

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海市天宸股份有限公司拟收购
上海天宸健康管理有限公司股权所涉及的
上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2023）第 020021 号

银信资产评估有限公司

2023 年 5 月 25 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202301428
合同编号:	HT2023-020032
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2023)第020021号
报告名称:	上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理 有限公司股权所涉及的上海天宸健康管理有限公司 股东全部权益价值资产评估
评估结论:	2,695,482,970.90元
评估报告日:	2023年05月25日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	张之渊 (资产评估师) 会员编号: 31140018 施越 (资产评估师) 会员编号: 31200106
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年05月31日

目 录

声明	1
摘要	2
正文	5
一、委托人、被评估单位概况	5
二、评估目的	15
三、关于评估对象和评估范围的说明	15
四、价值类型	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33
十四、资产评估专业人员签名和资产评估报告印章	34
附 件	35



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人及被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

九、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中各评估对象没有现存或者预期利益关系，与相关当事人没有现存或者预期利益关系，对相关当事人不存在偏见。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

上海市天宸股份有限公司拟收购
上海天宸健康管理有限公司股权所涉及的
上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2023）第 020021 号

摘要

一、项目名称：上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理有限公司股权所涉及的上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估项目

二、委托人：上海市天宸股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：（1）被评估单位的股东会、董事会；（2）工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者。

四、被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

五、评估目的：上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理有限公司股权，为此需对所涉及的上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据

六、经济行为：上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理有限公司股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债，包括经审计的资产总额 192,981.76 万元，负债总额 95,513.76 万元，所有者权益总额 97,468.00 万元

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2022 年 12 月 31 日

十一、评估方法：采用资产基础法和收益法进行评估，在对被评估单位分析后最终采用资产基础法的评估结论。

十二、评估结论及使用有效期：

1. 评估结论

经评估，截至评估基准日，被评估单位经审计后所有者权益账面价值为



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

974,680,002.38 元，在评估报告所有限制与假设条件成立的情况下，被评估单位股东全部权益价值评估结论为 2,695,482,970.90 元（人民币贰拾陆亿玖仟伍佰肆拾捌万贰仟玖佰柒拾元玖角整），股东全部权益价值评估增值 1,720,802,968.52 元，增值率 176.55%。

2. 使用有效期

本资产评估结论仅对评估报告载明的经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

1、本次评估中的地上房屋建筑面积和地下建筑面积数据来源于上海天宸健康管理有限公司提供的《施工总图主要技术经济指标中的建筑面积》，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

2、本次评估其他应收款中应收上海合源市场建设发展有限公司 12,000,000.00 元，通过询问被评估单位管理层，该笔款项预计可收回性很低且账龄在 5 年以上，故本次评估按审计审定的坏账准备全额确认坏账损失。根据期后的可回收情况，我们建议报告使用者以最终可收回金额对评估结论进行调整。

3、抵押事项

3.1、被评估单位以位于颛桥镇 880 街坊 1/1 丘（权证号：沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向交通银行股份有限公司上海杨浦支行申请最高额借款 5.3 亿元，借款合同编号为 TCJK2021001，贷款期限为 2021 年 10 月 19 日至 2027 年 9 月 2 日止，贷款利率为贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点数得出。截止评估基准日交通银行股份有限公司上海杨浦支行的贷款余额为 34,808.15 万元。

3.2、被评估单位以位于银都路 2889 号（权证号：沪（2020）闵字不动产权第 060536 号）土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向中国民生银行股份有限公司上海分行申请最高额借款 1.25 亿元，借款合同编号为公固贷字第 02352021008001 号，贷款期限为 2021 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 25 日止，贷款年利率为 5.2%。截止评估基准日中国民生银行股份有限公司上海分行的贷款余额为



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

5,785.70 万元（包含一年内到期的非流动负债）。

本次评估未考虑抵押事项对估值的影响。

4、截止评估基准日，上海天宸健康管理有限公司银行存款中工行社保 006 银行账户 1001293529306173006 与建行综保 014 银行账户 4367463119147014，天宸健康已不使用以上银行账户。因天宸健康历史上经过多次分立与合并，由于证件及相关资料问题未能及时办理注销手续，因此无法对其余额进行查询，本次评估按审计审定数列示，其中列示金额为 46,923.05 元。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

上海市天宸股份有限公司拟收购
上海天宸健康管理有限公司股权所涉及的
上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2023）第 020021 号

正文

上海市天宸股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法及收益法，按照必要的程序，因上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理有限公司股权事宜，为此需对所涉及的天宸健康管理有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人和其他资产评估报告使用人：

1、委托人：上海市天宸股份有限公司（简称：天宸股份）

注册号/ 统一社会信用代 码	91310000132210173W	名称	上海市天宸股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	叶茂善
注册资本	68667.7113 万人民币	成立日期	1989-07-13
住所	上海市长宁区延安西路 2067 号 29 楼		
营业期限自	1989-07-13	营业期限至	无固定期限
经营范围	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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统

2、委托人以外的其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位的股东会、董事会；（2）工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

3、被评估单位名称：上海天宸健康管理有限公司（简称：天宸健康）

注册号/ 统一社会信用代码	91310112631457322T	名称	上海天宸健康管理有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	VINCENT MAO GING YE (叶茂菁)
注册资本	130500 万人民币	成立日期	1999 年 05 月 04 日
住所	上海市闵行区银都路 2889 号		
营业期限自	1999 年 05 月 04 日	营业期限至	2029 年 05 月 03 日
经营范围	健康管理,医院管理,企业管理,出版物印刷、出版物经营,软件开发,停车场(库)经营,房地产开发经营,房屋租赁、室内外装潢,物业服务,实业投资,人才中介,企业形象策划,文化艺术交流与策划,医疗器械、计算机软件的销售,从事健康科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统

4、委托人和被评估单位之间的关系。

被评估单位系委托人的控股子公司。

5、被评估单位股权结构及历史沿革

上海天宸健康管理有限公司成立于 1999 年 5 月。成立时注册资本人民币 5000 万元，之后经过多次股权转让及增资，截止评估基准日，股东出资比例如下：

投资者名称	投入资本(万元)	实缴出资额(万元)	投资比例
上海市天宸股份有限公司	110,925.00	110,925.00	85.00%
上海科迅投资管理有限公司	10,766.25	10,766.25	8.25%
上海峰盈企业发展有限公司	8,808.75	8,808.75	6.75%
合计	130,500.00	130,500.00	100%

上述注册资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证。截至评估报告日，被评估单位股东及股权比例未发生变化。

6、被评估单位历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	622,252,556.30	901,848,505.79	1,929,817,601.37
负债	20,526,206.82	7,635,955.72	955,137,598.99
所有者权益	601,726,349.48	894,212,550.07	974,680,002.38

被评估单位近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项 目	2020 年	2021 年	2022 年
一、营业收入	245,316.14	528,952.66	230,517,868.75
二、营业成本	18,550.80		80,641,980.52



