

公司代码：600620

公司简称：天宸股份

上海市天宸股份有限公司 2020 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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	周文霞	因公出差	朱颖锋

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代峥嵘及会计机构负责人（会计主管人员）张春华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的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2020年度归属于母公司所有者的净利润为105,324,245.63元，母公司2020年12月31日可供分配的利润为421,857,871.03元。

公司拟以2020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0.5元（含税），共计派发34,333,855.65元。

本预案尚需提交公司2020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“第四节 经营情况讨论与分析”等有关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.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	18
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	35
第七节	优先股相关情况.....	40
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第九节	公司治理.....	47
第十节	公司债券相关情况.....	51
第十一节	财务报告.....	52
第十二节	备查文件目录.....	159

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	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 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（原名上海南方综合物流园区管理有限公司）
天宸客运、客运公司	指	上海天宸客运有限公司
天宸物业、物业公司	指	上海天宸物业管理有限公司
北京辰经晨	指	北京辰经晨文化传播有限公司（原名北京宸京房地产开发有限公司）
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	上海市延安西路2067号29楼
公司注册地址的邮政编码	200336
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

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	签字会计师姓名	曹毅、赵键

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	36,885,944.34	49,452,622.41	-25.41	48,815,792.46
归属于上市公司股东的净利润	105,324,245.63	67,130,915.65	56.89	67,661,104.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	88,704,486.84	58,873,995.53	50.67	49,581,361.35
经营活动产生的现金流量净额	-42,202,335.36	-16,501,953.96	不适用	-9,863,085.84
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	2,375,255,731.35	2,524,340,552.47	-5.91	2,283,893,970.70
总资产	2,937,105,335.82	3,161,613,473.09	-7.10	2,860,706,168.87

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益 (元 / 股)	0.15	0.10	50.00	0.10
稀释每股收益 (元 / 股)	0.15	0.10	50.00	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.13	0.09	44.44	0.07
加权平均净资产收益率 (%)	3.95	2.88	增加1.07个百分点	2.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.33	2.53	增加0.80个百分点	2.00

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、2020 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	9,735,031.42	9,147,034.64	12,378,411.02	5,625,467.26
归属于上市公司股东的净利润	-6,128,831.46	110,001,140.66	2,888,567.75	-1,436,631.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,864,496.11	109,503,330.59	-1,845,594.72	-15,088,752.92
经营活动产生的现金流量净额	-2,930,952.28	-6,234,425.64	3,304,577.14	-36,341,534.58

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	2020 年金额	附注(如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	372,232.30	固定资产处置收益	529,232.15	-299,286.05
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,809,640.80	财政扶持金 618,924.30 元,稳岗补贴 321,292.50 元,残保超额奖励金 11,802.60 元,减免增值税 857,621.40 元。	376,563.00	350,786.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
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				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职				

工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
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				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	13,131,339.06	申购新股中签出售收益 557,962.25 元，赎回汇添富基金产品收益 3,194,851.89 元，赎回中信银行理财产品收益 938,013.70 元，交易性金融资产持有期间所产生的公允价值变动收益 8,440,511.22 元。	6,431,556.64	20,833,680.19
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,146,999.07	期后已收回上海融业投资管理有限公司所欠水电费 3,146,999.07 元。		
对外委托贷款取得的损益				
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				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
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	-705,808.36	公益性捐赠 788,000 元。	3,267,404.07	259,932.17
其他符合非经常性损益定义的损益项目			34,318.11	
少数股东权益影响额	181,590.00		-361,056.29	73,746.10
所得税影响额	-1,316,234.08		-2,021,097.56	-3,139,115.43
合计	16,619,758.79		8,256,920.12	18,079,742.98

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	54,306,437.63	207,321,456.28	153,015,018.65	7,017,764.11
其他非流动金融资产	69,114,855.19	74,536,374.35	5,421,519.16	5,059,808.79
其他权益工具投资	1,934,489,090.30	1,622,744,085.82	-311,745,004.48	111,337,501.60
合计	2,057,910,383.12	1,904,601,916.45	-153,308,466.67	123,415,074.50

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司属综合类上市公司板块，在报告期内公司主要经营业务为出租车运营、物业租赁等。

报告期内，公司营业收入主要来自于出租车运营和物业租金等，业务范围较为单一。年内，公司基于拓展经营业务，开发存量地产，召开股东大会审议并通过了关于控股子公司投资建设天宸健康城项目的议案。该项目部分用地将先期建造低层办公用房，预计建设周期为 2 年。如项目能按期进入销售阶段，公司未来的营收结构将会有重大调整，公司盈利水平将有望提升。

报告期内，公司主要业务情况如下：

1、出租车运营

子公司天宸客运现持有 302 辆出租营运车辆额度，占上海市巡游出租车保有量不足 0.6%，公司营运车的市场占有率低，运营收入也极为有限。报告期内，受“网约车”竞争的冲击、运营司机招聘困难等原因，导致天宸客运实际运营车辆数持续下降。本年度又受到新冠疫情影响，公共出行受限较为严重，使报告期内出租车运营收入出现了较大幅度下降。

2、物业租赁

公司现有物业集中于上海、北京两地。报告期内由于疫情原因，公司响应政府关于减免房租的倡议，给予部分承租方租金减免，致使部分物业租赁收入有所下降。公司通过推动新增存量物业的租赁工作，增加了租赁收入，抵消了减免租金的收入，两项合计后使公司年内租赁收入总体保持稳定。

3、报告期内，公司利润的主要来源与往年相同，主要是绿地控股集团股份有限公司（简称“绿地控股”，股票代码 600606）的利润分配。

4、天宸健康城项目

公司于 2020 年第二次临时股东大会通过了控股子公司天宸健康投资建设“天宸健康城”东地块 1A 工程项目的议案。该项目总投资额预计为 15.8 亿元，用于建造低层办公用房，预计建设周期 2 年。项目于 2020 年 12 月底获得了建筑工程施工许可证，现已正式开工。该项目如能顺利完工并实现销售，有望会为公司带来新的收入增长点。

未来公司的目标是结合自身资源、市场环境及国家产业政策，积极进行产业调整，在调整中尽快形成核心竞争力，不断提高公司收入和利润水平。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

截至报告期末，公司交易性金融资产为 2.07 亿元，比年初数增加 1.53 亿元，增幅为 281.76%，主要是本期新增现金理财投资及公允价值增加所致。

预付款项为 9.68 万元，比年初数减少 47,594.31 万元，减幅为 99.98%，主要是本期子公司上海天宸健康管理有限公司位于上海闵行区颛桥镇的天宸健康城项目拿齐“四证”，将前期补缴的土地出让金转入开发成本所致。

存货为 5.65 亿元，比年初数增加 5.28 亿元，增幅为 1,411.30%，主要是本期子公司上海天宸健康管理有限公司的项目拿齐“四证”，进入实质开发阶段，将土地出让金转入开发成本以及项目前期开发所致。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司资产状况良好，负债率低，现金流稳定，所持有的绿地控股股份等权益类金融资产具有良好的可变现能力，并且具备持续稳定的收益分配资金回流。

公司目前营业收入主要还是来自于物业租赁及出租车运营等传统行业，且在行业内市场竞争力不强，提升盈利能力的空间有限，尚无法形成核心竞争力。

报告期内，公司已启动了存量地产的开发，并将致力在此基础上进一步探索调整新的产业布局，以求在增加新的收入和利润增长点的同时，逐步确立公司的核心竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 3,688.59 万元，其中出租车业务收入为 1,234.84 万元，物业租赁及其他收入为 2,453.75 万元，营业收入较上年同期 4,945.26 万元减少 25.41%，主要是由于受疫情影响，公司出租车营运收入以及物业租赁收入较上年同期减少所致。2020 年度归属于母公司所有者的净利润为 10,532.42 万元，较上年同期 6,713.09 万元增加 56.89%，主要是投资收益较上年同期增加所致。

（一）报告期内，公司主要经营情况如下：

1、天宸健康城项目

报告期内，公司位于上海市闵行区颛桥镇的天宸健康城项目的净利润为-1,351.13 万元，上年同期为-3,870.03 万元，同比减亏 65.09%，主要是上年同期为支付土地出让金向股东借款产生的利息费用，而本期利息支出较少所致。

公司于 2020 年第二次临时股东大会通过了控股子公司投资建设天宸健康城东地块 1A 工程项目的议案，将建造低层办公用房。该项目总投资额预计为 15.8 亿元，预计建设周期 2 年，并于 2020 年 12 月底获得了建筑工程施工许可证，现已正式投入建设中。

2、运输客运业务

报告期内，出租车运营收入有较大幅度下降，出租车业务全年实现收入 1,234.84 万元，成本为 1,335.53 万元，净利润为-129.99 万元。客运业务亏损的主要原因是出租车行业受新型冠状病毒疫情影响，公共出行受限较为严重，且受到“网约车”等竞争冲击，驾驶员流失导致车辆闲置率上升等因素，造成了出租车营业收入同比减少 41.18%。客运业务净利润较上年同期减亏 1,050.33 万元，主要是上年计提了出租车牌照减值准备 1,118.46 万元，而本期无此项业务发生所致。

3、物业租赁业务

报告期内，公司物业租赁业务收入为 2,420.18 万元，比上年同期 2,799.52 万元减少 379.34 万元。受疫情影响，公司给予部分承租方租金减免而使部分物业租赁收入有所下降，但由于新增存量物业租赁收入有所增加，使租赁业务的收入总体保持稳定。

4、其他业务情况（投资收益、营业外收入、支出等）

（1）报告期内，公司共实现投资收益 11,697.12 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 11,150.42 万元，其中：收到绿地控股 2019 年度现金分红收益 11,133.75 万元，其他分红收益 16.67 万元。

② 现金管理收益

公司现金管理取得收益 490.90 万元，其中：赎回汇添富基金产品获取投资收益 319.48 万元，收回众金汇理财产品取得投资收益 77.62 万元，取得中信银行理财收益 93.80 万元。

③ 新股中签收益

公司通过网下申购新股中签出售取得收益 55.80 万元。

（2）报告期内，公司为支持新型冠状病毒疫情防控捐赠支出 78.80 万元，计入营业外支出。

（二）公司目前属于综合类板块，处于运营状态的主要是物业租赁和出租车业务，公司收入构成也主要来源于这两项业务领域。由于这些业务规模较小，行业地位不高，特别是出租车营收近些年来均呈现下滑态势，因此上述业务已无法为公司创造更多的收入和利润。

公司目前已启动了天宸健康城项目的建设，以期在未来能给公司带来新的收入和利润增长点，但由于该项目投资总额较大，且受国家宏观调控政策及市场环境的影响也较大，公司需在项目推进中，对建设周期、资金安排等环节进行严格把控，有效地控制相关风险。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司营业收入来源于出租车业务及物业租赁，其中，实现出租车业务收入 1,234.84 万元，物业租赁费及其他收入为 2,453.75 万元。子公司天宸健康仍为亏损，包括各项折旧摊销费用在内，亏损额为 1,351.13 万元，目前天宸健康城已进入开发建设期，其中 1A 地块预计建设周期为 2 年。

报告期内，公司共实现投资收益 11,697.12 万元，其中取得绿地控股现金分红收益为 11,133.75 万元。

报告期内，实现归属母公司所有者的净利润 10,532.42 万元，较去年增加 56.89%。

(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	36,885,944.34	49,452,622.41	-25.41
营业成本	17,045,057.86	23,461,598.31	-27.35
管理费用	45,156,906.79	42,263,823.75	6.85
财务费用	-5,772,084.72	2,037,964.97	-383.23
经营活动产生的现金流量净额	-42,202,335.36	-16,501,953.96	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-14,184,046.93	142,775,514.01	-109.93
筹资活动产生的现金流量净额	-18,350,313.39	-20,643,541.13	不适用

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减少 25.41%，主要是由于疫情影响，出租车客运收入及物业租赁费收入减少所致。公司营业成本较上年同期减少 27.35%，主要是公司下属客运公司驾驶员流失及社保减免导致人工成本下降，以及公司管控各项成本费用支出所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
客运	12,348,373.36	13,355,342.03	-8.15	-41.18	-32.85	减少 13.42 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	12,348,373.36	13,355,342.03	-8.15	-41.18	-32.85	减少 13.42 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，公司运输与客运业务收入比上年同期减少 41.18%，主要是出租车客运收入受疫情影响以及驾驶员流失等原因致使其营业收入同比减少所致。营业成本比上年同期减少 32.85%，主要是因为驾驶员流失及社保减免导致人工成本下降。

报告期内，公司主营业务收入全部来源于上海地区。

(2). 产销量情况分析表

□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	5,257,388.55	39.36	10,002,291.96	50.29	-47.44	
	折旧费	4,885,189.53	36.58	6,321,466.46	31.79	-22.72	
	保险费	2,499,835.27	18.72	2,817,277.90	14.17	-11.27	
	其他费用	712,928.68	5.34	746,598.12	3.75	-4.51	
	合计	13,355,342.03	100.00	19,887,634.44	100.00	-32.85	

成本分析其他情况说明

报告期内，运输与客运营业成本比上年同期减少 32.85%，主要是因为：①驾驶员流失及社保减免导致人工成本下降；②公司管控各项成本费用支出。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 2,157.53 万元，占年度销售总额 58.49%；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%。

其他说明

公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入金额	占公司全部营业收入的比例 (%)
北京西城区学而思学校	14,878,180.10	40.34
上海东兴实业有限公司	3,464,184.72	9.39
上海浦东建筑设计研究院有限公司	1,440,708.64	3.91
上海好友多投资咨询服务有限公司	1,229,908.61	3.33
壹番屋餐饮管理(中国)有限公司	562,328.91	1.52
合计	21,575,310.98	58.49

3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
管理费用	45,156,906.79	42,263,823.75	6.85
财务费用	-5,772,084.72	2,037,964.97	-383.23

