

按单项计提坏账准备:

单项金额重大但单独计提坏账准备的其他应收款项:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海天宸客运有限公司	2,045,342.04			预计可以收回
上海宸颐创营销服务有限公司	5,050,000.00			预计可以收回
上海美昆商贸有限公司	54,215,596.22			预计可以收回
上海天宸康复医院有限公司	17,018,000.00			预计可以收回
合计	78,328,938.26			

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天宸(香港)投资有限公司	3,089.00			预计可以收回
上海颂康健康管理咨询有限公司	31,350.00			预计可以收回
上海菁佳医院管理有限公司	10,100.00			预计可以收回
原上海天宸药业有限公司 66家客户欠款	7,924,068.21	7,924,068.21	100.00	预计无法收回
合计	7,968,607.21	7,924,068.21	99.44	

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	305,039.85		
1至2年			
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上	17,954,124.71	17,954,124.71	100.00
合计	18,259,164.56	17,954,124.71	

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	17,954,124.71		7,924,068.21	25,878,192.92
2023年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	17,954,124.71		7,924,068.21	25,878,192.92

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

其他应收款项账面余额变动如下：

单位：元 币种：人民币

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	155,006,002.14		7,924,068.21	162,930,070.35
上年年末余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期新增	-58,373,360.32			-58,373,360.32
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	96,632,641.82		7,924,068.21	104,556,710.03

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	104,251,670.18	162,845,718.18
备用金	305,039.85	84,352.17
合计	104,556,710.03	162,930,070.35

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的 性质	账龄	坏账准备 期末余额
上海美昆商贸有限公司	54,215,596.22	51.85	往来款	1年以内	
上海天宸康复医院有限公司	17,018,000.00	16.28	往来款	1年以内	
上海申联进出口贸易有限公司	15,680,000.00	15.00	往来款	5年以上	15,680,000.00
上海宸颐创营销服务有限公司	5,050,000.00	4.83	往来款	1年以内	
上海天宸客运有限公司	2,045,342.04	1.96	往来款	1年以内	
合计	94,008,938.26	89.92	/	/	15,680,000.00

(8) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(三) 长期股权投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,814,822,445.64	12,927,564.81	1,801,894,880.83	1,305,500,000.00	12,927,564.81	1,292,572,435.19
对联营、合营企业投资						
合计	1,814,822,445.64	12,927,564.81	1,801,894,880.83	1,305,500,000.00	12,927,564.81	1,292,572,435.19

1、对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	减值准备 上年年末余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
天之宸酒店管理（上海）有限公司	5,600,000.00				5,600,000.00		
上海天宸客运有限公司	15,900,000.00				15,900,000.00		
上海联农房产有限公司	40,000,000.00				40,000,000.00		
北京辰经晨文化传播有限公司	5,100,000.00				5,100,000.00		
上海天宸健康管理有限公司	1,120,500,000.00	12,927,564.81	404,322,445.64		1,524,822,445.64		12,927,564.81
上海美昆商贸有限公司	30,000,000.00				30,000,000.00		
上海文僖荣投资管理有限公司	28,400,000.00				28,400,000.00		
上海宸乾投资有限公司	30,000,000.00				30,000,000.00		
上海昊晞投资有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00		
上海天宸康复医院有限公司	20,000,000.00		5,000,000.00		25,000,000.00		
宁波天硕创业投资合伙企业（有限合伙）			30,000,000.00		30,000,000.00		
上海宸颐创营销服务有限公司			5,000,000.00		5,000,000.00		
天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司			65,000,000.00		65,000,000.00		
合计	1,305,500,000.00	12,927,564.81	509,322,445.64		1,814,822,445.64		12,927,564.81

本期增加系追加投资

2、对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

3、长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	476,190.48	30,498.43	1,285,714.29	95,535.73
其他业务	6,037,906.47	684,584.43	3,857,246.22	2,057,916.10
合计	6,514,096.95	715,082.86	5,142,960.51	2,153,451.83

营业收入明细：

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	476,190.48	1,285,714.29
租赁收入	6,037,906.47	3,857,246.22
合计	6,514,096.95	5,142,960.51

2、营业收入、营业成本的分解信息

本期客户合同产生的收入情况如下：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
房地产销售收入	476,190.48	30,498.43
按经营地区分类		
上海市	476,190.48	30,498.43
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认	476,190.48	30,498.43
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	476,190.48	30,498.43

其他说明

□适用 √不适用

3、履约义务的说明

□适用 √不适用

4、 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

5、 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

(五) 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,445,969.25	3,418,583.53
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	191,446.93	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	32,776.14	12,753.52
合计	2,670,192.32	3,431,337.05

(六) 其他

适用 不适用

十八、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	11,389,948.13	
计入当期损益的政府补助，但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	4,174,800.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-19,072,688.88	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,442,398.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-3,196,974.47	
少数股东权益影响额（税后）	206,653.05	
合计	924,779.37	

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(二) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.15	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.10	0.03	0.03

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(四) 其他

适用 不适用

董事长：叶茂菁
董事会批准报送日期：2024年4月2日

修订信息

适用 不适用