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

税金及附加	1,620,569.02	616,783.60	43,137,222.01
销售费用		268,600.47	18,772,125.55
管理费用	15,711,075.45	8,675,154.33	8,712,891.03
财务费用	-254,701.79	-897,614.57	-1,013,742.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,151,186.57		-504.97
其他收益	24,816.56	9,692.21	16,934.58
资产处置收益			
三、营业利润	-13,674,174.21	-8,124,278.96	80,283,821.76
营业外收入	162,912.60	52,035.70	4,466.46
营业外支出		99,090.40	584,128.64
四、利润总额	-13,511,261.61	-8,171,333.66	79,704,159.58
减：所得税费用			-763,292.73
五、净利润	-13,511,261.61	-8,171,333.66	80,467,452.31

上表 2020 年度、2021 年度以及评估基准日财务数据摘自被评估单位已经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号分别为“信会师报字[2021]第 ZA10818 号、信会师报字[2022]第 ZA14786 号、信会师报字[2023]第 ZA10912 号”。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，增值税税率适用税率为 13%、9%、6%、5%、城市维护建设税税率 5%，教育费及地方教育费附加费率 5%，企业所得税税率 25%。

7、被评估单位经营管理状况概述

上海天宸健康管理有限公司为上海市天宸股份有限公司旗下公司，上海天宸健康管理有限公司成立于 1999 年 5 月，现公司主要项目为天宸健康城，项目涵盖酒店、公寓、健康居所、健康产业园区、医疗机构、社区服务等多业态类型。该项目位于上海市闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘、闵行区颛桥镇银都路 2889 号、闵行区颛桥镇 879 街坊 1/2 丘、闵行区颛桥镇 879 街坊 1/4 丘、闵行区颛桥镇 879 街坊 1/1 丘。

至评估基准日东地块南片 1-A 地块低层办公楼完工，东地块北片 1-B 地块桩基已基本完工。西地块 1 在 2004 年已建原酒店(现改造成健康园)建筑面积 36805 平方米(其账面值记入固定资产科目中，土地实际占用面积为 12605 平方米。

土地使用权权利状况如下表：

7.1、东地块：

科目	内容
地块名称	东地块
不动产权证书	沪（2020）闵字不动产权第 060167 号
权利人	上海天宸健康管理有限公司
四至	东近都庄路、南临梅州路、西临都园路、北临银都路



银信资产评估有限公司
 地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116邮编：200002

房地座落	闵行区颛桥镇 880 街坊 1/1 丘
使用权来源	出让
用途	商办用地
不动产单元号	310112008003GB00431W00000000
宗地面积(平方米)	90103
使用期限	商业 2003 年 5 月 27 日至 2043 年 5 月 26 日止, 办公 2003 年 5 月 27 日至 2053 年 5 月 26 日止
获得日期	2020/11/30
开工情况	东地块南片 1-A 地块低层办公楼完工开始预售；东地块北片 1-B 地块桩基已基本完工
备注	东地块分南北二块(办公)
土地编号	01-04A-02 地块
土地合同容积率	1.41
土地合同地上建筑面积	127045.23

7.2、西地块：

科目	内容	内容
地块名称	西地块 1	西地块 2
不动产权证书	沪(2020)闵字不动产权第 060536 号	沪(2020)闵字不动产权第 060132 号
权利人	上海天宸健康管理有限公司	上海天宸健康管理有限公司
四至	东近都庄路、南临梅州路、西临都园路、 北临银都路	东近都庄路、南临梅州路、西临都园路、 北临银都路
房地座落	闵行区颛桥镇银都路 2889 号	闵行区颛桥镇 879 街坊 1/2 丘
使用权来源	出让	出让
用途	商办用地	社区服务设施(福利院)
不动产单元号		310112008003GB00419W00000000
宗地面积(平方米)	68359.1	5990.9
使用期限	商业 2003 年 5 月 27 日至 2043 年 5 月 26 日止,办公 2003 年 5 月 27 日至 2053 年 5 月 26 日止	2003 年 5 月 27 日至 2053 年 5 月 26 日止
获得日期	2020/12/1	2020/11/30
开工情况	已完工	未开工
备注	原酒店(现改造成健康园)土地实际占用面积为 17631(商业)	预计重新定位城市功能
土地编号	01-03A-04 地块	01-03A-7 地块
土地合同容积率	0.98	1
土地合同地上建筑面积	66991.92	5990.9

科目	内容	内容
地块名称	西地块 3	西地块 4
不动产权证书	沪(2020)闵字不动产权第 060138 号	沪(2020)闵字不动产权第 060155 号
权利人	上海天宸健康管理有限公司	上海天宸健康管理有限公司
四至	东近都庄路、南临梅州路、西临都园路、 北临银都路	东近都庄路、南临梅州路、西临都园路、 北临银都路
房地座落	闵行区颛桥镇 879 街坊 1/4 丘	闵行区颛桥镇 879 街坊 1/1 丘



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

使用权来源	出让	出让
用途	商办用地	社会停车场用地
不动产单元号	310112008003GB00421W00000000	310112008003GB00418W00000000
宗地面积(平方米)	19424.8	20037.4
使用期限	2003年5月27日至2053年5月26日止	2003年5月27日至2043年5月26日止
获得日期	2020/11/30	2020/11/30
开工情况	未开工	未开工
备注	预计重新定位城市功能	预计重新定位城市功能
土地编号	01-03A-11 地块	01-03A-5 地块
土地合同容积率	0.76	1
土地合同地上建筑面积	14,762.85	

8、行业分析及被评估单位财务分析

8.1、宏观经济环境

2022年是党和国家历史上极为重要的一年。党的二十大胜利召开，擘画了全面建设社会主义现代化国家、以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴的宏伟蓝图。面对风高浪急的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院决策部署，统筹国内国际两个大局，统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，加大宏观调控力度，应对超预期因素冲击，经济保持增长，发展质量稳步提升，创新驱动深入推进，改革开放蹄疾步稳，就业物价总体平稳，粮食安全、能源安全和人民生活得到有效保障，经济社会大局保持稳定，全面建设社会主义现代化国家新征程迈出坚实步伐。

初步核算，全年国内生产总值1210207亿元，比上年增长3.0%。其中，第一产业增加值88345亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值483164亿元，增长3.8%；第三产业增加值638698亿元，增长2.3%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.9%，第三产业增加值比重为52.8%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长1.0个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.5个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.5个百分点。全年人均国内生产总值85698元，比上年增长3.0%。国民总收入1197215亿元，比上年增长2.8%。全员劳动生产率为152977元/人，比上年提高4.2%。



银信资产评估有限公司
 地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：200002

年末全国人口 141175 万人，比上年末减少 85 万人，其中城镇常住人口 92071 万人。全年出生人口 956 万人，出生率为 6.77‰；死亡人口 1041 万人，死亡率为 7.37‰；自然增长率为 -0.60‰。

年末全国就业人员 73351 万人，其中城镇就业人员 45931 万人，占全国就业人员比重为 62.6%。全年城镇新增就业 1206 万人，比上年少增 63 万人。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.6%。年末全国城镇调查失业率为 5.5%。全国农民工总量 29562 万人，比上年增长 1.1%。其中，外出农民工 17190 万人，增长 0.1%；本地农民工 12372 万人，增长 2.4%。