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

(1) 本年度公司经营活动现金流量净额为-4,220.23万元,比上年增加净流出2,570.04万元。主要是报告期内子公司上海天宸健康管理有限公司位于闵行区颛桥镇的天宸健康城项目前期工程费用支付的现金增加所致。

(2) 本年度公司投资活动现金流量净额-1,418.40万元,比上年增加净流出15,695.96万元。主要由于报告期内新增现金理财投资支付的现金较上年同期增加所致。

(3) 本年度公司筹资活动现金流量净额为-1,835.03万元,比上年增加净流入229.32万元,主要是报告期内子公司上海天宸健康管理有限公司因开发位于闵行区颛桥镇的天宸健康城项目向股东借款,致使少数股东借款增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内,公司实现归属于母公司所有者的净利润主要来自于投资收益,其中:收到绿地控股现金红利11,133.75万元,收到现金理财收益490.90万元。

(三) 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
交易性金融资产	207,321,456.28	7.06	54,306,437.63	1.72	281.76	新增现金理财投资及公允价值增加
预付款项	96,806.60	0.00	476,039,935.26	15.06	-99.98	前期补缴的土地出让金符合开发条件转入开发成本
其他应收款	4,160,268.18	0.14	1,685,440.12	0.05	146.84	以前年度计提的坏账准备本年度转回
存货	565,049,631.15	19.24	37,388,231.49	1.18	1,411.30	天宸健康城项目土地成本符合开发条件转入开发成本
递延所得税资产	2,509,968.95	0.09	1,718,050.66	0.05	46.09	金融资产公允价值下降导致其账面价值小于计税基础产生可抵扣暂时性差异
应交税费	2,166,860.26	0.07	4,689,551.41	0.15	-53.79	支付了2019年度企业所得税等税费

2. 截至报告期末主要资产受限情况

□适用 √不适用

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司目前属于综合类板块，处于运营状态的主要是物业租赁和出租车业务，公司收入构成也主要来源于这两项业务领域。由于这些业务规模较小，行业地位不高，特别是出租车营收这些年来均呈现下滑态势，因此上述业务已无法为公司创造更多的收入和利润。

2020 年底，子公司天宸健康启动了位于上海市闵行区颛桥镇内的天宸健康城项目建设工作，将先行开发低层办公用房，项目其余土地正处于规划中。未来，该项目有望为公司增加新的收入，成为公司利润增长点。由于房地产开发易受到外部政策和市场等多方面的影响，公司的土地开发经营也会面临一定的不确定性。

(五) 投资状况分析**1、 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

项目名称	初始投资成本	期末余额	当期公允价值变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	201,589,207.27	207,321,456.28	3,018,992.06	7,017,764.11
其他非流动金融资产	54,623,051.00	74,536,374.35	5,421,519.16	5,059,808.79
其他权益工具投资	34,284,214.00	1,622,744,085.82	-311,745,004.48	111,337,501.60
合计	290,496,472.27	1,904,601,916.45	-303,304,493.26	123,415,074.50

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 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 1.79 亿元，净资产 1.74 亿元。报告期内该公司净利润-10.02 万元，比上年同期净利润 288.43 万元减少 298.45 万元，主要是因为上年同期取得景嘉创业收益分配，本期无此项业务。

截至报告期末，该公司持有上海景嘉创业接力创业投资中心（有限合伙）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

该公司原注册资本 3,000 万元人民币，于 2020 年 10 月减资人民币 300 万元，现注册资本 2,700 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 5,859.08 万元，净资产 2,728.96 万元。报告期内该公司实现营业收入 1,318.30 万元，净利润-129.99 万元，比上年同期净利润-1,180.32 万元减少亏损 1,050.33 万元，主要是上年计提了出租车车牌减

值准备 1,118.46 万元，本期无此项业务发生所致。

3、上海天宸健康管理有限公司

该公司注册资本 10.04 亿元人民币，公司所持权益比例 85%，主营健康管理、房地产开发。截至报告期末，该公司总资产 6.22 亿元，净资产 6.02 亿元。报告期内该公司净利润-1,351.13 万元，去年同期-3,870.03 万元，同比减亏 65.09%，主要是上年同期为支付土地出让金向股东借款产生的利息费用，而本期利息支出较少所致。

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。截至本报告期末，该公司总资产 1,613.75 万元，净资产 1,613.75 万元。报告期内该公司净利润-441.26 万元，比上年同期净利润 228.64 万元减少 669.90 万元，主要是因为本报告期内该公司持有的神舟汽车公允价值下降所致。

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

原名北京宸京房地产开发有限公司，于 2020 年 11 月 27 日更名为北京辰经晨文化传播有限公司，并取得统一社会信用代码为 91110112748833109C 的营业执照。该公司注册资本 1,000 万元人民币，公司所持权益比例 100%，该公司早已结束房地产开发任务进入存量资产出租经营阶段。截至报告期末，该公司总资产 1.33 亿元，净资产 1.13 亿元。报告期内该公司实现营业收入 1,563.08 万元，净利润 567.05 万元，比上年同期净利润 867.48 万元减少 300.43 万元，减幅为 34.63%，主要是本期由于疫情影响减免租金导致租赁收入减少所致。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、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

公司目前处于运营状态的物业租赁、出租车客运业务均规模较小，行业地位不高，特别是出租车运营，市场竞争十分激烈，未来也将趋于行业集中化和规模化，因此上述业务无论从规模还是各项财务指标，都无法再有较大的提升空间。

报告期内，公司已启动天宸健康城项目的开发建设。该项目有望为公司带来收入和利润的增长，但由于国家对房地产的调控政策日渐趋严，特别是“三道红线”等相关规定，直接冲击了房企的资金链，使房地产行业的竞争及分化也将更为激烈，因此该项目也可能会受到相关政策的一定影响。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司目前主业不突出，缺乏核心竞争力，由此限制了公司的规模与各项财务指标的提升空间。未来，公司要在资本市场占有立足之地，且能持续、稳定、健康的发展，产业结构调整是当前公司迫切需要重点考量的战略任务。

近年来，公司已在积极地进行战略规划调整，主要是围绕天宸健康城项目的规划与建设，通过践行健康地产，逐步拓展公司业务领域。2020 年受新冠疫情影响，促进了全球国民健康意识的大幅提升，原先的健康升级消费将步入健康生活方式升级的新阶段，并形成新的行业格局。公司将牢牢把握市场契机，积极进行战略布局调整，并有效结合自身资源，力求在健康地产与相关健康服务领域形成联动突破，为公司的持续健康发展赋能，逐步树立公司品牌特色，以期在所涉行业中确立自身的核心竞争力。

(三) 经营计划

适用 不适用

2021 年，公司计划在保持原有物业租赁和出租车客运业务的基础上，重点打造天宸健康城项目。同时，亦将对公司的业务结构调整进行规划。

1、天宸健康城项目进行有序、有效地开发建设

(1) 天宸健康城已在 2020 年底正式开工启动，其中 1A 地块项目的预计建设周期为 2 年。公司将在保质保量的基础上，对项目开发进行精细化管理，努力提升开发进度，以期尽快实现项目销售收入，为公司带来稳定及持续的现金回流。公司会在致力于打造精品项目的同时，对开发成本进行有效把控，对项目开发的投融资事项进行合理安排，保障资金链的稳定。

(2) 公司积极推动天宸健康城项目的其余土地尽快进入规划建设阶段，未来将倾注于打造“建筑精品”与“健康服务”业务模块，促使两者进行有机地融合协同，逐渐形成具有公司自身特色且可复制的商业模式。

2、对健康领域的业务拓展将稳步进行：

公司在开发天宸健康城项目的同时，拟通过内生式打造、外延式收购、设立产业基金等方式，逐步调整公司业态，形成自身突破，将有效地改变公司目前自身造血功能弱，利润倚重于投资分红，以及传统业务发展受困的不利局面。

3、对公司原有物业租赁及客运业务加强有效管理：

由于疫情等不可测因素，在未来一段时期内，公司的物业租赁会持续受到影响。公司力图在稳定现有租户，维持现有出租率的基础上，充分挖掘自身潜能，加强物业租赁的增效管理，将疫情等不可抗力的不利影响降到最低。对于出租车客运业务，公司将继续通过严格控制管理成本，提升现有车辆实际运营能力等方式来减少亏损。

4、不断完善和加强公司治理和人员管理的有效性：

随着业务重心的调整，公司将进一步完善内部治理框架，调整人员结构，完善员工激励措施，构建积极进取的企业文化，为公司及股东利益、员工自身创造更大的价值。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、受国家房地产宏观调控及市场环境变化，公司天宸健康城项目的融资、销售等可能会受到影响，公司将密切关注，积极应对。

2、由于疫情及经济环境等不可预计因素，可能会对公司物业租赁、出租车运营产生不利影响。

(五) 其他

适用 不适用

四、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

第五节 重要事项

一、普通股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 2019 年年度股东大会审议通过了《2019 年度利润分配预案》，并已实施完成。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	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	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 (%)
2020 年	0	0.5	0	34,333,855.65	105,324,245.63	33
2019 年	0	0.3	0	20,600,313.39	67,130,915.65	31
2018 年	0	0.3	0	20,600,313.39	67,661,104.33	30

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股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

二、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	承诺时间及期限	是否有履行期限	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	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	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

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“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

重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下(增加/(减少)):

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额(元)	
	合并	母公司
合同负债	966,754.68	
预收款项	-966,754.68	

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”)，自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》(财会[2019]22 号)，适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业(以下简称重点排放企业)。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应

当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，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。

(4) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号)，自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对自 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。本公司作为承租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期管理费用合计人民币 0.00 元。本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 4,063,286.65 元。

重要会计估计变更

本期公司主要会计估计未发生变更。

首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况 合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	339,633,747.17	339,633,747.17			
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产	54,306,437.63	54,306,437.63			
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	2,294,343.46	2,294,343.46			
应收款项融资					
预付款项	476,039,935.26	476,039,935.26			
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同准备金					
其他应收款	1,685,440.12	1,685,440.12			
买入返售金融资产					
存货	37,388,231.49	37,388,231.49			
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	36,028,531.10	36,028,531.10			
流动资产合计	947,376,666.23	947,376,666.23			
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	1,934,489,090.30	1,934,489,090.30			
其他非流动金融资产	69,114,855.19	69,114,855.19			
投资性房地产	69,438,538.16	69,438,538.16			
固定资产	57,568,003.96	57,568,003.96			
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	81,908,268.59	81,908,268.59			
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	1,718,050.66	1,718,050.66			
其他非流动资产					

非流动资产合计	2,214,236,806.86	2,214,236,806.86		
资产总计	3,161,613,473.09	3,161,613,473.09		
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	8,416,339.49	8,416,339.49		
预收款项	5,510,126.97	4,076,691.48	-	-
合同负债		1,433,435.49	1,433,435.49	1,433,435.49
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	3,309,963.12	3,309,963.12		
应交税费	4,689,551.41	4,689,551.41		
其他应付款	35,556,290.24	35,556,290.24		
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				
其他流动负债				
流动负债合计	57,482,271.23	57,482,271.23		
非流动负债：				
保险合同准备金				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
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	485,131,020.43	485,131,020.43		
其他非流动负债				
非流动负债合计	485,131,020.43	485,131,020.43		
负债合计	542,613,291.66	542,613,291.66		
所有者权益：				
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	53,331,197.25	53,331,197.25			
减：库存股					
其他综合收益	1,425,153,657.23	1,425,153,657.23			
专项储备					
盈余公积	145,305,691.86	145,305,691.86			
一般风险准备					
未分配利润	213,872,893.13	213,872,893.13			
归属于母公司所有者权益合计	2,524,340,552.47	2,524,340,552.47			
少数股东权益	94,659,628.96	94,659,628.96			
所有者权益合计	2,619,000,181.43	2,619,000,181.43			
负债和所有者权益总计	3,161,613,473.09	3,161,613,473.09			

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	273,925,484.41	273,925,484.41			
交易性金融资产	54,306,437.63	54,306,437.63			
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	1,828,987.46	1,828,987.46			
应收款项融资					
预付款项					
其他应收款	92,720,338.32	92,720,338.32			
存货	3,125,527.92	3,125,527.92			
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	34,640,734.04	34,640,734.04			
流动资产合计	460,547,509.78	460,547,509.78			
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	1,017,013,531.08	1,017,013,531.08			
其他权益工具投资	1,934,489,090.30	1,934,489,090.30			
其他非流动金融资产	14,127,797.36	14,127,797.36			
投资性房地产	9,254,875.67	9,254,875.67			
固定资产	1,006,078.12	1,006,078.12			
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	22,114,806.71	22,114,806.71			
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	1,718,050.66	1,718,050.66			
其他非流动资产					
非流动资产合计	2,999,724,229.90	2,999,724,229.90			
资产总计	3,460,271,739.68	3,460,271,739.68			
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	5,436,039.90			
预收款项	1,155,709.60	1,155,709.60			
合同负债					
应付职工薪酬	1,963,536.34	1,963,536.34			
应交税费	10,062.91	10,062.91			
其他应付款	330,652,550.84	330,652,550.84			
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	339,217,899.59	339,217,899.59		
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
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	477,325,190.02	477,325,190.02		
其他非流动负债				
非流动负债合计	477,325,190.02	477,325,190.02		
负债合计	816,543,089.61	816,543,089.61		
所有者权益：				
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	1,425,153,657.23	1,425,153,657.23		
专项储备				
盈余公积	145,305,691.86	145,305,691.86		
未分配利润	345,663,042.06	345,663,042.06		
所有者权益合计	2,643,728,650.07	2,643,728,650.07		
负债和所有者权益总计	3,460,271,739.68	3,460,271,739.68		

(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) 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	50
境内会计师事务所审计年限	18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