全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。工业生产者出厂价格上涨 4.1%。工业生产者购进价格上涨 6.1%。农产品生产者价格上涨 0.4%。12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 16 个，持平的为 1 个，下降的为 53 个；二手住宅销售价格同比上涨的城市个数为 6 个，下降的为 64 个。

全年全社会固定资产投资 579556 亿元，比上年增长 4.9%。固定资产投资（不含农户）572138 亿元，增长 5.1%。在固定资产投资（不含农户）中，分区域看，东部地区投资增长 3.6%，中部地区投资增长 8.9%，西部地区投资增长 4.7%，东北地区投资增长 1.2%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 14293 亿元，比上年增长 0.2%；第二产业投资 184004 亿元，增长 10.3%；第三产业投资 373842 亿元，增长 3.0%。民间固定资产投资 310145 亿元，增长 0.9%。基础设施投资增长 9.4%。社会领域投资增长 10.9%。

2022 年分行业固定资产投资（不含农户）增长速度

行业	比上年增长 (%)	行业	比上年增长 (%)
总计	5.1	金融业	10.5
农、林、牧、渔业	4.2	房地产业 ⁽³⁹⁾	-8.4
采矿业	4.5	租赁和商务服务业	14.5
制造业	9.1	科学研究和技术服务业	21.0
电力、热力、燃气及水生产和供应业	19.3	水利、环境和公共设施管理业	10.3
建筑业	2.0	居民服务、修理和其他服务业	21.8
批发和零售业	5.3	教育	5.4
交通运输、仓储和邮政业	9.1	卫生和社会工作	26.1
住宿和餐饮业	7.5	文化、体育和娱乐业	3.5
信息传输、软件和信息技术服务业	21.8	公共管理、社会保障和社会组织	42.1



银信资产评估有限公司
 地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
 电话：021-63391088
 传真：021-63391116 邮编：200002

全年房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%。其中住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%；办公楼投资 5291 亿元，下降 11.4%；商业营业用房投资 10647 亿元，下降 14.4%。年末商品房待售面积 56366 万平方米，比上年末增加 5343 万平方米，其中商品住宅待售面积 26947 万平方米，增加 4186 万平方米。

全年全国各类棚户区改造开工 134 万套，基本建成 181 万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集 265 万套（间）。全年全国新开工改造城镇老旧小区 5.25 万个，涉及居民 876 万户。

2022 年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

指标	单位	绝对数	比上年增长 (%)
投资额	亿元	132895	-10.0
其中：住宅	亿元	100646	-9.5
房屋施工面积	万平方米	904999	-7.2
其中：住宅	万平方米	639696	-7.3
房屋新开工面积	万平方米	120587	-39.4
其中：住宅	万平方米	88135	-39.8
房屋竣工面积	万平方米	86222	-15.0
其中：住宅	万平方米	62539	-14.3
商品房销售面积	万平方米	135837	-24.3
其中：住宅	万平方米	114631	-26.8
本年到位资金	亿元	148979	-25.9
其中：国内贷款	亿元	17388	-25.4
个人按揭贷款	亿元	23815	-26.5

8.2、行业分析

2023 年 3 月，中指研究院发布了《2023 中国房地产百强企业研究报告》（下称《报告》）。《报告》显示，2022 年，百强房企销售总额、销售面积分别达到 63301 亿元、36313 万平方米，同比分别下降 30.3%和 36.2%。房地产行业进入缩表出清、优胜劣汰的阶段，百强房企市场份额为 47.5%，较上年下降 2.4 个百分点。

2022 年，房地产市场成交保持低迷态势，全国商品房销售额下降至 13.3 万亿元。在行业内整体信心不足的情况下，百强企业整体销售额也出现了负增长。百强企业投资继续聚焦核心热点城市，择机拓展优质土地储备，为未来业绩储备资源。

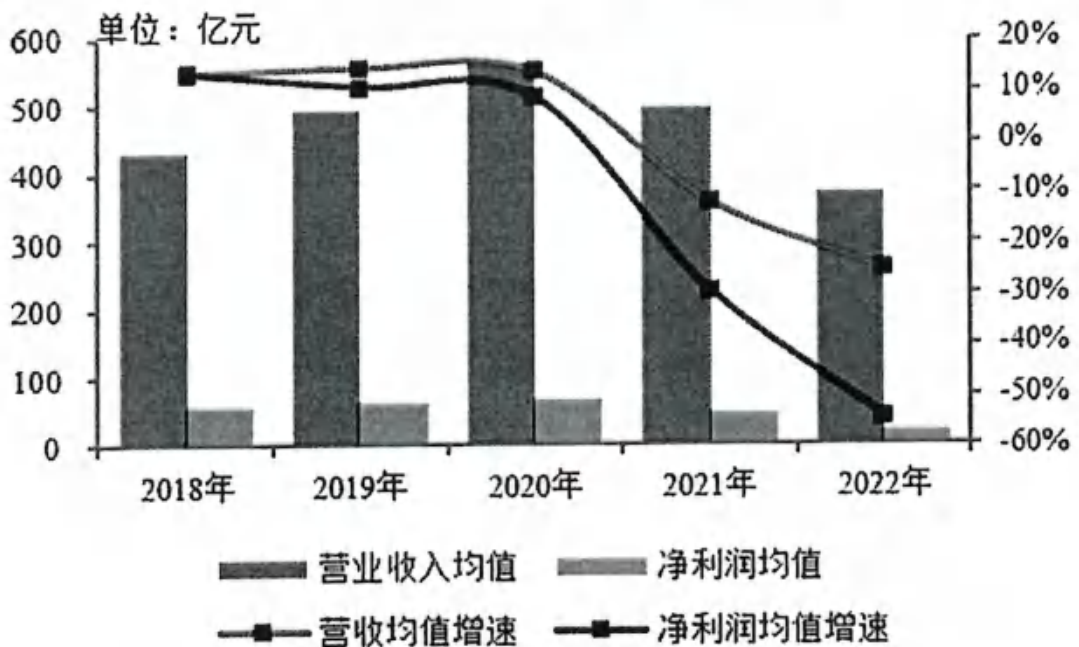
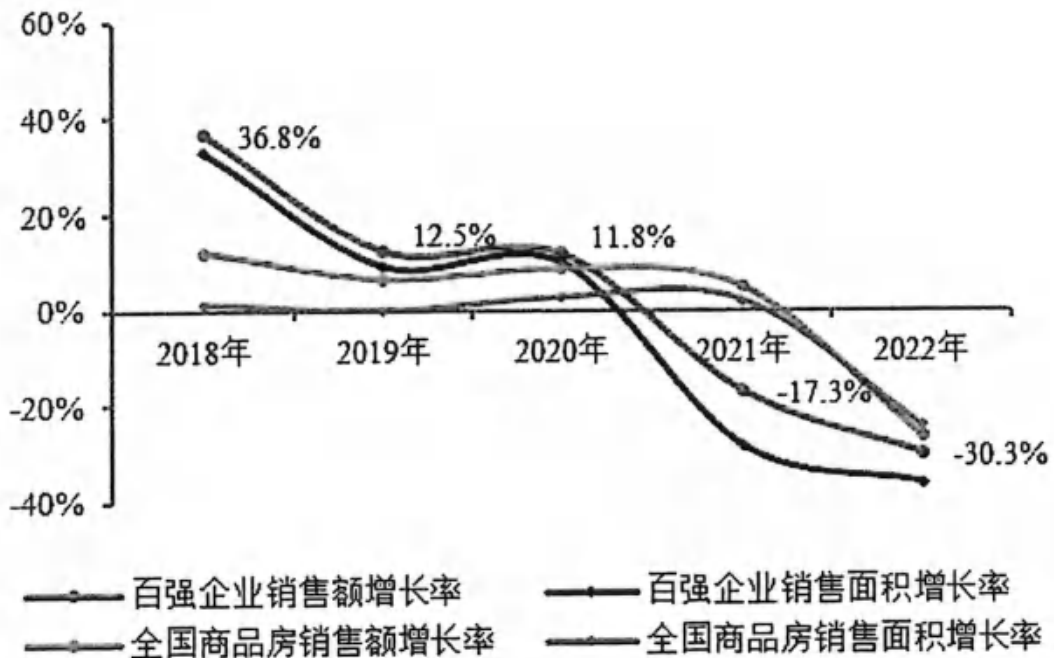
（1）销售额同比下降 30.3%，市场份额下降 2.4 个百分点

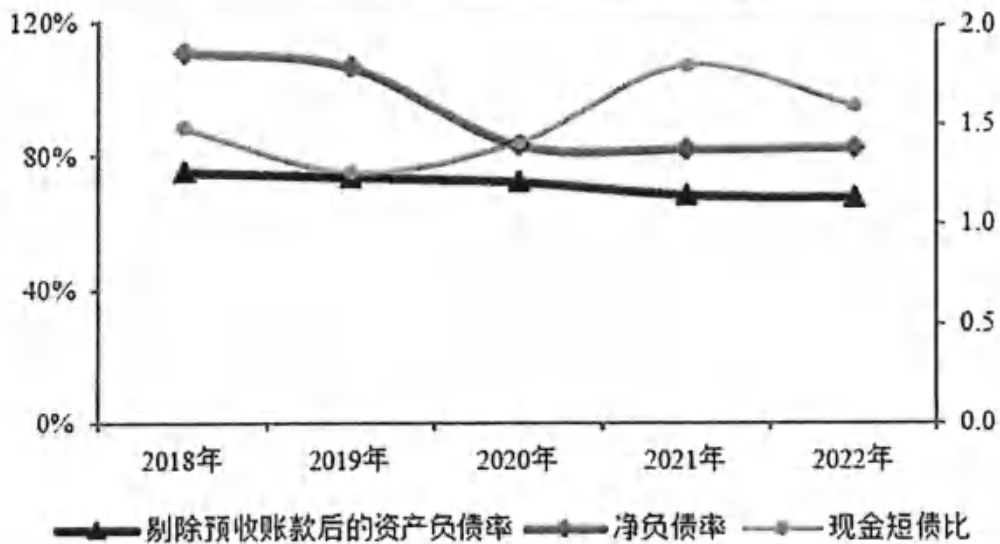
2022 年，房地产市场成交保持低迷态势，全国商品房销售额下降至 13.3 万亿元。百强企业虽积极推进保交付工作，集中资源挖掘高能级城市潜力，加大线上营销力度，



但也难抵销售规模出现下滑态势，百强企业销售总额、销售面积分别达 63301 亿元、36313 万平方米，同比下降 30.3% 和 36.2%。

过去几年，全国房地产市场规模高位盘整，2022 年市场下行更加明显，房地产行业进入缩表出清、优胜劣汰阶段，百强企业市场份额持续下滑。2022 年，百强企业市场份额为 47.5%，较上年下降 2.4 个百分点。百强企业中，央国企销售额份额较去年有显著提升。





(2) 前十城市贡献度过半，改善及高端需求超三成

2022年，百强企业继续深耕重点城市，一线城市销售贡献占比提升，二线城市仍是主要销售来源。2022年房地产市场供需两端均未明显恢复，全国房地产市场整体仍处在深度调整阶段，但也有部分核心一二线城市因自身需求支撑较强或政策优化，市场保持一定活跃度，百强企业锚定重点核心城市，把握市场活跃城市发展机遇，重点城市销售贡献占比提升。

2022年，宏观经济基本面疲软，刚需购房者观望情绪较重，而改善客户预期整体好于刚需客户，同时近年来新房供给逐步向改善产品转变，带动新房供应高端化，面积段出现一定增大趋势，改善型需求持续释放。百强企业顺势而为，加大改善类产品推出比例。同时，百强企业在行业各方信心受挫的时期，保交付树立客户信心，进一步反哺销售；通过线上平台搭建、爆点事件引流，线下促销活动助力项目去化。

(3) 投资聚焦核心城市，提高业绩保障程度

2022年住宅用地供应降幅超三成，且房地产市场持续调整，企业投资态度消极，全年百强企业投资规模“腰斩”。百强企业布局更趋集中，核心一、二线城市成为主要布局城市。同时，22城均加大优质土地供应，百强代表企业从市场支撑度和城市周期出发，将有限的资源集中在集中供地22城，以加快布局结构和货值结构调整，适应房地产市场发展新阶段。

运营表现：营收净利同比下降，盈利水平降至低位

2022年，随着房地产市场进入下行通道，叠加疫情多点散发，百强企业盈利水平降至近年低位，营收增速下降，部分企业出现亏损，利润空间持续收窄，百强企业不



断修炼内功以迎战周期低谷，促企业高质量发展。

（1）盈利水平降至近年低位，结转少毛利降低导致利润下行

2022年百强企业营业收入同比下降，净利润下降显著，部分企业由盈转亏。竣工和结转增速不利导致营业收入和净利润均走低，百强企业营业收入均值达371.6亿元，净利润均值达21.9亿元，分别同比下降25.2%、54.4%，增速较上年减少13.3、24.9个百分点。近年来受新冠疫情反复、市场下行、土地成本等各类成本居高不下等多重因素影响，百强企业净利率持续下降，趋势未有缓解。

（2）保交付促结转，改善盈利状况

中长期来看，受新房增量规模见顶、向房地产发展新模式过渡影响，企业盈利率在市场回暖后的提升幅度仍存在天花板，行业利润率在房地产金融化势头被遏制的新周期回到社会平均利润水平。因此，面向新周期如何维持有利润的增长成为百强企业必须面对的课题。在保交付的基础上，伴随行业进入深度调整期，行业面临大洗牌，各大企业不再盲目追求高杠杆、高周转、扩规模，转而将经营安全与效益提升作为重中之重，追求有利润的增长，实现高质量发展。