公司 2019 年年度股东大会审议并通过关于《聘请 2020 年度公司财务审计机构的预案》及《聘请 2020 年度公司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 2020 年财务及内部控制审计机构，审计费用共计 75 万元。上述股东大会决议公告于 2020 年 5 月 29 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

七、面临暂停上市风险的情况

（一）导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、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	上海好友多投资咨询有限公司	无	民事诉讼	上海市天宸股份有限公司诉请上海好友多投资咨询有限公司支付房屋占用使用费 4,194,091.23元、消防水费 673,820.71元。	4,867,911.94	否	二审审结	一、被告上海好友多投资咨询有限公司于判决生效之日起十日内支付原告上海市天宸股份有限公司自2017年10月1日起至2019年4月4日止,按年租金1,389,150元计算的房屋占有使用费; 二、被告上海好友多投资咨询有限公司于判决生效之日起十日内支付原告上海市天宸股份有限公司消防水费251,385.25元; 三、如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务,应加倍支付迟延履行期间的债务利息。 案件受理费22,871.65元、财产保全费5,000元,由原告上海市天宸股份有限公司承担10,123.59元,由被告上海好友多投资咨询有限公司负担17,748.06元。	强制执行申请中

(三) 其他说明

适用 不适用

2005年3月23日天宸股份与好友多签订《房屋租赁合同》，约定由好友多承租天宸股份所有的上海市闵行区罗锦路118号独院厂房及厂房内全部建筑物和附属设施（下称“案涉房屋”），租赁期限自2005年7月1日起至2017年6月30日止。2005年6月23日好友多向天宸股份申请延长3个月租期至2017年9月30日，天宸股份予以同意。好友多在租赁协议有效期届满后逾期不迁离、不返还案涉房屋。

天宸股份就上述事项提起诉讼，请求法院判令好友多支付房屋占用使用费4,194,091.23元、消防水费673,820.71元。

2020年6月9日，上海市闵行区人民法院出具《民事判决书》，判决：

① 被告上海好友多投资咨询服务公司于判决生效之日起十日内支付原告上海市天宸股份有限公司自2017年10月1日起至2019年4月4日止，按年租金1,389,150元计算的房屋占有使用费。

② 被告上海好友多投资咨询服务公司于判决生效之日起十日内支付原告上海市天宸股份有限公司消防水费251,385.25元。

③ 如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应加倍支付迟延履行期间的债务利息。

④ 案件受理费22,871.65元、财产保全费5,000元，由原告上海市天宸股份有限公司承担10,123.59元，由被告上海好友多投资咨询服务公司负担17,748.06元。

后，上海好友多投资咨询服务公司不服上述一审判决向上海市第一中级人民法院上诉。

2020年11月26日，上海市第一中级人民法院出具终审判决：

① 驳回上诉，维持原判；

② 二审受理费由上海好友多投资咨询服务公司承担。

十一、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、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

十三、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

十四、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

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

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

2020年11月20日，经公司第十届董事会第五次会议审议通过，鉴于本公司控股子公司上海天宸健康管理有限公司（以下简称“天宸健康公司”）的“天宸健康城”项目开发在即，为保证项目建设工作正常推进，天宸健康公司全体股东同意按股权比例向其提供额度总计9,000万元的股东借款，借款期限为一年，期限自2020年11月21日起至2021年11月20日止。借款期间按

借款协议生效之日全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR)支付借款利息,按股东借款实际资金使用天数计息,相应利息应在借款归还时同时支付。本公司持有天宸健康公司 85%股份,关联方上海科迅投资管理有限公司(简称“科迅投资”)以及上海峰盈企业发展有限公司(简称“上海峰盈”),分别持有天宸健康公司 8.25%股份及 6.75%股份。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定,本次交易构成了上市公司的关联交易。详见公司公告临 2020-036。

报告期内,天宸健康公司已向本公司、科迅投资和上海峰盈取得了股东借款 1500 万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、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

(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
银行理财产品	自有资金	10,000	0	0
基金产品	自有资金	15,000	15,000	0
信托产品	自有资金	5,000	5,000	0

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	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	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)
深圳市众金汇资产管理有限公司	保本保收益	3,000	2017-08-28	2020-05-21	自有资金	/	协议约定	7%	/	574.19	已收回	是	否	
汇添富基金管理有限公司	货币市场基金	5,000	2018-04-20	2020-05-20	自有资金	/	协议约定	/	/	319.49	已收回	是	否	
中信银行股份有限公司上海分行	保本浮动收益、封闭式	5,000	2020-04-20	2020-07-31	自有资金	/	协议约定	/	/	48.90	已收回	是	否	
中信银行股份有限公司上海分行	保本浮动收益、封闭式	5,000	2020-09-7	2020-12-31	自有资金	/	协议约定	/	/	44.90	已收回	是	是	
汇添富基金管理股份有限公司	资管计划	10,000	2020-07-28	/	自有资金	/	协议约定	/	/	/	/	是	否	
上海百济投资管理有限公司	私募基金	5,000	2020-07-30	/	自有资金	/	协议约定	/	/	/	/	是	否	
中国对外经济贸易信托有限公司	信托产品	5,000	2020-08-26	2021-05-18	自有资金	/	协议约定	6%	/	/	/	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

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司披露了 2020 年度社会责任报告，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

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。

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股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) 公司普通股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

截止报告期末普通股股东总数(户)	20,307
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	20,059
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
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)	不适用

(二) 截止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							
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 限公司一万能三号	0	104,088,332	15.16	0	无		境内非 国有法 人
国华人寿保险股份有 限公司一自有二号	0	47,662,054	6.94	0	无		境内非 国有法 人
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
国华人寿保险股份有 限公司一传统一号	0	13,062,646	1.90	0	无		境内非 国有法 人
北京朴和恒丰投资有 限公司	9,905,967	9,905,967	1.44	0	无		境内非 国有法 人
王磊	1,497,556	7,000,000	1.02	0	无		境内自 然人
宁波梅山保税港区泓 昀资产管理有限公司	6,852,379	6,852,379	1.00	0	无		境内非 国有法 人
沈定	4,496,200	4,496,200	0.65	0	无		境内自 然人
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 一万能三号	104,088,332	人民币普通股	104,088,332				
国华人寿保险股份有限公司 一自有二号	47,662,054	人民币普通股	47,662,054				
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				
国华人寿保险股份有限公司 一传统一号	13,062,646	人民币普通股	13,062,646				
北京朴和恒丰投资有限 公司	9,905,967	人民币普通股	9,905,967				
王磊	7,000,000	人民币普通股	7,000,000				
宁波梅山保税港区泓昀 资产管理有限公司	6,852,379	人民币普通股	6,852,379				
沈定	4,496,200	人民币普通股	4,496,200				

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一致行动人。国华人寿保险股份有限公司一万能三号、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	不适用

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	1992-08-18
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、易制毒化学品）的批发（企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营）
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索引及日期

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	仲盛房地产（上海）有限公司董事长、上海仲安房产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总经理、上海市天宸股份有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

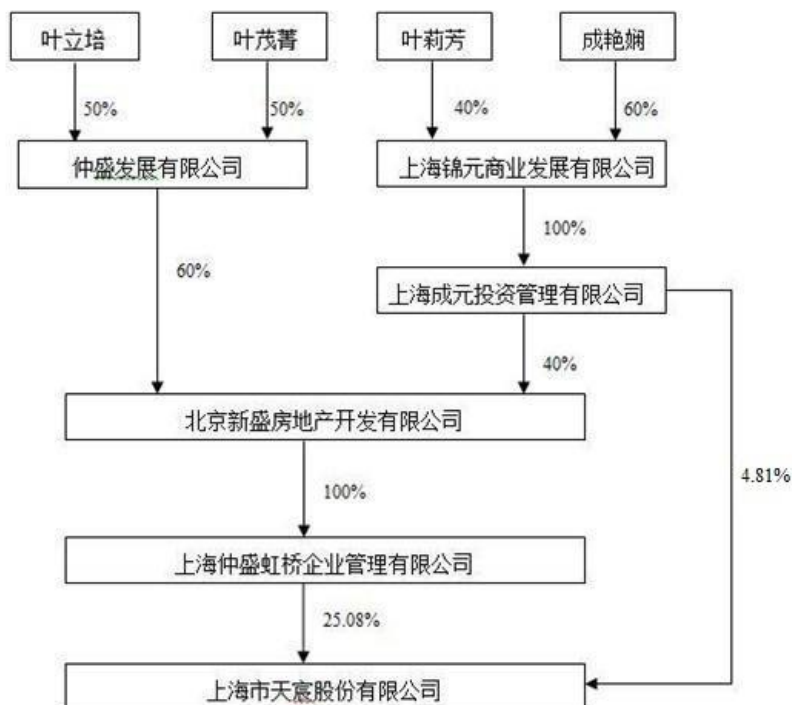
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□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、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	913100006678322868	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】

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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	49	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	0	是
王学进	董事	男	46	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	0	是
杨钢	董事	男	62	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	6.5	否
周文霞	董事	女	48	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	0	是
朱颖锋	董事	男	40	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	0	是
潘学军	董事	男	50	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	0	是
姜立军	独立董事	男	65	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	6.5	否
宋德亮	独立董事	男	48	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	6.5	否
李辰	独立董事	男	44	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	3.8	否
江雁宾	监事会主席	男	40	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	0	是
李维琰	监事	女	69	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	0	是
蒋炜	职工监事	男	54	2020年5月28日	2023年5月27日	0	0	0	/	33.1	否
盖剑高	总经理	男	46	2020年6月5日	2023年5月27日	0	0	0	/	140	否
邬显顺	总工程师	男	50	2020年6月5日	2023年5月27日	0	0	0	/	138	否
许旭羽	董事会秘书	男	51	2020年6月5日	2023年5月27日	0	0	0	/	59.3	否
代峥嵘	总会计师(财务负责人)	女	52	2020年6月5日	2023年5月27日	0	0	0	/	75.8	否
景卫平	副董事长(离任)	男	62	2017年1月21日	2020年5月27日	0	0	0	/	0	否
芮友仁	董事(离任)	男	82	2017年1月21日	2020年5月27日	0	0	0	/	0	否
冀爱萍	董事(离任)	女	47	2017年1月21日	2020年5月27日	0	0	0	/	0	是
贾岭	独立董事(离任)	男	46	2017年1月21日	2020年5月27日	0	0	0	/	2.7	否

施嘉伟	职工监事（离任）	男	65	2017年1月21日	2020年5月27日	0	0	0	/	2.7	否
潘露	常务副总经理兼董事会秘书	女	42	2017年1月21日	2020年6月4日	0	0	0	/	60	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	534.9	/

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总经理。
王学进	现任本公司董事，上海联仲置业有限公司总经理。
杨钢	现任本公司董事，国浩律师集团事务所合伙人、律师。
周文霞	现任本公司董事，国华人寿保险股份有限公司党委书记。
朱颖锋	现任本公司董事，国华人寿保险股份有限公司副总裁，曾任国华人寿保险股份有限公司资产管理部总经理、资产管理中心总经理、公司投资总监。
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。
姜立军	任本公司独立董事。曾任新加坡中远控股有限公司总裁，中国远洋控股股份有限公司执行董事、总经理，公司第九届董事会独立董事。
宋德亮	现任本公司独立董事、审计委员会召集人。历任安永大华会计师事务所技术部项目经理，安永会计师事务所金融部项目经理，上海国家会计学院副教授。现任上海国家会计学院副教授，审计研究所所长，上海市审计学会常务理事，学术委员会委员。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。曾任兰州民百（集团）股份有限公司独立董事、审计委员会主任委员，公司第九届董事会独立董事。
李辰	现任本公司独立董事，国浩律师（上海）事务所律师，芯原微电子（上海）有限公司独立董事。
江雁宾	现任本公司第十届监事会主席，上海元星环境科技有限公司副总经理。曾任公司第九届监事会主席。
李维琰	现任本公司监事会监事，仲盛集团财务部副总经理。曾任公司第九届监事会监事。
蒋炜	现任本公司职工监事，资产管理部经理兼任上海天宸物业管理有限公司总经理，上海天宸客运有限公司副总经理。
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、八届董事会秘书。
代峥嵘	现任本公司总会计师（财务负责人），曾任中国长城工业上海公司财务部财务总监、上海巴士实业（集团）股份有限公司审计部经理助理，上海长城汽车服务有限公司财务总监，公司第七届董事会董事。自2011年1月起任公司总会计师（财务负责人）。

其它情况说明

 适用 不适用

1、2020 年 1 月 16 日，公司发布了《关于公司董事会及监事会延期换届的提示性公告》，公司第九届董事会、监事会应于 2020 年 1 月 20 日任期届满，由于第十届董事会董事候选人、第十届监事会监事候选人的提名工作尚未完成，为确保董事会、监事会工作的连续性及稳定性，公司决定第九届董事会、第九届监事会的换届工作适当延期，公司董事会各专门委员会及高级管理人员的任期亦相应顺延。详见公告临 2020-001。

2、2020 年 5 月 28 日，公司召开了 2019 年年度股东大会，会议选举产生了第十届董事会和监事会成员，详见公告临 2020-016。原公司高管任期至新一届高管聘任时止。

3、2020 年 6 月 5 日，公司召开了第十届董事会第一次会议，会议审议并选举产生了公司第十届董事会董事长和各专业委员会委员会，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，公司召开了第十届监事会第一次会议，审议并产生了第十届监事会的监事会主席，详见公告临 2020-018、临 2020-019。