经营安全：财务隐忧仍在 多渠道增厚安全垫

2022年，行业继续在下行周期运行，企业普遍面临流动性紧张问题。违约企业数量及违约债务规模持续攀升，且恰逢债务到期高峰，企业现金流呈大幅净流出状态。市场销售端疲软，销售回款不力，企业经营性现金流无法形成有力支撑。四季度，央行协同相关部门连续出台房地产行业融资利好政策，从信贷、债券、股权端“三箭齐发”，鼓励和支持企业融资。在此环境下，百强企业内外兼修，对内顺应周期调整财务结构，保持充足的偿债能力，打造风险缓冲垫；对外充分利用政策资源，发挥自身优势，抓住窗口期及时补充融资资金，借助政策工具优化资产负债表，为适应行业新周期提前做好准备。

（1）杠杆率保持合规水平，短期偿债能力恶化

百强企业严格遵守“三道红线”要求，指标均值均已合规，但现金短债比有所下滑。百强企业严控杠杆率，“三道红线”明显优于合规值。受流动性紧张及一年内到期债务持续增加影响，净负债率和现金短债比指标表现有所减弱。

（2）融资规模大幅下滑，政策支持有望缓解偿债压力

行业融资规模同比大幅下滑，各渠道同比均出现下降，其中海外债、信托降幅超



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

八成，信用债成为融资主力。2023年一季度即为首个偿债高峰，4月、7月到期规模均超千亿。根据“金融16条”的指导原则，信用债可通过协商合理展期，境内债偿债压力有望暂缓。同时无论从发行主体特征还是募集资金用途来看，债券发行条件都在逐步放松，企业可适当利用借新偿旧置换到期债务。

(3) 抓住政策契机，多渠道增厚安全垫

《改善优质企业资产负债表计划行动方案》支持的对象为系统重要性优质企业，通过“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质企业经营性和融资性现金流，引导优质企业资产负债表回归安全区间。通过债权、股权的合理融资支持，企业将提升资产的流动性，在资产端体现出整体优化，进而实现资产负债表的全面改善。

2023年，房地产政策不断优化，政策效果初步显现，市场开始企稳并逐步恢复，但总体市场仍处于深度调整阶段。在此背景下，企业的销售规模和盈利能力都遇到了挑战，未来在保证交付的前提下，企业仍应将现金流安全和有利润的增长作为重中之重，致力于追求高质量的增长。

二、评估目的

上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理有限公司股权，为此需对所涉及的上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	1,590,199,176.08 元
非流动资产账面金额：	339,618,425.29 元
其中：固定资产账面金额：	289,873,111.94 元
无形资产账面金额：	30,117,516.72 元
递延所得税资产：	19,627,796.63 元
资产合计账面金额：	1,929,817,601.37 元
流动负债账面金额：	563,865,913.98 元



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

非流动负债账面金额：	391,271,685.01 元
负债合计账面金额：	955,137,598.99 元
所有者权益账面金额：	974,680,002.38 元

上述财务数据摘自被评估单位的审计报告，审计单位为立信会计师事务所(特殊普通合伙)，文号为信会师报字[2023]第 ZA10912 号。主要资产情况如下：

1、实物资产：

金额单位：元

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
现金	128,398.75	1 项	财务部门	盘点正确
存货—库存商品	895,991,359.82	117 项	闵行区颞桥镇	账实相符、正常销售
存货-开发成本	426,889,064.28	1 项	闵行区颞桥镇	账实相符、在建
房屋建筑物	288,894,296.34	1 项	闵行区颞桥镇	账实相符、盘点正确
车辆	669,118.70	2 项	办公地点、项目工地	账实相符、盘点正确
电子设备	309,696.90	18 项	办公地点、项目工地	账实相符、盘点正确

2、无形资产

被评估单位评估基准日无形资产账面值为 30,117,516.72 元，系原酒店改造康复医院项目所在土地使用权。具体如下：

单位：人民币元

权证编号	宗地名称	宗地面积 (平方米)	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	使用年限	账面价值
沪(2020)闵字 不动产权第 060536 号	原酒店(现改造健康 园)	12,605	东近都庄路、南临杨州路、 西临都园路、北临都都路	2020/3/2	出让	商务办公用地	商业 40、办公 50	30,117,516.72

被评估单位资质：

截止评估基准日，天宸健康拥有上海市住房和城乡建设管理委员会授予的中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书（证书编号：沪房管（闵行）第 0000689 号）有效期为 2022 年 11 月 03 日至 2025 年 11 月 03 日。

抵押事项

1、被评估单位以位于颞桥镇 880 街坊 1/1 丘（权证号：沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向交通银行股份有限公司上海杨浦支行申请最高额借款 5.3 亿元，借款合同编号为 TCJK2021001，贷款期限为 2021 年 10 月 19 日至 2027 年 9 月 2 日止，贷款利率为贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点数得出。截止评估基准日交通银行股份



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

有限公司上海杨浦支行的贷款余额为 34,808.15 万元。

2、被评估单位以位于银都路 2889 号(权证号：沪(2020)闵字不动产权第 060536 号)土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向中国民生银行股份有限公司上海分行申请最高额借款 1.25 亿元，借款合同编号为公固贷字第 02352021008001 号，贷款期限为 2021 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 25 日止，贷款年利率为 5.2%。截止评估基准日中国民生银行股份有限公司上海分行的贷款余额为 5,785.70 万元（包含一年内到期的非流动负债）。

除上述事项外，被评估单位不存在其他抵押、质押事项，也不存在其他有形、无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

价值类型是指反映评估对象特定价值内涵、属性和合理性指向的各种价值定义统称。包括市场价值和市场价值以外的价值类型，其中：市场价值以外的价值包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等类型。

1. 市场价值：评估目的是为正常的交易提供价值参考依据时，通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

2. 投资价值：评估业务针对的是特定投资者或者某一类投资者，也就是评估中必须要考虑这个或这些特定的市场参与者自身“特性”对交易价值的影响，应该选择投资价值类型。特定市场参与者“特性”可能表现为其自身已拥有的资产与标的资产之间形成协同效应，可以获得超额收益；也可能是自身的某些偏好而可以接受一般市场参与者无法接受的交易价值。

3. 在用价值：评估对象是企业或者整体资产组中的要素资产，并且在评估业务执行过程中只需要考虑以这些资产未来经营收益的方式来确定资产的价值时，评估人员需要选择在用价值。这里的预期收益的现值不是标的资产的公允价值，而是该标的资产按照企业目前经营方式或模式持续经营下的在用价值。因此在进行资产减值测试时，评估人员需要测试标的资产在企业目前的经营模式下的在用价值，再对其公允价



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

值进行测试，两者中高者才是资产的可回收金额。

4. 清算价值：当评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况，应该选择清算价值类型。当选择清算价值时，评估对象一般都是处于强制清算过程中。所谓强制清算是指该清算行为已经不在资产所有者控制之下进行，这种清算可能受法院或者法院指定的清算组控制，或者由债权人控制等。

5. 残余价值：当评估对象无法或者不宜整体使用时，也就是其整体已经不具有使用价值，但是如果改变其计量单元，将计量单元缩小至零部件后，还可以具有使用价值时，应该选择残余价值类型。

本次评估目的为收购股权，基于上述价值类型的选择范围结合本次评估目的，本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2022年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第十五号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第三十二号）；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