(二) 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

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
(一) 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	总经理	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	
朱颖锋	国华人寿保险股份有限公司	公司副总裁	2016 年 3 月	
冀爱萍	国华人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理、财务会计部副总经理	2014 年 9 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	
李维琰	仲盛集团	财务部副总经理	2002 年 1 月	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 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
杨钢	国浩律师集团事务所	合伙人、律师	2009 年 4 月	
贾岭	星峰投资咨询（上海）有限公司	董事总经理	2010 年 7 月	
宋德亮	上海国家会计学院	副教授、审计研究所所长	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	
	兰州民百（集团）股份有限公司	独立董事、审计委员会主任委员	2019 年 7 月	2020 年 9 月
李辰	国浩律师（上海）事务所	律师	2002 年 7 月	
	芯原微电子（上海）有限公司	独立董事	2019 年 3 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由公司经营层提出，报薪酬与考核委员会审核，经董事会审议批准后实施。
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	534.90 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
景卫平	董事	离任	届满到期
芮友仁	董事	离任	届满到期
冀爱萍	董事	离任	届满到期
贾岭	独立董事	离任	届满到期
施嘉伟	职工监事	离任	届满到期
潘露	常务副总经理兼董事会秘书	离任	届满到期
叶茂菁	董事长	选举	换届选举
王学进	董事	选举	换届选举
周文霞	董事	选举	换届选举
朱颖锋	董事	选举	换届选举
潘学军	董事	选举	换届选举
杨钢	董事	选举	换届选举
姜立军	独立董事	选举	换届选举
宋德亮	独立董事	选举	换届选举
李辰	独立董事	选举	换届选举
江雁宾	监事会主席	选举	换届选举
李维琰	监事	选举	换届选举
蒋炜	职工监事	选举	换届选举
盖剑高	总经理	聘任	换届聘任
邬显顺	总工程师	聘任	换届聘任
代峥嵘	总会计师（财务负责人）	聘任	换届聘任
许旭羽	董事会秘书	聘任	换届聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、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	34
主要子公司在职员工的数量	226
在职员工的数量合计	260
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	186
销售人员	3
技术人员	13
财务人员	10
行政人员	48
合计	260
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	12
本科	30
专科	18
专科以下	200
合计	260

(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，为企业创造效益。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。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 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，2 次临时股东大会。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作出，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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、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
2019 年年度股东大会	2020 年 05 月 28 日	www.sse.com.cn	2020 年 05 月 29 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 08 月 06 日	www.sse.com.cn	2020 年 08 月 07 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 12 月 07 日	www.sse.com.cn	2020 年 12 月 08 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、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 出席股东大会的次数
		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	
叶茂菁	否	7	7	6	0	0	否	3
王学进	否	5	5	4	0	0	否	0
杨钢	否	7	7	6	0	0	否	1
周文霞	否	5	5	4	0	0	否	0
朱颖锋	否	7	7	6	0	0	否	0
潘学军	否	5	5	4	0	0	否	1
姜立军	是	7	7	6	0	0	否	3
宋德亮	是	7	7	6	0	0	否	2
李辰	是	5	5	4	0	0	否	2
景卫平	否	2	2	2	0	0	否	0
芮友仁	否	2	2	2	0	0	否	0
冀爱萍	否	2	2	2	0	0	否	0
贾岭	是	2	2	2	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) 独立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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

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。

七、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

公司综合考虑了所在行业和地区平均薪酬水平及公司的实际情况，以岗定薪，高级管理人员的薪酬方案提交薪酬与考核委员会审核，并经公司董事会审议通过。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司于 2021 年 3 月 26 日在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)披露了《公司 2020 年度内部控制评价报告》全文。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。公司董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的内部控制进行了外部审计，并出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

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、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2021]第 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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
(一) 金融资产公允价值的评估	
<p>事项描述：</p> <p>如财务报表附注九（一）所述：天宸股份 2020 年 12 月 31 日持有的以公允价值计量的金融资产余额为 190,460.19 万元，占总资产的比例为 64.85%。</p> <p>天宸股份以公允价值计量的金融工具的估值是以市场数据和估值模型相结合为基础的，而其中估值模型通常需要大量的输入值。</p> <p>大部分输入值来源于能够可靠获取的数据，尤其是属于第一层次和第二层次公允价值计量的金融工具，其估值模型采用的参数分别是市场报价和可观察输入值。当可观察的输入值无法可靠获取时，即属于第三层次公允价值计量的情形下，不可观察输入值的确定会使用到管理层估计，涉及管理层的重大判断。</p> <p>由于部分以公允价值计量的金融工具公允价值的评估较为复杂，且在确定估值模型使用的输入值时涉及管理层判断的程度重大，我们将金融工具公允价值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对</p> <p>1、通过比较天宸股份采用的公允价值与可获取的公开市场数据，评价属于第一层次公允价值计量的金融工具的估值；</p> <p>2、第二层次公允价值计量的金融工具涉及开放式基金产品和信托产品，我们获取了开放式基金产品 2020 年 12 月 31 日基金净值报告，重新计算复核其公允价值；天宸股份以信托产品预期收益率计算出产品期末价值作为信托产品期末公允价值的最佳估计数，我们对此进行重新计算并复核。在此基础上，我们向上述两类产品发行人寄发函证予以确认。</p> <p>3、第三层次公允价值计量的金融工具按被投资单位财务报表的计量基础分为两类：一类是以公允价值作为计量基础，一类是以历史成本作为计量基础。对于第一类，我们对被投资单位的报表项目公允价值计量的合理性实施复核程序；对于第二类，我们对评估师出具的评估报告的估值过程实施复核程序。</p> <p>4、评价财务报表的相关披露是否符合金融工具准则的披露要求。</p>

(二) 投资收益的确认	
<p>事项描述: 如财务报表附注五（六十八）所述：天宸股份 2020 年度投资收益为 11,697.12 万元，占本年度归属于母公司股东的净利润的 111.06%，投资收益中经常性损益本年度为 11,228.04 万元，占本年度扣非后归属于母公司股东的净利润的比例为 126.58%，投资收益是公司盈利的主要来源，也是公司扣非后归属于母公司股东的净利润的主要来源。</p> <p>投资收益的构成: 其他权益工具投资在持有期间的投资收益 11,133.75 万元（经常性损益）、其他非流动金融资产持有期间的投资收益 10.40 万元（经常性损益）、债权投资持有期间取得的利息收入 77.62 万元（经常性损益）、处置交易性金融资产取得的投资收益 469.08 万元（非经常性损益）、交易性金融资产在持有期间的投资收益 6.27 万元（经常性损益）。由于投资收益的真实性和准确性会直接影响公司的归属于母公司股东的净利润水平和扣非后归属于母公司股东的净利润水平，因此我们将投资收益确认为关键审计事项。</p>	<p>审计应对</p> <p>1、按照投资收益的性质进行分类列示，并与上期数据进行同期比较，分析投资收益两期变动原因。</p> <p>2、对于其他权益工具投资在持有期间的投资收益，我们对该类金融资产的权利与义务实施函证及中登查询等程序，在此基础上，获取被投资单位现金分红的股东会决议，以及收到现金分红的银行回单，进行核实确认。</p> <p>3、对于其他非流动金融资产在持有期间的投资收益，我们对该类金融资产的权利与义务实施函证等程序，在此基础上，获取被投资单位现金分红的股东会决议，以及收到现金分红的银行回单，进行核实确认。</p> <p>4、对债权投资持有期间取得的利息收入，我们依据相关的投资协议中关于期限和利率的约定，重新计算应计入本期的投资收益金额。</p>

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 2020 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，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。

从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 中国注册会计师：（项目合伙人） 曹毅
（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 赵键

中国·上海 2021 年 3 月 24 日

财务报表

合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(一)	264,896,175.23	339,633,747.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	207,321,456.28	54,306,437.63
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(五)	2,365,880.61	2,294,343.46
应收款项融资			
预付款项	(七)	96,806.60	476,039,935.26
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(八)	4,160,268.18	1,685,440.12
其中：应收利息			
应收股利		12,000.00	
买入返售金融资产			
存货	(九)	565,049,631.15	37,388,231.49
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)	2,816,713.77	36,028,531.10
流动资产合计		1,046,706,931.82	947,376,666.23
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)	1,622,744,085.82	1,934,489,090.30
其他非流动金融资产	(十九)	74,536,374.35	69,114,855.19
投资性房地产	(二十)	67,144,432.65	69,438,538.16
固定资产	(二十一)	65,803,667.12	57,568,003.96
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(二十六)	57,659,875.11	81,908,268.59
开发支出			
商誉	(二十八)		
长期待摊费用			

递延所得税资产	(三十)	2,509,968.95	1,718,050.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,890,398,404.00	2,214,236,806.86
资产总计		2,937,105,335.82	3,161,613,473.09
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	(三十六)	8,518,292.63	8,416,339.49
预收款项	(三十七)	4,122,905.78	5,510,126.97
合同负债	(三十八)	966,754.68	
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	(三十九)	3,929,761.28	3,309,963.12
应交税费	(四十)	2,166,860.26	4,689,551.41
其他应付款	(四十一)	41,853,005.28	35,556,290.24
其中：应付利息		9,255.82	
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			
其他流动负债			
流动负债合计		61,557,579.91	57,482,271.23
非流动负债：			
保险合同准备金			
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	(三十)	408,340,824.02	485,131,020.43
其他非流动负债			
非流动负债合计		408,340,824.02	485,131,020.43
负债合计		469,898,403.93	542,613,291.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(五十三)	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	(五十五)	53,331,197.25	53,331,197.25
减：库存股			
其他综合收益	(五十七)	1,191,344,903.87	1,425,153,657.23
专项储备			
盈余公积	(五十九)	156,060,707.68	145,305,691.86
一般风险准备			
未分配利润	(六十)	287,841,809.55	213,872,893.13
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		2,375,255,731.35	2,524,340,552.47
少数股东权益		91,951,200.54	94,659,628.96
所有者权益(或股东权益) 合计		2,467,206,931.89	2,619,000,181.43
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		2,937,105,335.82	3,161,613,473.09

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

母公司资产负债表

2020 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	附注十五	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		247,966,745.75	273,925,484.41
交易性金融资产		207,321,456.28	54,306,437.63
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,966,781.58	1,828,987.46
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(二)	97,064,150.10	92,720,338.32
其中：应收利息		52,449.66	
应收股利			
存货		2,956,580.52	3,125,527.92
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		2,724.20	34,640,734.04
流动资产合计		557,278,438.43	460,547,509.78
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)	1,017,013,531.08	1,017,013,531.08
其他权益工具投资		1,622,744,085.82	1,934,489,090.30

其他非流动金融资产		11,746,076.00	14,127,797.36
投资性房地产		7,910,926.68	9,254,875.67
固定资产		793,759.08	1,006,078.12
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		21,352,227.11	22,114,806.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,393,573.95	1,718,050.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,683,954,179.72	2,999,724,229.90
资产总计		3,241,232,618.15	3,460,271,739.68
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	5,436,039.90
预收款项		1,032,801.60	1,155,709.60
合同负债			
应付职工薪酬		1,912,314.97	1,963,536.34
应交税费		275,814.41	10,062.91
其他应付款		336,632,508.97	330,652,550.84
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		345,289,479.85	339,217,899.59
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		399,073,396.80	477,325,190.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		399,073,396.80	477,325,190.02
负债合计		744,362,876.65	816,543,089.61
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		1,191,344,903.87	1,425,153,657.23
专项储备			
盈余公积		156,060,707.68	145,305,691.86
未分配利润		421,857,871.03	345,663,042.06
所有者权益（或股东权益）合计		2,496,869,741.50	2,643,728,650.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,241,232,618.15	3,460,271,739.68

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		36,885,944.34	49,452,622.41
其中：营业收入	（六十一）	36,885,944.34	49,452,622.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		61,180,698.61	73,062,741.64
其中：营业成本	（六十一）	17,045,057.86	23,461,598.31
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	（六十二）	4,750,818.68	5,299,354.61
销售费用			
管理费用	（六十四）	45,156,906.79	42,263,823.75
研发费用			
财务费用	（六十六）	-5,772,084.72	2,037,964.97
其中：利息费用		9,255.82	5,242,197.59
利息收入		5,816,202.03	3,237,562.02
加：其他收益	（六十七）	1,210,565.63	62,281.11
投资收益（损失以“-”号填列）	（六十八）	116,971,191.23	98,336,021.17
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）	（七十）	8,440,511.22	3,443,292.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（七十一）	3,131,284.97	26,739.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-11,184,589.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（七十三）	372,908.14	552,947.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		105,831,706.92	67,626,572.70
加：营业外收入	（七十四）	810,083.58	3,633,354.07
减：营业外支出	（七十五）	917,492.61	41,065.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		105,724,297.89	71,218,861.47
减：所得税费用	（七十六）	3,108,480.68	9,539,748.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		102,615,817.21	61,679,113.06
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		102,615,817.21	61,679,113.06
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）		105,324,245.63	67,130,915.65
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,708,428.42	-5,451,802.59
六、其他综合收益的税后净额		-233,808,753.36	175,356,565.02
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-233,808,753.36	175,356,565.02
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-233,808,753.36	175,356,565.02
（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		-233,808,753.36	175,356,565.02
（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		-131,192,936.15	237,035,678.08
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-128,484,507.73	242,487,480.67
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-2,708,428.42	-5,451,802.59
八、每股收益：	(七十八)		
(一) 基本每股收益(元/股)		0.15	0.10
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.15	0.10

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	(四)	7,821,271.49	7,316,272.38
减：营业成本	(四)	1,721,036.35	1,442,645.54
税金及附加		969,887.30	969,845.14
销售费用			
管理费用		20,411,026.38	21,662,448.73
研发费用			
财务费用		-5,311,739.37	-23,601,196.23
其中：利息费用			
利息收入		5,326,905.31	23,613,438.80
加：其他收益		22,100.45	43,052.42
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	116,867,191.23	91,132,124.17
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）		637,270.70	1,038,474.16