号)；

- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日国务院令第691号)；
- 5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号)；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年国务院第743号令)；
- 8、《中华人民共和国契税法》(2020年中华人民共和国主席令第52号)；
- 9、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38号)；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协(2019)35号)；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号)；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号)；
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 14、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017)39号)；
- 15、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协(2017)35号)；
- 16、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)；
- 17、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协(2020)38号)；
- 18、《监管规则适用指引——评估类第1号》(中国证监会, 2021年1月22日)。



（三）产权依据

- 1、被评估单位、委托人企业法人营业执照复印件；
- 2、被评估单位公司章程；
- 3、被评估单位建设用地批准证书、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、土地使用权证、不动产权证；
- 4、车辆行驶证及登记证（2份）；
- 5、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、前2年及评估基准日审计报告；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 6、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 7、与被评估单位的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 9、同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 10、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 11、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 12、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：



资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，具备采用收益法评估的条件。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类公司产权交易案例，不宜采用市场法。

（二）收益法介绍

本次收益法评估选用股权自由现金流模型，即是指在除去经营费用、税收、本息偿还以及为保障预计现金流增长要求所需的全部资本性支出后的现金流按适当的折现率折为评估基准日的现值，以确定评估对象评估值的一种评估方法。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

本次评估选用净现金流为股权自由现金流，折现率采用资本资产定价模型（即CAPM）计算得出企业整体价值。

计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：被评估单位未来第i年的预期收益（股权自由现金流量）

r：股权折现率

n：评估对象的未来预测期。

得出企业整体价值后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债，得出股东全部权益价值。



折现率主要参数选取情况：

①Rf 为无风险报酬率

本次 Rf 选择无风险报酬率取中债数据的 5 年期国债到期收益率 2.64%，数据来源：中国债券信息网。

② β 为风险系数

本次评估取新证监会行业-房地产业（数据来自同花顺）行业加权剔除财务杠杆调整 Beta0.9206。

③ERP（市场超额风险收益率）

本次评估 ERP 以中国证券市场的特征指数沪深 300 为基本指数，对 ERP 进行测算，具体测算规则如下：

A、选取自沪深 300 有数据日，目前可查询的数据为 2002 年，作为基础起始年，测算各年沪深 300 的几何收益率；

B、设置测算样本池，测算池样本数量暂定为 50，不足 50 时，按实际样本数作为测算基础；

C、将自 2010 年起的年度几何收益率划入测算样本池，有效样本数据自 2010 年起，原因是早期市场成熟度不足，指数波动过大，特别是 2007 年至 2008 年的股权全流通分置改革，造成股价过度波动；

D、将测算样本池的数据算术平均，每年 1231 按实际收盘指数进行调整，确定当年市场几何收益率；

E、将当年市场几何收益率减去当年的无风险报酬率，作为下一年的 ERP 参数。

经过以上步骤测算，2022 年度评估项目的 ERP 选定为 6.16%，数据来源同花顺 ifind。

④Rs：公司特有风险超额回报率

公司特有风险通过分析产权持有单位管理质量、行业竞争情况、供应商及客户依赖情况、产品多样性、经营期限等方面确认公司特有风险超额回报率，经分析公司特有风险取 2.9%。

经上述计算，税后股权折现率取值为 11.21%。



（三）资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

（1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估。其中，库存现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法确定评估值。银行存款人民币账户采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款评估采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（3）存货

1) 存货-产成品

房地产开发企业开发的产品的帐面成本按现行会计制度规定属于企业开发成本，并非其完全成本，即使是完全成本，也不一定能在市场上得以实现，且一般也不能反映资产占有方在该产品上实际可能获得的经济利益；又由于开发产品属于房地产开发领域，其价值也不宜以属于流通领域的、已包含商业利税和交易税费的市场价作取价标准来评估。

开发产品评估值需反映的是资产占有方在该开发产品上实际可能获得的经济利益，因此，开发产品评估值应根据其各自可实现的销售价扣除其中不属于资产占有方在该产品上实际可以获得的经济利益如销售税费、所得税等金额，并适当考虑实现资产评估目的前后资产占有方产权人在实现该产品销售所能获得的利润中的贡献与风险综合确定。本次存货-产成品采用市场法评估，产成品评估公式如下：

开发产品评估值（未扣所得税）=不含税销售收入×（1-销售费率）-土地增值税-增值税×销售税金及附加费率

全部产成品评估值=全部产成品（未扣所得税）评估值-需扣除利润-所得税

需扣除利润=不含税销售收入×销售净利润率×净利润折减率

上式中的有关指标以资产占有方近期利润表中的相关数据和房地产开发企业一般性统计指标计算，税项按国家规定的税率计算。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

本次评估的销售费率按一般房地产开发企业的销售费率3%确定，销售税金及附加税为10%（增值税9%，城建税5%，教育费附加5%），土地增值税按四级超率累进税率确定，销售净利润率按《企业绩效评价标准值》2022年版房地产开发全行业平均值确定。

2) 存货-开发成本：

本次评估根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，因评估对象为刚打桩其他尚未开工的土地，同时也尚未取得建设工程许可证。因此本次评估中对土地价值的评估使用市场比较法及基准地价法进行评估，对评估结果进行分析得出评估对象的市场价格，最终再加上已发生的费用得出最终估值。

2.1) 市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干土地交易，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

市场比较法公式如下：

待评土地单价=比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×年期修正系数×容积率修正系数×区域因素修正×个别因素修正

2.2) 基准地价修正法，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域和个别因素，与宗地地价修正系数中的区域因素和个别因素指标条件相比较，从而确定这些因素对地价的影响程度，然后对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。最后再根据基准地价评估期日、使用年限、容积率分别对估价对象进行评估期日、使用年限、容积率修正后得出待估地块的评估价值。

基准地价修正法计算公式如下：

委估土地评估单价=[基准地价×年期修正系数×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数]

(4) 固定资产资产的评估

固定资产分为房屋建筑物及设备类。本次评估中对房屋建筑物按重置成本法进行评估；对设备类按重置成本法进行评估。

(5) 无形资产的评估



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

天宸健康以康复医院按占地面积分摊西地块的土地使用权成本，计算出康复医院的土地使用权的账面值为30,117,516.72元，并调整至无形资产中。本次评估使用与存货-开发成本相同的评估方法评估。

（6）递延所得税资产的评估

本次评估范围内的递延所得税资产根据企业预计的暂时性可抵扣所得税差异确定评估值。

（7）负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

A、基础性假设

①交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

②公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

③企业持续经营假设：假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测。

④资产持续使用假设：假设评估对象所涉及处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。



B、宏观经济环境假设

- ①国家现行的经济政策方针无重大变化；
- ②在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- ③被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- ④被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

C、评估对象于评估基准日状态假设

①除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

②除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

③除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

D、预测假设

(1) 一般假设

①被评估单位生产经营所耗费的原材料、辅料的供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

②假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

③被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

④收益的计算以中国会计年度为准，收入与投入均均匀发生；

⑤无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

(2) 特殊假设

①被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

②被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

③被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或银行借贷解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