信用减值损失（损失以“-”号填列）		-12,266.78	4,657.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			476,969.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		107,545,356.43	99,537,806.50
加：营业外收入		3,324.00	3,263,106.57
减：营业外支出		813,151.69	3,092.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		106,735,528.74	102,797,821.03
减：所得税费用		-814,629.44	4,954,130.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		107,550,158.18	97,843,690.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		107,550,158.18	97,843,690.68
（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		-233,808,753.36	175,356,565.02
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-233,808,753.36	175,356,565.02
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		-233,808,753.36	175,356,565.02
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（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		-126,258,595.18	273,200,255.70
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.16	0.14
（二）稀释每股收益(元/股)		0.16	0.14

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

合并现金流量表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2020年度	2019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		38,348,734.59	49,508,346.42
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(八十)	12,042,346.47	8,732,023.90
经营活动现金流入小计		50,391,081.06	58,240,370.32
购买商品、接受劳务支付的现金		37,944,750.45	6,743,575.90
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		27,001,283.83	32,644,079.00
支付的各项税费		11,536,569.71	18,475,442.53
支付其他与经营活动有关的现金	(八十)	16,110,812.43	16,879,226.85
经营活动现金流出小计		92,593,416.42	74,742,324.28
经营活动产生的现金流量净额		-42,202,335.36	-16,501,953.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		90,873,692.11	58,940,968.02
取得投资收益收到的现金		111,492,193.84	93,297,273.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		461,488.00	592,964.72
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		202,827,373.95	152,831,206.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,574,447.83	7,480,839.58

投资支付的现金		200,436,973.05	2,574,853.04
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		217,011,420.88	10,055,692.62
投资活动产生的现金流量净额		-14,184,046.93	142,775,514.01
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			
收到其他与筹资活动有关的现金	(八十)	2,250,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,250,000.00	
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	20,643,541.13
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		20,600,313.39	20,643,541.13
筹资活动产生的现金流量净额		-18,350,313.39	-20,643,541.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-876.26	233.08
五、现金及现金等价物净增加额		-74,737,571.94	105,630,252.00
加：期初现金及现金等价物余额		339,633,747.17	234,003,495.17
六、期末现金及现金等价物余额		264,896,175.23	339,633,747.17

法定代表人：叶茂菁
华

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019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		7,695,669.39	5,625,357.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		32,811,925.44	50,144,773.31
经营活动现金流入小计		40,507,594.83	55,770,130.51
购买商品、接受劳务支付的现金		16,227.60	757,815.27

支付给职工及为职工支付的现金		13,692,575.77	13,528,711.38
支付的各项税费		1,367,308.47	8,399,936.17
支付其他与经营活动有关的现金		19,833,628.17	7,320,483.17
经营活动现金流出小计		34,909,740.01	30,006,945.99
经营活动产生的现金流量净额		5,597,854.82	25,763,184.52
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		90,873,692.11	52,270,693.02
取得投资收益收到的现金		111,400,193.84	85,965,865.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			504,150.00
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		202,273,885.95	138,740,708.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,192.99	485,751.90
投资支付的现金		200,436,973.05	2,574,853.04
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		12,750,000.00	
投资活动现金流出小计		213,230,166.04	3,060,604.94
投资活动产生的现金流量净额		-10,956,280.09	135,680,104.01
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	20,600,313.39
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	20,600,313.39
筹资活动产生的现金流量净额		-20,600,313.39	-20,600,313.39
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		-25,958,738.66	140,842,975.14

加：期初现金及现金等价物余额		273,925,484.41	133,082,509.27
六、期末现金及现金等价物余额		247,966,745.75	273,925,484.41

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 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		1,425,153,657.23		145,305,691.86		213,872,893.13		2,524,340,552.47	94,659,628.96	2,619,000,181.43
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	686,677,113.00				53,331,197.25		1,425,153,657.23		145,305,691.86		213,872,893.13		2,524,340,552.47	94,659,628.96	2,619,000,181.43
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-233,808,753.36		10,755,015.82		73,968,916.42		-149,084,821.12	-2,708,428.42	-151,793,249.54
(一)综合收益总额							-233,808,753.36				105,324,245.63		-128,484,507.73	-2,708,428.42	-131,192,936.15
(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									10,755,015.82		-31,355,329.21		-20,600,313.39		-20,600,313.39

1. 提取盈余公积							10,755,015.82		-10,755,015.82						
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															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	686,677,113.00				53,331,197.25		1,191,344,903.87		156,060,707.68		287,841,809.55		2,375,255,731.35	91,951,200.54	2,467,206,931.89

项目	2019 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		1,249,797,092.21		135,088,620.57		158,999,947.67		2,283,893,970.70	31,973,062.86	2,315,867,033.56

加：会计政策变更						432,702.22		18,126,712.27		18,559,414.49	-13,001.17	18,546,413.32
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	686,677,113.00			53,331,197.25	1,249,797,092.21	135,521,322.79		177,126,659.94		2,302,453,385.19	31,960,061.69	2,334,413,446.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					175,356,565.02	9,784,369.07		36,746,233.19		221,887,167.28	62,699,567.27	284,586,734.55
（一）综合收益总额					175,356,565.02			67,130,915.65		242,487,480.67	-5,451,802.59	237,035,678.08
（二）所有者投入和减少资本											68,151,369.86	68,151,369.86
1. 所有者投入的普通股											68,151,369.86	68,151,369.86
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						9,784,369.07		-30,384,682.46		-20,600,313.39		-20,600,313.39
1. 提取盈余公积						9,784,369.07		-9,784,369.07				
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														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	686,677,113.00			53,331,197.25		1,425,153,657.23		145,305,691.86		213,872,893.13		2,524,340,552.47	94,659,628.96	2,619,000,181.43

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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		1,425,153,657.23		145,305,691.86	345,663,042.06	2,643,728,650.07
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		1,425,153,657.23		145,305,691.86	345,663,042.06	2,643,728,650.07
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)							-233,808,753.36		10,755,015.82	76,194,828.97	-146,858,908.57
(一) 综合收益总额							-233,808,753.36			107,550,158.18	-126,258,595.18
(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									10,755,015.82	-31,355,329.21	-20,600,313.39
1. 提取盈余公积									10,755,015.82	-10,755,015.82	
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		1,191,344,903.87		156,060,707.68	421,857,871.03	2,496,869,741.50

项目	2019 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		1,249,797,092.21		135,088,620.57	274,309,713.94	2,386,801,685.64
加: 会计政策变更									432,702.22	3,894,319.90	4,327,022.12
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	686,677,113.00				40,929,145.92		1,249,797,092.21		135,521,322.79	278,204,033.84	2,391,128,707.76
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							175,356,565.02		9,784,369.07	67,459,008.22	252,599,942.31
(一) 综合收益总额							175,356,565.02			97,843,690.68	273,200,255.70
(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								9,784,369.07	-30,384,682.46	-20,600,313.39
1. 提取盈余公积								9,784,369.07	-9,784,369.07	
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		1,425,153,657.23		145,305,691.86	345,663,042.06	2,643,728,650.07

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

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 2020 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全体董事于 2021 年 3 月 24 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2020 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
上海天宸物业管理有限公司
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（注）
上海文僊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
上海章宸投资管理有限公司
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

注：本公司子公司北京宸京房地产开发有限公司本年度更名为北京辰经晨文化传播有限公司。

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、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“六、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

公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大怀疑的因素。

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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、 合并范围

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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及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转为购买日所属当期投资收益。

(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。

②分步处置子公司

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的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司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处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对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

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(二十一)长期股权投资”。

(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）。

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

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(十二) 应收账款

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

(十三) 应收款项融资

适用 不适用

(十四) 其他应收款

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

(十五) 存货

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、不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法

(十六) 合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十七) 持有待售资产

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（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。

(十八) 债权投资

1. 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(十九)其他债权投资

1. 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(二十)长期应收款

1. 长期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

(二十一)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。

(二十二) 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）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。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。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。

(二十三) 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%
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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六)生物资产

适用 不适用

(二十七)油气资产

适用 不适用

(二十八)使用权资产

适用 不适用

(二十九)无形资产

计价方法、使用寿命、减值测试

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，本期末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。

内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

(三十) 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。

(三十一) 长期待摊费用

适用 不适用

(三十二) 合同负债

1. 合同负债的确认方法

适用 不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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。

(三十三) 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

(三十四) 租赁负债

适用 不适用

(三十五) 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。

(三十六) 股份支付

适用 不适用

(三十七) 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

(三十八) 收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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。

2. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

2020 年 1 月 1 日前的会计政策

本公司销售商品收入确认和计量的总体原则为：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

公司各项收入具体确认的判断标准：

1. 房地产销售收入：

在开发产品竣工并验收合格；完成竣工决算，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量；签订了销售合同并履行了合同规定的义务，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益已经或者很可能流入企业；同时房屋办理移交手续交付业主使用，与开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制时，确认销售收入的实现。

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，相关的经济利益已经或很可能流入企业，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. 商品销售收入：

在同时满足下列条件时予以确认：将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

4. 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，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，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。

5. 提供其他劳务收入：

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，应当按完工百分比法确认相关的劳务收入。能够可靠估计是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠的计量；相关的经济利益很可能流入本公司；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠的计量。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，应当分别按下列情况处理：已经发生的劳务预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计全部不能够得到补偿的应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

6. 让渡资产使用权收入：

在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。

- (1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；

(2) 物业出租收入按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

7. 其他业务收入：

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入。

(三十九) 合同成本

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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。

(四十) 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

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

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。

(四十一) 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)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,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。

(四十二) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(四十三)其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(四十四)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《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定,首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,比较财务报表不做调整。执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

与原收入准则相比,执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下(增加/(减少)):

单位:元 币种:人民币

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
合同负债	966,754.68	
预收款项	-966,754.68	

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号,以下简称“解释第 13 号”),自 2020 年 1 月 1 日起施行,不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方:企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外,解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方,并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司,合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素,细化了构成业务的判断条件,同时引入“集中度测试”选择,以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号,比较财务报表不做调整,执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》(财会〔2019〕22 号),适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业(以下简称重点排放企业)。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行,重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定,比较财务报表不做调整,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。

(4) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对自 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。本公司作为承租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期管理费用合计人民币 0.00 元。本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 4,063,286.65 元。

2. 重要会计估计变更

适用 不适用

3. 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	339,633,747.17	339,633,747.17	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	54,306,437.63	54,306,437.63	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,294,343.46	2,294,343.46	
应收款项融资			
预付款项	476,039,935.26	476,039,935.26	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,685,440.12	1,685,440.12	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	37,388,231.49	37,388,231.49	
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	36,028,531.10	36,028,531.10	
流动资产合计	947,376,666.23	947,376,666.23	
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	1,934,489,090.30	1,934,489,090.30	

其他非流动金融资产	69,114,855.19	69,114,855.19	
投资性房地产	69,438,538.16	69,438,538.16	
固定资产	57,568,003.96	57,568,003.96	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	81,908,268.59	81,908,268.59	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	1,718,050.66	1,718,050.66	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,214,236,806.86	2,214,236,806.86	
资产总计	3,161,613,473.09	3,161,613,473.09	
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	8,416,339.49	8,416,339.49	
预收款项	5,510,126.97	4,076,691.48	-1,433,435.49
合同负债		1,433,435.49	1,433,435.49
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	3,309,963.12	3,309,963.12	
应交税费	4,689,551.41	4,689,551.41	
其他应付款	35,556,290.24	35,556,290.24	
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			
其他流动负债			
流动负债合计	57,482,271.23	57,482,271.23	
非流动负债：			
保险合同准备金			
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	485,131,020.43	485,131,020.43	
其他非流动负债			
非流动负债合计	485,131,020.43	485,131,020.43	
负债合计	542,613,291.66	542,613,291.66	
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	53,331,197.25	53,331,197.25	
减：库存股			
其他综合收益	1,425,153,657.23	1,425,153,657.23	
专项储备			
盈余公积	145,305,691.86	145,305,691.86	
一般风险准备			
未分配利润	213,872,893.13	213,872,893.13	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,524,340,552.47	2,524,340,552.47	
少数股东权益	94,659,628.96	94,659,628.96	
所有者权益（或股东权益）合计	2,619,000,181.43	2,619,000,181.43	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,161,613,473.09	3,161,613,473.09	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	273,925,484.41	273,925,484.41	
交易性金融资产	54,306,437.63	54,306,437.63	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,828,987.46	1,828,987.46	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	92,720,338.32	92,720,338.32	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	3,125,527.92	3,125,527.92	
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	34,640,734.04	34,640,734.04	
流动资产合计	460,547,509.78	460,547,509.78	

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	1,017,013,531.08	1,017,013,531.08	
其他权益工具投资	1,934,489,090.30	1,934,489,090.30	
其他非流动金融资产	14,127,797.36	14,127,797.36	
投资性房地产	9,254,875.67	9,254,875.67	
固定资产	1,006,078.12	1,006,078.12	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	22,114,806.71	22,114,806.71	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	1,718,050.66	1,718,050.66	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,999,724,229.90	2,999,724,229.90	
资产总计	3,460,271,739.68	3,460,271,739.68	
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	5,436,039.90	
预收款项	1,155,709.60	1,155,709.60	
合同负债			
应付职工薪酬	1,963,536.34	1,963,536.34	
应交税费	10,062.91	10,062.91	
其他应付款	330,652,550.84	330,652,550.84	
其中：应付利息			
应付股利			
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	339,217,899.59	339,217,899.59	
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	477,325,190.02	477,325,190.02	

其他非流动负债			
非流动负债合计	477,325,190.02	477,325,190.02	
负债合计	816,543,089.61	816,543,089.61	
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	1,425,153,657.23	1,425,153,657.23	
专项储备			
盈余公积	145,305,691.86	145,305,691.86	
未分配利润	345,663,042.06	345,663,042.06	
所有者权益（或股东权益）合计	2,643,728,650.07	2,643,728,650.07	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,460,271,739.68	3,460,271,739.68	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4. 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

(四十五)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%、5%、16.5%

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（%）
上海天宸物业管理有限公司	5
上海昊晞投资有限公司	5
上海章宸投资管理有限公司	5
上海颂康健康管理咨询有限公司	5
天宸（香港）投资有限公司	16.50

(二) 税收优惠

适用 不适用

2019 年 1 月 17 日财政部、税务总局公布财税〔2019〕13 号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。按此政策，上海天宸物业管理有限公司、上海昊晞投资有限公司、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，2020 年度企业所得税税率为 5%。

(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	51,426.61	116,424.08
银行存款	264,836,854.10	337,202,039.01
其他货币资金	7,894.52	2,315,284.08
合计	264,896,175.23	339,633,747.17

其他说明

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无放在境外且资金汇回受到限制的款项情况。

(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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	207,321,456.28	54,306,437.63
其中：		
权益工具投资	1,268,835.46	1,598,405.37
理财产品	206,052,620.82	52,708,032.26
合计	207,321,456.28	54,306,437.63

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. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

5. 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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

6. 坏账准备的情况

适用 不适用

7. 本期实际核销的应收票据情况

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	上年年末账面余额
1 年以内	2,365,880.61	2,294,343.46
1 年以内小计	2,365,880.61	2,294,343.46
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	10,471,755.65	10,400,218.50

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	77.41	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	77.94	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	77.41	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	77.94	8,105,875.04	100.00	
按组合计提坏账准备	2,365,880.61	22.59			2,365,880.61	2,294,343.46	22.06			2,294,343.46
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,365,880.61	22.59			2,365,880.61	2,294,343.46	22.06			2,294,343.46
合计	10,471,755.65	/	8,105,875.04	/	2,365,880.61	10,400,218.50	/	8,105,875.04	/	2,294,343.46

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: 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	2,365,880.61		
合计	2,365,880.61		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

3. 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

4. 本期实际核销的应收账款情况

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情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
上海东兴实业有限公司	1,870,149.38	17.86	
原天宸药业客户第一名	548,804.70	5.24	548,804.70
原天宸药业客户第二名	531,752.00	5.08	531,752.00
原天宸药业客户第三名	517,737.44	4.94	517,737.44
原天宸药业客户第四名	324,700.00	3.10	324,700.00
合计	3,793,143.52	36.22	1,922,994.14

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(六) 应收款项融资

适用 不适用

(七) 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	96,806.60	100.00	59,935.26	0.01
1 至 2 年			473,030,000.00	99.37
2 至 3 年			2,950,000.00	0.62
3 年以上				
合计	96,806.60	100.00	476,039,935.26	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：元 币种：人民币

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
上海德星汽车销售有限公司	94,513.27	97.63
中国电信股份有限公司上海分公司	2,293.33	2.37
合计	96,806.60	100.00

其他说明

适用 不适用

(八) 其他应收款

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	12,000.00	
其他应收款	4,148,268.18	1,685,440.12
合计	4,160,268.18	1,685,440.12

其他说明：

适用 不适用

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. 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4. 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	12,000.00	
减：坏账准备		
合计	12,000.00	

5. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

6. 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

7. 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	上年年末账面余额
1 年以内	666,131.64	1,424,969.90
1 年以内小计	666,131.64	1,424,969.90
1 至 2 年	281,186.05	72,968.66
2 至 3 年		181,478.94
3 至 4 年	71,224.70	2,700.00
4 至 5 年	2,700.00	17,675.00
5 年以上	41,103,152.03	41,093,058.83
合计	42,124,394.42	42,792,851.33

(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	11,071,067.28	26.28	7,924,068.21	71.57	3,146,999.07	11,071,067.28	25.87	11,071,067.28	100.00	
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	3,146,999.07	7.47			3,146,999.07	3,146,999.07	7.35	3,146,999.07	100.00	
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	18.81	7,924,068.21	100.00		7,924,068.21	18.52	7,924,068.21	100.00	
按组合计提坏账准备	31,053,327.14	73.72	30,052,058.03	96.78	1,001,269.11	31,721,784.05	74.13	30,036,343.93	94.69	1,685,440.12
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项	31,053,327.14	73.72	30,052,058.03	96.78	1,001,269.11	31,721,784.05	74.13	30,036,343.93	94.69	1,685,440.12
合计	42,124,394.42	100.00	37,976,126.24		4,148,268.18	42,792,851.33	100.00	41,107,411.21		1,685,440.12

按单项计提坏账准备:

单项金额重大并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
上海融业投资管理有限公司	3,146,999.07			期后已收回

按单项计提坏账准备:

单项金额不重大并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 (%)
账龄组合:			
1 年以内	666,131.64		
1 至 2 年	281,186.05	14,059.30	5.00
2 至 3 年			5.00
3 至 4 年	71,224.70	5,697.98	8.00
4 至 5 年	2,700.00	216.00	8.00
5 年以上	30,032,084.75	30,032,084.75	100.00
合计	31,053,327.14	30,052,058.03	

8. 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)	
2020年1月1日余额	30,036,343.93		11,071,067.28	41,107,411.21
2020年1月1日余额在本期	3,146,999.07		-3,146,999.07	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段	3,146,999.07		-3,146,999.07	
本期计提	15,714.10			15,714.10
本期转回	3,146,999.07			3,146,999.07
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	30,052,058.03		7,924,068.21	37,976,126.24

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	31,721,784.05		11,071,067.28	42,792,851.33
上年年末余额在本期	3,146,999.07		-3,146,999.07	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段	3,146,999.07		-3,146,999.07	
本期新增	-668,456.91			-668,456.91
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	34,200,326.21		7,924,068.21	42,124,394.42

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

9. 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	
其他应收款坏账准备	41,107,411.21	15,714.10	3,146,999.07			37,976,126.24
合计	41,107,411.21	15,714.10	3,146,999.07			37,976,126.24

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

10. 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

11. 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	41,837,504.42	42,329,432.23
押金、保证金	156,755.00	207,755.00

备用金	130,135.00	255,664.10
合计	42,124,394.42	42,792,851.33

12. 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海申联进出口贸易有限公司	莘建路土地转让款项	15,680,000.00	5年以上	37.22	15,680,000.00
上海合源市场发展有限公司	南方园区土地预付款	12,000,000.00	5年以上	28.49	12,000,000.00
上海融业投资管理有限公司(注)	水电费等代收代付款	3,146,999.07	5年以上	7.47	
无锡莱福酿造有限公司	往来款	1,708,084.71	5年以上	4.05	1,708,084.71
上海震寰科技公司	往来款	400,000.00	5年以上	0.95	400,000.00
合计	/	32,935,083.78	/	78.18	29,788,084.71

注：上海融业投资管理有限公司所欠水电费等已于2021年1月26日收回，故对其计提的坏账准备予以转回。

13. 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

14. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

15. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(九) 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
库存商品				42,137.80		42,137.80
开发成本	561,314,556.85		561,314,556.85	32,373,382.00		32,373,382.00

开发产品	3,735,074.30		3,735,074.30	4,972,711.69		4,972,711.69
合计	565,049,631.15		565,049,631.15	37,388,231.49		37,388,231.49

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

4. 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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10月	397,206.23万元	561,314,556.85	32,373,382.00

(十) 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. 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

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
债权投资		34,640,734.04
待抵扣进项税	2,816,713.77	1,387,797.06
合计	2,816,713.77	36,028,531.10

(十四) 债权投资**1. 债权投资情况**

□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

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

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

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

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

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. 坏账准备计提情况

□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

3. 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

4. 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(十七) 长期股权投资

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	期末余额	期初余额
绿地控股集团股份有限公司	1,622,744,085.82	1,934,489,090.30
合计	1,622,744,085.82	1,934,489,090.30

2. 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

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	111,337,501.60	1,191,344,903.87			并非为交易目的而持有的权益工具	

其他说明：

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	74,536,374.35	69,114,855.19
其中：权益工具投资	74,536,374.35	69,114,855.19
合计	74,536,374.35	69,114,855.19

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	124,703,161.18	124,703,161.18
2. 本期增加金额	1,075,114.27	1,075,114.27
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	1,075,114.27	1,075,114.27
3. 期末余额	125,778,275.45	125,778,275.45
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	46,264,623.02	46,264,623.02
2. 本期增加金额	3,369,219.78	3,369,219.78
(1) 计提或摊销	3,369,219.78	3,369,219.78
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	49,633,842.80	49,633,842.80
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		
3. 本期减少金额		
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	67,144,432.65	67,144,432.65
2. 期初账面价值	69,438,538.16	69,438,538.16

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	2,021,090.46	法院判决取得，未办理产权证

其他说明

□适用 √不适用

(二十一) 固定资产

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	65,803,667.12	57,568,003.96
固定资产清理		
合计	65,803,667.12	57,568,003.96

其他说明：

□适用 √不适用

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	机器设备	运输工具	电子设备	固定资产装修	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	94,964,607.39	11,350.00	39,638,563.58	1,072,305.37	4,173,750.70		139,860,577.04
2. 本期增加金额			11,228,776.31	53,127.62		5,600,000.00	16,881,903.93
(1) 购置			11,228,776.31	53,127.62		5,600,000.00	16,881,903.93
3. 本期减少金额			5,211,991.74	16,896.00			5,228,887.74
(1) 处置或报废			5,211,991.74	16,896.00			5,228,887.74
4. 期末余额	94,964,607.39	11,350.00	45,655,348.15	1,108,536.99	4,173,750.70	5,600,000.00	151,513,593.23
二、累计折旧							
1. 期初余额	50,691,734.32	2,724.00	26,604,002.62	824,298.94	4,169,813.20		82,292,573.08
2. 本期增加金额	3,036,316.40	2,179.20	5,356,953.35	99,377.49	2,625.00	89,600.00	8,587,051.44
(1) 计提	3,036,316.40	2,179.20	5,356,953.35	99,377.49	2,625.00	89,600.00	8,587,051.44
3. 本期减少金额			5,153,478.25	16,220.16			5,169,698.41
(1) 处置或报废			5,153,478.25	16,220.16			5,169,698.41
4. 期末余额	53,728,050.72	4,903.20	26,807,477.72	907,456.27	4,172,438.20	89,600.00	85,709,926.11
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
3. 本期减少金额							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	41,236,556.67	6,446.80	18,847,870.43	201,080.72	1,312.50	5,510,400.00	65,803,667.12
2. 期初账面价值	44,272,873.07	8,626.00	13,034,560.96	248,006.43	3,937.50		57,568,003.96

2. 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

3. 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

4. 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

5. 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

(二十二) 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

1. 在建工程情况

适用 不适用

2. 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

3. 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

4. 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

适用 不适用

(二十五) 使用权资产

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	77,730,102.40	56,812,220.02	134,542,322.42
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	43,414,022.40		43,414,022.40
(1) 转入存货-开发成本	43,414,022.40		43,414,022.40
4. 期末余额	34,316,080.00	56,812,220.02	91,128,300.02
二、累计摊销			
1. 期初余额	32,129,481.81	9,319,982.41	41,449,464.22
2. 本期增加金额	1,899,222.70		1,899,222.70
(1) 计提	1,899,222.70		1,899,222.70
3. 本期减少金额	21,064,851.62		21,064,851.62
(1) 转入存货-开发成本	21,064,851.62		21,064,851.62
4. 期末余额	12,963,852.89	9,319,982.41	22,283,835.30
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			
3. 本期减少金额			
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	21,352,227.11	36,307,648.00	57,659,875.11
2. 期初账面价值	45,600,620.59	36,307,648.00	81,908,268.59

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注：上述土地使用权为浦东新区朝阳农场 3 街坊 3/1 丘，房地产权证号：沪房地市字（2005）第 010492 号，土地用途为农业用地，土地总面积 264,809 平方米，期末账面价值 21,352,227.11 元。

(二十七) 开发支出

适用 不适用

(二十八) 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

4. 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

5. 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(二十九) 长期待摊费用

适用 不适用

(三十) 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
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	11,902,195.81	2,509,968.95	6,872,202.64	1,718,050.66
合计	11,902,195.81	2,509,968.95	6,872,202.64	1,718,050.66

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
交易性金融资产公允价值变动	6,052,620.82	1,513,155.21	2,713,256.95	678,314.23
其他非流动金融资产公允价值变动	31,495,147.35	5,574,632.92	21,364,006.83	4,397,097.21
其他权益工具投资公允价值变动	1,588,459,871.82	397,114,967.96	1,900,204,876.30	475,051,219.08
无形资产摊销（使用寿命不确定）	14,771,177.20	3,692,794.30	13,634,932.80	3,408,733.20
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）	1,781,094.50	445,273.63	1,741,892.82	435,473.20
以摊余成本计量的金融资产			4,640,734.04	1,160,183.51
合计	1,642,559,911.69	408,340,824.02	1,944,299,699.74	485,131,020.43

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

(三十一) 其他非流动资产

□适用 √不适用

(三十二) 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

(三十三) 交易性金融负债

□适用 √不适用

(三十四) 衍生金融负债

□适用 √不适用

(三十五) 应付票据**1. 应付票据列示**

□适用 √不适用

(三十六) 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	405,132.74	
1-2 年		180,831.30
2-3 年	178,141.30	3,978.00
3 年以上	7,935,018.59	8,231,530.19
合计	8,518,292.63	8,416,339.49

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十七) 预收款项

1. 预收账款项列示

√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	3,002,252.02	3,026,825.22
1-2 年	105,787.50	
2-3 年		
3 年以上	1,014,866.26	1,049,866.26
合计	4,122,905.78	4,076,691.48

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十八) 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	966,754.68	1,433,435.49
合计	966,754.68	1,433,435.49

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

其他说明：

□适用 √不适用

(三十九) 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	3,309,963.12	25,483,794.26	24,863,996.10	3,929,761.28
二、离职后福利-设定提存计划		936,527.71	936,527.71	
三、辞退福利		1,091,847.00	1,091,847.00	
合计	3,309,963.12	27,512,168.97	26,892,370.81	3,929,761.28