④被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

E、限制性假设

①本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

②除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日2022年12月31日，上海天宸健康管理有限公司经审计的总资产账面价值1,929,817,601.37元，总负债账面价值955,137,598.99元，所有者权益账面价值974,680,002.38元。采用资产基础法评估后的总资产价值3,651,090,135.06元，总负债为955,607,164.16元，股东全部权益价值为2,695,482,970.90元（人民币贰拾陆亿玖仟伍佰肆拾捌万贰仟玖佰柒拾元玖角整），股东全部权益价值评估增值1,720,802,968.52元，增值率176.55%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	159,019.92	305,199.18	146,179.26	91.93
非流动资产	33,961.84	59,909.84	25,948.00	76.40
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	28,987.31	28,830.46	-156.85	-0.54
在建工程净额				
工程物质净额				



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	3,011.75	29,116.60	26,104.85	866.77
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,962.78	1,962.78		
长期付息拨付资金				
资产总计	192,981.76	365,109.02	172,127.26	89.19
流动负债	56,386.59	56,433.55	46.96	0.08
非流动负债	39,127.17	39,127.17		
负债总计	95,513.76	95,560.72	46.96	0.05
所有者权益（或股东权益）合计	97,468.00	269,548.30	172,080.30	176.55

评估结论的详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结论

在评估基准日2022年12月31日，在被评估单位持续经营及本报告所列假设和限定条件下，经审计的所有者权益为97,468.00万元，采用股权现金流量折现模型，收益法评估值为265,600.00万元（大写：人民币贰拾陆亿伍仟陆佰万圆整），评估增值168,132.00万元，增值率172.50%。

3、评估结论选择

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果高于收益法，资产基础法的评估值为269,548.30万元，收益法的评估值为265,600.00万元，两者差异3,948.30万元，以资产基础法为基础，差异率为1.46%。

两者差异分析：

由于两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。本次收益法预测主要收入来源于房地产销售，同时收益法从股东回报角度考虑，考虑了经营中的费用及税收影响，股东要求回报高于长期资产投资回报等方面因素，导致收益法评估值略低于资产基础法。

由于被评估单位属于房地产开发企业，主要资产为企业在开发的房地产项目，本质上收益法与资产基础法内涵均为房地产项目未来取得收益，二者差别主要为企业现有资产处理差异。资产基础法为基准日时点企业资产的市场价值，因此资产基础法更能体现被评估单位的股东全部权益价值。本次评估最终选取资产基础法作为评估结论，被评估单位评估基准日股东全部权益价值评估值为269,548.30万元即



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

2,695,482,970.90元（人民币贰拾陆亿玖仟伍佰肆拾捌万贰仟玖佰柒拾元玖角整）。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、截止评估基准日，上海天宸健康管理有限公司银行存款中工行社保 006 银行账户 1001293529306173006 与建行综保 014 银行账户 4367463119147014，天宸健康已不使用以上银行账户。因天宸健康历史上经过多次分立与合并，由于证件及相关资料问题未能及时办理注销手续，因此无法对其余额进行查询，列示金额为 46,923.05 元。

2、本次评估中的地上房屋建筑面积和地下建筑面积数据来源于上海天宸健康管理有限公司提供的《施工总图主要技术经济指标中的建筑面积》，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

3、本次评估其他应收款中应收上海合源市场建设发展有限公司 12,000,000.00 元，通过询问被评估单位管理层，该笔款项预计可收回性很低且账龄在 5 年以上，故本次评估按审计审定的坏账准备全额确认坏账损失。根据期后的可回收情况，我们建议报告使用者以最终可收回金额对评估结论进行调整。

4、抵押事项

4.1、被评估单位以位于颀桥镇 880 街坊 1/1 丘（权证号：沪（2020）闵字不动产权第 060167 号）土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向交通银行股份有限公司上海杨浦支行申请最高额借款 5.3 亿元，借款合同编号为 TCJK2021001，贷款期限为 2021 年 10 月 19 日至 2027 年 9 月 2 日止，贷款利率为贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点数得出。截止评估基准日交通银行股份有限公司上海杨浦支行的贷款余额为 34,808.15 万元。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

4.2、被评估单位以位于银都路 2889 号(权证号：沪(2020)闵字不动产权第 060536 号)土地使用权为抵押物，及股东上海天宸股份有限公司的信用保证向中国民生银行股份有限公司上海分行申请最高额借款 1.25 亿元，借款合同编号为公固贷字第 02352021008001 号，贷款期限为 2021 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 25 日止，贷款年利率为 5.2%。截止评估基准日中国民生银行股份有限公司上海分行的贷款余额为 5,785.70 万元（包含一年内到期的非流动负债）。

本次评估未考虑抵押事项对估值的影响。

5、本次评估中的存货-开发成本中 1-B 地块以及无形资产-土地使用权的土地使用面积及建筑面积数据来源于上海天宸健康管理有限公司提供的《施工总图主要技术经济指标中的建筑面积》，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

6、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

7、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

8、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本评估结果为全部股东权益价值，本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；也未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

10、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

11、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结论进行调整。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

12、本次评估中，除了存货、无形资产-土地使用权外，未考虑评估增减值对所得税的影响。

13、本次评估中，固定资产价税分离，固定资产评估值不含增值税。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估结论仅对评估报告载明的经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2022年12月31日至2023年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2023年5月25日。




银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

十四、资产评估专业人员签名和资产评估报告印章



银信资产评估有限公司

资产评估师：张之渊 



资产评估师：施越



2023年5月25日



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

附 件

- 1、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 2、被评估单位公司章程复印件；
- 3、被评估单位评估基准日审计报告复印件；
- 4、被评估单位建设用地批准证书、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、土地使用权证、不动产权证、预售许可证复印件；
- 5、车辆行驶证复印件；
- 6、委托人及被评估单位承诺函（原件）；
- 7、签字资产评估师的承诺函（原件）；
- 8、资产评估机构资格备案公告；
- 9、评估人员资质证书；
- 10、资产评估机构营业执照；
- 11、资产评估明细表。



营业执照

统一社会信用代码 91310000132210173W
证照编号 00000000201705050012

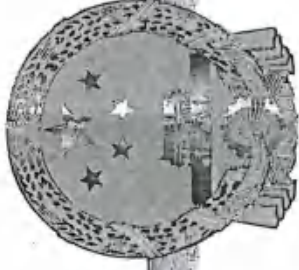
名称 上海市天宸股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 上海市长宁区延安西路 2067 号 29 楼
法定代表人 叶茂菁
注册资本 人民币 68667.7113 万元整
成立日期 1989 年 7 月 13 日
营业期限 1989 年 7 月 13 日 至 不约定期限
经营范围 实业投资、信息网络安全产品开发、国内贸易(除专项规定)、房地产开发经营。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2017 年 05 月 05 日



营业执照

统一社会信用代码

91310112631457322T

证照编号: 12000000202107200497



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 上海天宸健康管理有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 VINCENT MAO GING YE(叶茂菁)