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	2,409,966.66	18,781,233.87	18,613,810.53	2,577,390.00
二、职工福利费		1,918,096.39	1,918,096.39	
三、社会保险费	97,661.37	2,115,237.90	2,115,237.90	97,661.37
其中：医疗保险费	97,661.37	1,939,972.06	1,939,972.06	97,661.37
工伤保险费		65,389.63	65,389.63	
生育保险费		109,876.21	109,876.21	
四、住房公积金		1,751,982.00	1,751,982.00	
五、工会经费和职工教育经费	802,335.09	639,547.90	187,173.08	1,254,709.91
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、残疾人保障金		277,696.20	277,696.20	
合计	3,309,963.12	25,483,794.26	24,863,996.10	3,929,761.28

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		903,349.65	903,349.65	
2、失业保险费		33,178.06	33,178.06	
合计		936,527.71	936,527.71	

其他说明：

□适用 √不适用

(四十) 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	188,102.09	280,782.58
企业所得税	-3,587.31	2,216,739.32
个人所得税	254,177.45	348,595.57
城市维护建设税	6,627.63	9,005.84
房产税	6,518.83	
土地增值税	1,710,235.45	1,710,235.45
教育费附加	4,732.37	9,647.05
土地使用税	53.75	
印花税		114,545.60
合计	2,166,860.26	4,689,551.41

(四十一) 其他应付款

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	9,255.82	
应付股利	2,177,927.57	2,177,927.57
其他应付款	39,665,821.89	33,378,362.67
合计	41,853,005.28	35,556,290.24

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

1. 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
企业借款利息	9,255.82	
合计	9,255.82	

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注：系本公司子公司上海天宸健康管理有限公司向少数股东借款计提的利息。详见本附注十、（五）、5

应付股利

2. 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
合计	2,177,927.57	2,177,927.57

其他应付款

1. 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	10,788,513.59	6,126,528.25
往来款及借款	2,250,000.00	50,736.00
暂收款	2,855,235.70	2,751,658.06
其他	23,772,072.60	24,449,440.36
合计	39,665,821.89	33,378,362.67

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款

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
上海市农业委员会	4,000,000.00	尚未支付
颀桥投资开发有限公司	3,000,000.00	尚未支付
北京市西城区学而思培训学校	3,105,070.21	押金
合计	10,105,070.21	/

其他说明：

适用 不适用

(四十二) 持有待售负债

适用 不适用

(四十三) 1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

(四十四) 其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

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

(四十五) 长期借款

1. 长期借款分类

适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

(四十六) 应付债券

1. 应付债券

适用 不适用

2. 应付债券的增减变动：（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. 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

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

(四十七) 租赁负债

适用 不适用

(四十八) 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

1. 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

2. 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

(四十九) 长期应付职工薪酬

适用 不适用

(五十) 预计负债

适用 不适用

(五十一) 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(五十二) 其他非流动负债

适用 不适用

(五十三) 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

(五十四) 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

(五十五) 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			53,331,197.25

(五十六) 库存股

适用 不适用

(五十七) 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	1,425,153,657.23	-311,745,004.48			-77,936,251.12	-233,808,753.36		1,191,344,903.87
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	1,425,153,657.23	-311,745,004.48			-77,936,251.12	-233,808,753.36		1,191,344,903.87
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	1,425,153,657.23	-311,745,004.48			-77,936,251.12	-233,808,753.36		1,191,344,903.87

(五十八) 专项储备

适用 不适用

(五十九) 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	145,305,691.86	145,305,691.86	10,755,015.82		156,060,707.68
合计	145,305,691.86	145,305,691.86	10,755,015.82		156,060,707.68

(六十) 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	213,872,893.13	158,999,947.67
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		18,126,712.27
调整后期初未分配利润	213,872,893.13	177,126,659.94
加：本期归属于母公司所有者的净利润	105,324,245.63	67,130,915.65
减：提取法定盈余公积	10,755,015.82	9,784,369.07
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	20,600,313.39
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	287,841,809.55	213,872,893.13

(六十一) 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	12,348,373.36	13,355,342.03	20,994,832.41	19,887,634.44
其他业务	24,537,570.98	3,689,715.83	28,457,790.00	3,573,963.87
合计	36,885,944.34	17,045,057.86	49,452,622.41	23,461,598.31

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	12,684,119.38	21,678,719.32
租赁收入	24,201,824.96	27,773,903.09
合计	36,885,944.34	49,452,622.41

2. 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

本期收入分解信息如下：

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
商品类型	
运输及客运收入	12,348,373.36
其他收入	335,746.02
按经营地区分类	
上海	12,684,119.38
按商品转让的时间分类	
在某一时点确认	12,684,119.38
在某一时段内确认	
合计	12,684,119.38

合同产生的收入说明：

□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

(六十二) 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	81,137.90	137,318.83
教育费附加	71,134.50	140,887.36
房产税	3,540,360.52	4,005,832.46
土地使用税	885,371.46	885,371.46
印花税	84,114.30	116,254.50
其他	88,700.00	13,690.00
合计	4,750,818.68	5,299,354.61

(六十三) 销售费用

□适用 √不适用

(六十四) 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	22,379,316.84	22,423,563.73
物业租赁费	4,248,204.62	4,582,072.30
折旧费	3,701,861.91	4,353,414.72
交际应酬费	3,208,259.53	1,508,234.45

绿化安保费	3,058,720.92	133,213.24
无形资产摊销	1,880,671.90	2,104,290.36
差旅费	977,897.29	723,834.41
公务车费用	966,111.80	857,547.34
审计咨询费	949,175.37	1,492,852.83
办公费	887,174.32	282,344.45
法律诉讼费	528,326.88	1,450,022.56
网络通讯费	370,345.54	261,950.41
董事会费用	336,619.77	431,142.55
广告宣传费	308,113.21	
设备修理费	97,654.55	164,449.53
劳动保护费	39,747.65	46,324.76
会务费	26,522.67	1,087,892.46
其他	1,192,182.02	360,673.65
合计	45,156,906.79	42,263,823.75

(六十五) 研发费用

适用 不适用

(六十六) 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	9,255.82	5,242,197.59
减：利息收入	-5,816,202.03	-3,237,562.02
汇兑损益	876.26	-233.08
其他	33,985.23	33,562.48
合计	-5,772,084.72	2,037,964.97

(六十七) 其他收益

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
政府补助	321,292.50	27,963.00
代扣个人所得税手续费	31,651.73	34,318.11
直接减免的增值税	857,621.40	
合计	1,210,565.63	62,281.11

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
稳岗补贴	321,292.50	27,963.00	与收益相关
直接减免的增值税	857,621.40		与收益相关
合计	1,178,913.90	27,963.00	

(六十八) 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
交易性金融资产在持有期间的投资收益	62,692.24	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	111,337,501.60	83,503,126.20
债权投资在持有期间取得的利息收入	776,169.55	4,640,734.04
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,690,827.84	2,988,263.93
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	104,000.00	7,203,897.00
合计	116,971,191.23	98,336,021.17

(六十九) 净敞口套期收益

□适用 √不适用

(七十) 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	3,018,992.06	-237,323.20
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	5,421,519.16	3,680,615.91
合计	8,440,511.22	3,443,292.71

(七十一) 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
其他应收款坏账损失	-3,131,284.97	-26,739.10
合计	-3,131,284.97	-26,739.10

(七十二) 资产减值损失

√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
一、无形资产减值损失		11,184,589.61
合计		11,184,589.61

(七十三) 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	372,908.14	552,947.45	372,908.14
合计	372,908.14	552,947.45	372,908.14

(七十四) 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
政府补助	630,726.90	348,600.00	630,726.90
其他	179,356.68	3,284,754.07	179,356.68
合计	810,083.58	3,633,354.07	810,083.58

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
扶持资金	613,524.30	348,600.00	与收益相关
培训补贴	5,400.00		与收益相关
超比例使用残疾人奖励	11,802.60		与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

(七十五) 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
对外捐赠	788,000.00		788,000.00
罚款滞纳金支出	128,816.77	17,350.00	128,816.77
非流动资产毁损报废损失	675.84	23,715.30	675.84
合计	917,492.61	41,065.30	917,492.61

(七十六) 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	2,754,344.26	7,743,111.93
递延所得税费用	354,136.42	1,796,636.48
合计	3,108,480.68	9,539,748.41

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	105,724,297.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	26,431,074.47
子公司适用不同税率的影响	-885,024.45

调整以前期间所得税的影响	511,378.46
非应税收入的影响	-28,648,761.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	791,324.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	4,603,643.25
合伙企业先分后税	304,845.99
所得税费用	3,108,480.68

其他说明：

适用 不适用

(七十七) 其他综合收益

适用 不适用

详见附注五、（五十七）

(七十八) 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	105,324,245.63	67,130,915.65
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	0.15	0.10
其中：持续经营基本每股收益	0.15	0.10
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）	105,324,245.63	67,130,915.65
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	0.15	0.10
其中：持续经营稀释每股收益	0.15	0.10
终止经营稀释每股收益		

(七十九) 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
职工薪酬	27,402,599.29	32,554,739.37
折旧费和摊销费用	12,138,722.76	14,013,811.58
物业租赁费	4,357,244.62	4,683,371.88
交际应酬费	3,208,259.53	1,508,234.45
绿化安保费	3,058,720.92	133,213.24

项目	本期金额	上期金额
保险费	2,499,835.27	2,817,277.90
无形资产摊销	1,899,222.70	2,104,290.36
差旅费	977,897.29	723,834.41
公务车费用	966,111.80	857,547.34
办公费	955,364.12	282,344.45
审计咨询费	949,175.37	1,492,852.83
法律诉讼费	528,326.88	1,450,022.56
修理费	409,881.85	257,164.33
网络通讯费	370,345.54	261,950.41
董事会费用	336,619.77	431,142.55
广告宣传费	308,113.21	
水电费	130,227.46	237,420.34
会务费	26,522.67	1,087,892.46
财务费用	-5,772,084.72	2,037,964.97
其他费用	1,678,773.60	828,311.60
合计	56,429,879.93	67,763,387.03

(八十) 现金流量表项目

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	5,816,202.03	3,237,562.02
政府补助	952,019.40	376,563.00
营业外收入和其他收益	212,373.70	3,319,072.18
往来款	5,061,751.34	1,798,826.70
合计	12,042,346.47	8,732,023.90

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
管理费用	12,997,645.09	13,824,827.49
财务费用—其他	33,985.23	33,562.48
营业外支出	916,816.77	17,350.00
往来款	2,162,365.34	3,003,486.88
合计	16,110,812.43	16,879,226.85

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

√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
上海天宸健康管理有限公司少数股东借款	2,250,000.00	
合计	2,250,000.00	

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(八十一) 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	102,615,817.21	61,679,113.06
加：资产减值准备		11,184,589.61
信用减值损失	-3,131,284.97	-26,739.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,956,271.22	13,154,642.07
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,899,222.70	2,126,551.32
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）	-372,908.14	-552,947.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	675.84	23,715.30
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-8,440,511.22	-3,443,292.71
财务费用（收益以“-”号填列）	10,132.08	5,242,197.59
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-98,336,021.17
	116,971,191.23	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-791,918.29	372,695.01
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,146,054.72	1,423,941.47
存货的减少（增加以“-”号填列）	-32,282,228.88	-1,822,611.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-760,464.54	-2,696,189.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,919,998.14	-4,831,597.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-42,202,335.36	-16,501,953.96
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	264,896,175.23	339,633,747.17
减：现金的期初余额	339,633,747.17	234,003,495.17
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	-74,737,571.94	105,630,252.00

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	264,896,175.23	339,633,747.17
其中：库存现金	51,426.61	116,424.08
可随时用于支付的银行存款	264,836,854.10	337,202,039.01
可随时用于支付的其他货币资金	7,894.52	2,315,284.08
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	264,896,175.23	339,633,747.17
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		

其他说明：

适用 不适用

(八十二) 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

(八十三) 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

(八十四) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	1,924.62	6.5249	12,557.95
其中：美元	1,924.62	6.5249	12,557.95

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

(八十五) 套期

适用 不适用

(八十六) 政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的上期金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
扶持资金	613,524.30		613,524.30	348,600.00	营业外收入
培训补贴	5,400.00		5,400.00		营业外收入
稳岗补贴	321,292.50		321,292.50	27,963.00	其他收益
直接减免的增值税	857,621.40		857,621.40		其他收益
超比例使用残疾人奖励	11,802.60		11,802.60		营业外收入

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

(八十七) 其他

适用 不适用

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

适用 不适用

(二) 同一控制下企业合并

适用 不适用

(三) 反向购买

适用 不适用

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(五) 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

(六) 与上期相比本期增加了 1 家合并单位

本公司于 2020 年 5 月 9 日发起设立全资子公司上海菁佳医院管理有限公司，注册资本人民币 100 万元，截至本报告日，该公司尚未实缴出资，且未开展经营业务。

(七) 与上期相比本期未减少合并单位

(八) 其他

适用 不适用

七、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	
上海天宸物业管理有限公司	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	85.00		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	30.00	70.00	设立
上海美昆商贸有限公司	上海	上海	商务贸易	70.00	30.00	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
上海文僖荣投资有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		非同一控制下企业合并

2. 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海天宸健康管理有限公司	15%	-202.67	0.00	9,025.90
上海章宸投资管理有限公司	11%	-68.17	0.00	169.22

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

适用 不适用

其他说明:

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

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海天宸健康管理有限公司	57,972.08	4,253.18	62,225.26	2,052.62		2,052.62	54,690.34	6,923.02	61,613.36	89.60		89.60
上海章宸投资管理有限公司	34.90	1,578.85	1,613.75				34.87	2,031.73	2,066.60	0.01	11.58	11.59

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海天宸健康管理有限公司	24.53	-1,351.13	-1,351.13	-3,912.12	34.89	3,870.03	-3,870.03	-1,062.06
上海章宸投资管理有限公司		-441.26	-441.26	-34.76		228.64	228.64	0.11

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

(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

八、与金融工具相关的风险

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。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

九、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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	1,268,835.46	206,052,620.82		207,321,456.28
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,268,835.46	206,052,620.82		207,321,456.28
(1) 权益工具投资	1,268,835.46			1,268,835.46
(2) 其他		206,052,620.82		206,052,620.82
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	1,622,744,085.82			1,622,744,085.82
(四) 其他非流动金融资产			74,536,374.35	74,536,374.35
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			74,536,374.35	74,536,374.35
(1) 权益工具投资			74,536,374.35	74,536,374.35
持续以公允价值计量的资产总额	1,624,012,921.28	206,052,620.82	74,536,374.35	1,904,601,916.45

(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	155,000,566.03	市场法		基金公开净值
理财产品	51,052,054.79	市场法		预期收益率

(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	74,536,374.35	净资产法	被投资公司的净资产公允价值	不适用
		上市公司比较法	流动性折价	29.24%

(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

持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
其他非流动金融资产	69,114,855.19			5,421,519.16						74,536,374.35	19,913,323.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	69,114,855.19			5,421,519.16						74,536,374.35	19,913,323.35
一权益工具投资	69,114,855.19			5,421,519.16						74,536,374.35	19,913,323.35
合计	69,114,855.19			5,421,519.16						74,536,374.35	19,913,323.35

(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、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

“七、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
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
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
上海融业投资管理有限公司（注）	法人代表与本公司新增董事有亲属关系

其他说明

注：上海融业投资管理有限公司与本公司新增董事存在关联关系，由于属于 2020 年 5 月的新增董事，故从 2020 年度开始，上海融业投资管理有限公司成为本公司的关联方。

(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	上期发生额
上海仲盛物业有限公司	支付物业费	38.20	38.92
上海仲盛物业有限公司	支付停车费	6.17	

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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
仲盛房地产（上海）有限公司	房产	207.02	256.72
上海恒承置业发展有限公司	房产	89.51	57.15

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

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

5. 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海科迅投资管理有限公司	123.75	2020-11-21	2021-11-20	
上海峰盈企业发展有限公司	101.25	2020-11-21	2021-11-20	

注：为满足本公司子公司上海天宸健康管理有限公司（以下简称“天宸健康”）开发上海健康城项目之需，2020年11月，天宸健康与其三个法人股东签订了《借款协议书》，协议约定：公司三个法人股东以各方对天宸健康的持股比例，同比例向天宸健康提供最高额合计不超过人民币9,000万元的股东借款，其中，本公司提供借款7,650万元、股东上海科迅投资管理有限公司提供借款742.50万元、股东上海峰盈企业发展有限公司提供借款607.50万元，上述股东借款额度期限为一年，期限自2020年11月21日起至2021年11月20日止。借款期间，天宸健康按本协议生效之日全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）向各股东支付借款利息，按股东借款实际资金使用天数计息，相应利息应在借款归还时同时支付。截止2020年12月31日，天宸健康向三个法人股东实际取得的借款金额合计人民币1,500万元，并已计提了相关应付利息。截止本报告日，天宸健康向三个法人股东实际取得的借款金额合计人民币5,100万元。

6. 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

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	534.90	415.30

8. 其他关联交易

适用 不适用

(六) 关联方应收应付款项

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
预付款项	仲盛房地产（上海）有限公司			1.16	
其他应收款	上海恒承置业发展有限公司	12.60			
其他应收款	上海融业投资管理有限公司	314.70		314.70	314.70

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
其他应付款	上海科讯投资管理有限公司	124.26	
其他应付款	上海峰盈企业发展有限公司	101.67	

(七) 关联方承诺

□适用 √不适用

(八) 其他

□适用 √不适用

十一、 股份支付**(一) 股份支付总体情况**

□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) 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

(五) 其他

□适用 √不适用

十二、 承诺及或有事项**(一) 重要承诺事项**

□适用 √不适用

(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、上海好友多投资咨询服务有限公司（以下简称“好友多公司”）承租本公司所有的上海市闵行区罗锦路118号独院厂房及厂房内全部建筑物和附属设施（以下简称“案涉房屋”），租期于2017年9月30日到期，租约到期后好友多公司并未按期返还案涉房屋，并最终于2019年4月4日才与天宸股份签署房屋交接验收单。2019年12月2日，本公司向上海市闵行区人民法院提起诉讼（案号：2019沪0112民初46324号），请求法院判令被告好友多公司向本公司支付房屋占用使用费人民币4,194,091.23元及消防水费673,820.71元。

2020年6月9日，上海市闵行区人民法院出具（2019）沪0112民初46324号《民事判决书》：（1）被告好友多公司于判决生效之日起十日内支付本公司自2017年10月1日起至2019年4月4日止，按年租金1,389,150元计算的房屋占有使用费；（2）被告好友多公司于判决生效之日起十日内支付本公司消防水费251,385.25元。

好友多公司向上海市第一中级人民法院提起了上诉，2020年11月26日，上海市第一中级人民法院出具（2019）沪0112民初46324号《民事判决书》：驳回上诉，维持原判。

2021年2月9日，本公司已向上海市闵行区人民法院提起了对好友多公司强制执行的申请，目前正在申请强制执行过程中。

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

十三、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

适用 不适用

(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	34,333,855.65
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2021年3月24日，公司第十届董事会第七次会议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2020年度归属于母公司所有者的净利润为105,324,245.63元，母公司2020年12月31日可供分配的利润为421,857,871.03元。公司拟以2020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0.50元（含税），派发现金红利总额为34,333,855.65元。该议案尚需提交股东大会审议通过。

(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

十四、 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) 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**(八) 其他**适用 不适用

本公司为子公司上海天宸健康管理有限公司（以下简称“天宸健康”）为满足“天宸健康城”东地块工程的开发建设所需，拟向银行机构申请总额不超过人民币 10 亿元的房地产开发贷款授信，并将其持有的上述项目土地使用权及在建工程抵押给授信银行机构。最终的房地产开发贷款额度及期限将以天宸健康实际与银行签署的协议为准。根据银行要求，本公司作为天宸健康的控股股东，拟为上述贷款授信额度内的融资本息及相关费用提供全额连带责任担保。天宸健康的其他股东将按各自持股比例（共计 15%）向本公司提供反担保。上述借款及担保方案已陆续经本公司第十届董事会第六次会议和 2021 年第一次临时股东大会审议通过。

十五、 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	上年年末余额
1 年以内	1,966,781.58	1,828,987.46
1 年以内小计	1,966,781.58	1,828,987.46
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	8,105,875.04	8,105,875.04
合计	10,072,656.62	9,934,862.50

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	80.47	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	81.59	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	80.47	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	81.59	8,105,875.04	100.00	
按组合计提坏账准备	1,966,781.58	19.53			1,966,781.58	1,828,987.46	18.41			1,828,987.46
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,966,781.58	19.53			1,966,781.58	1,828,987.46	18.41			1,828,987.46
合计	10,072,656.62	/	8,105,875.04	/	1,966,781.58	9,934,862.50	/	8,105,875.04	/	1,828,987.46

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: 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	1,966,781.58		
合计	1,966,781.58		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

3. 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

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

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
上海东兴实业有限公司	1,870,149.38	18.57	
原天宸药业客户第一名	548,804.70	5.45	548,804.70
原天宸药业客户第二名	531,752.00	5.28	531,752.00
原天宸药业客户第三名	517,737.44	5.14	517,737.44
原天宸药业客户第四名	324,700.00	3.22	324,700.00
合计	3,793,143.52	37.66	1,922,994.14

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(二) 其他应收款

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	52,449.66	
应收股利		
其他应收款	97,011,700.44	92,720,338.32
合计	97,064,150.10	92,720,338.32

其他说明：

适用 不适用

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
企业借款利息	52,449.66	
合计	52,449.66	

2. 重要逾期利息

适用 不适用

3. 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

4. 应收股利

适用 不适用

5. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

6. 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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	上年年末余额
1 年以内	96,770,124.45	92,710,031.14
1 年以内小计	96,770,124.45	92,710,031.14
1 至 2 年	251,385.25	7,849.66
2 至 3 年		3,000.00
3 至 4 年	3,000.00	
4 至 5 年		
5 年以上	25,875,192.92	25,875,192.92
合计	122,899,702.62	118,596,073.72

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	104,528,227.42	85.05	7,924,068.21	7.58	96,604,159.21	99,636,068.77	84.01	7,924,068.21	7.95	91,712,000.56
其中：										
单项金额重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	96,589,092.21	78.59			96,589,092.21	91,707,333.56	77.33			91,707,333.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	7,939,135.21	6.46	7,924,068.21	99.81	15,067.00	7,928,735.21	6.69	7,924,068.21	99.94	4,667.00
按组合计提坏账准备	18,371,475.20	14.95	17,963,933.97	97.78	407,541.23	18,960,004.95	15.99	17,951,667.19	94.68	1,008,337.76
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项	18,371,475.20	14.95	17,963,933.97	97.78	407,541.23	18,960,004.95	15.99	17,951,667.19	94.68	1,008,337.76
合计	122,899,702.62	100.00	25,888,002.18		97,011,700.44	118,596,073.72	100.00	25,875,735.40		92,720,338.32

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	20,311,667.34			预计可以收回
上海美昆商贸有限公司	54,214,656.22			预计可以收回
上海天宸健康管理有限公司	12,750,000.00			预计可以收回
北京辰经晨文化传播有限公司	9,312,768.65			预计可以收回
合计	96,589,092.21			

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
天宸(香港)投资有限公司	1,717.00			预计可以收回
上海颂康健康管理咨询有限公司	13,350.00			预计可以收回
合计	7,939,135.21	7,924,068.21		

按组合计提坏账准备:

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 (%)
账龄组合:			
1 年以内	165,965.24		
1 至 2 年	251,385.25	12,569.26	5.00
2 至 3 年			5.00
3 至 4 年	3,000.00	240.00	8.00
4 至 5 年			8.00
5 年以上	17,951,124.71	17,951,124.71	100.00
合计	18,371,475.20	17,963,933.97	

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	17,951,667.19		7,924,068.21	25,875,735.40
2020 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	12,266.78			12,266.78
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	17,963,933.97		7,924,068.21	25,888,002.18

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

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	110,672,005.51		7,924,068.21	118,596,073.72
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	4,303,628.90			4,303,628.90
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	114,975,634.41		7,924,068.21	122,899,702.62

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	
其他应收款坏账准备	25,875,735.40	12,266.78				25,888,002.18
合计	25,875,735.40	12,266.78				25,888,002.18

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

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	122,886,702.62	118,249,544.62
押金、保证金	3,000.00	96,000.00
备用金	10,000.00	250,529.10
合计	122,899,702.62	118,596,073.72

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海美昆商贸有限公司	往来款	54,214,656.22	1 年以内	44.11	
上海天宸客运有限公司	往来款	20,311,667.34	1 年以内	16.53	
上海申联进出口贸易有限公司	莘建路土地转让款	15,680,000.00	5 年以上	12.76	15,680,000.00
上海天宸健康管理有限公司	往来款	12,750,000.00	1 年以内	10.37	
北京辰经晨文化传播有限公司	往来款	9,312,768.65	1 年以内	7.58	
合计	/	112,269,092.21	/	91.35	15,680,000.00

8. 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

9. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

10. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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	1,029,941,095.89	12,927,564.81	1,017,013,531.08	1,029,941,095.89	12,927,564.81	1,017,013,531.08
对联营、合营企业投资						
合计	1,029,941,095.89	12,927,564.81	1,017,013,531.08	1,029,941,095.89	12,927,564.81	1,017,013,531.08

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	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
上海天宸物业管理有限公司	5,600,000.00			5,600,000.00		
上海天宸健康有限公司	864,941,095.89			864,941,095.89		12,927,564.81
上海天宸客运有限公司	27,000,000.00			27,000,000.00		
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	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海美昆商贸有限公司	21,000,000.00			21,000,000.00		
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		
合计	1,029,941,095.89			1,029,941,095.89		12,927,564.81

2. 对联营、合营企业投资

□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				
其他业务	7,821,271.49	1,721,036.35	7,316,272.38	1,442,645.54
合计	7,821,271.49	1,721,036.35	7,316,272.38	1,442,645.54

2. 合同产生的收入的情况

□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

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
其他业务收入	7,821,271.49	7,316,272.38
其中：租赁收入	7,821,271.49	7,316,272.38

(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
交易性金融资产在持有期间的投资收益	62,692.24	
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,690,827.84	2,988,263.93
债权投资在持有期间取得的利息收入	776,169.55	4,640,734.04
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	111,337,501.60	83,503,126.20
合计	116,867,191.23	91,132,124.17

(六) 其他

□适用 √不适用

十六、 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
非流动资产处置损益	372,232.30	固定资产处置收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,809,640.80	财政扶持金 618,924.30 元，稳岗补贴 321,292.50 元，残保超额奖励金 11,802.60 元，减免增值税 857,621.40 元。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	13,131,339.06	申购新股中签出售收益 557,962.25 元，赎回汇添富基金产品收益 3,194,851.89 元，赎回中信银行理财产品收益 938,013.70 元，交易性金融资产持有期间所产生的公允价值变动收益 8,440,511.22 元。
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	3,146,999.07	期后已收回上海融业投资管理有限公司所欠水电费 3,146,999.07 元。
对外委托贷款取得的损益		
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		

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-705,808.36	公益性捐赠 788,000 元。
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-1,316,234.08	
少数股东权益影响额	181,590.00	
合计	16,619,758.79	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

(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	3.95	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.33	0.13	0.13

(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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、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告；
备查文件目录	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；
备查文件目录	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和公告的原稿。

董事长：叶茂菁

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 24 日

修订信息

适用 不适用