经营范围 健康管理, 医院管理, 企业管理, 出版物印刷、出版物经营, 软件开发, 停车场(库)经营, 房地产开发经营, 房屋租赁、室内外装潢, 物业服务, 实业投资, 人才中介, 企业形象策划, 文化艺术交流与策划, 医疗器械、计算机软硬件的销售, 从事健康科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。
【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】

注册资本 人民币130500.0000万元整

成立日期 1999年05月04日

营业期限 1999年05月04日至 2029年05月03日

住所 上海市闵行区银都路2889号



登记机关

2021年07月20日

上海南方综合物流园区管理有限公司章程

根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、行政法规的规定，由上海市天宸股份有限公司、上海科迅投资管理有限公司、上海峰盈企业发展有限公司和上海南方商城有限公司共同出资设立上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“公司”），经全体股东讨论，并共同制定本章程。

第一章 公司名称和住所

第一条 公司名称：上海南方综合物流园区管理有限公司

第二条 公司住所：上海市闵行区银都路 2889 号

第二章 公司经营范围

第三条 公司经营范围：停车场，房地产开发经营，自有房屋租赁、物业服务，实业投资，建材、日用百货的销售，室内外装潢，会务服务、展览展示服务（除展销），企业形象策划、商务咨询、企业投资咨询、企业管理咨询（咨询类项目除经纪）。

【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】

第三章 公司注册资本

第四条 公司注册资本：人民币 5000 万元

第四章 股东的名称、出资方式、出资额

第五条 股东的姓名或者名称、出资方式及出资额如下：

股东的名称	出资数额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式	出资时间
上海市天宸股份有限公司	4250	85	货币	2016 年 11 月 14 日
上海科迅投资管理有限公司	330	6.6	货币	2016 年 11 月 14 日
上海峰盈企业发展有限公司	270	5.4	货币	2016 年 11 月 14 日
上海南方商城有限公司	150	3	货币	2016 年 11 月 14 日
合计	5000	100		

各个股东已经按期缴纳规定的出资额。

第六条 股东缴纳出资后，必须经依法设立的验资机构验资并出具证明。

第七条 公司成立后，应向股东签发出资证明书并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第八条 公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- (一) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (二) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (三) 审议批准董事会的报告；
- (四) 审议批准公司监事的报告；
- (五) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (八) 对发行公司债券作出决议；
- (九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (十) 修改公司章程；
- (十一) 为公司股东或者实际控制人提供担保做出决议。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决

定，并由全体股东在决定文件上盖章。

第九条 首次股东会会议由出资最多的股东召集和主持，依照公司法规定行使职权。

第十条 股东会会议分为定期会议和临时会议，并应当于会议召开十五日以前通知全体股东。定期会议应每年召开一次。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十一条 股东会会议由董事会召集，董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务的，由三分之二以上董事共同推举一名董事主持。

董事会不能履行或不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

第十二条 股东会会议应对所议事项作出决议。股东会应当对所议事项的决定作出会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表全体股东三分之二以上表决权的股东通过。

股东会会议作出除前款意外事项的决议，须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过。

第十三条 股东不能出席股东会会议的，可以书面委托他人参加，由被委托人依法行使委托书中载明的权利。

第十四条 公司向其他企业投资或者为他人提供担保，由董事会作出决定。

其中为公司股东或者实际控制人担保的，必须经股东会决议。该项表决由出席会议的其他股东所持表决权的过半数通过，该股东或者实际控制人支配的股东不得参加。

第十五条 公司设董事会，其成员为四人，任期三年，由股东各推举一名董事担任。任期届满，可连选连任。

董事任职届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当按照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一人，董事长由董事会选举和罢免。

第十六条 董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (一) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (二) 执行股东会决议；
- (三) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (七) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (八) 决定公司内部管理机构的设置；
- (九) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (十) 制定公司的基本管理制度。

第十七条 董事会由董事长召集并主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由三分之二以上董事共同推举一名董事召集和主持。

第十八条 董事会会议须由三分之二以上董事出席方可举行。董事如不能出席董事会会议的，可以书面委托其他董事代为出席，由被委托人依法行使委托书中载明的权利。

第十九条 董事会对所议事项作出的决定由全体董事人数三分之二以上的董事表决通过方为有效，并应作出会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

董事会会议的表决，实行一人一票。

第二十条 公司股东会、董事会的决议内容违反法律、行政法规的无效。

股东会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者公司章程，或者决议内容违反公司章程的，股东可以自决议作出之日起六十日内，请求人民法院撤销。

公司根据股东会、董事会决议已办理变更登记的，人民法院宣告该决议无效或者撤销该决议后，公司应当向公司登记机关申请撤销变更登记。

第二十一条 公司设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理每届任期为三年，任期届满，可以连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (四) 拟定公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具体规章；
- (六) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (七) 决定聘任或者解聘应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (八) 公司章程和董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

第二十二条 公司不设监事会，设监事一人，监事任期每届三年，由股东会选举产生，任期届满，可连选连任。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当按照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。

第二十三条 公司监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (三) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (四) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (五) 向股东会会议提出草案；
- (六) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

第二十四条 监事可以列席董事会会议，并对董事会会议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

第二十五条 公司监事行使职权所必须的费用，由公司承担。

第六章 公司的法定代表人

第二十六条 公司的法定代表人由董事长担任。

第七章 股权转让

第二十七条 股东之间可以相互转让其全部或部分出资。股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。

经股东同意转让的股权，在同意条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。

第二十八条 转让股权后，公司应当注销原股东的出资证明书，向新股东签发出资证明书，并相应修改公司章程和股东名册中有关股东及其出资额的记载。对公司章程的该项修改不需再由股东会表决。

第二十九条 有下列情形之一的，对股东会该项决议投反对票的股东请求公司按照合理的价格收购其股权：

（一）公司连续五年不向股东分配利润，而公司该五年连续盈利，并且符合本法规定的分配利润条件的；

（二）公司合并、分立、转让主要财产的；

（三）公司章程规定的营业期限届满或者章程规定的其他解散事由出现，股东会会议通过决议修改章程使公司存续的。

自股东会会议决议通过之日起六十日内，股东与公司不能达成股权收购协议的，股东可以自股东会会议决议通过之日起九十日内向人民法院提起诉讼。

第三十条 自然人股东死亡后，其合法继承人可以继承股东资格。

第八章 财务、会计、利润分配及劳动用工制度

第三十一条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并应在每个会计年度终了时制作财务报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告，并应于次年5月前送交各股东。

第三十二条 公司利润分配按照《公司法》及有关法律、法规，国务院财政主管部门的规定执行。股东按照实缴的出资比例分取红利。

第三十三条 公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所由董事会决定。

第三十四条 劳动用工制度按国家法律、法规及国务院劳动部门的有关规定执行。

第九章 公司的解散事由与清算办法

第三十五条 公司的营业期限为三十年，从《企业法人营业执照》签发之日起计算。

第三十六条 公司有下列情形之一的，可以解散：

（一）公司营业期限届满；

（二）股东会决议解散；

（三）因公司合并或者分立需要解散的；

（四）依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销；

（五）人民法院依照《公司法》的规定予以解散。

公司营业期限届满时，可以通过修改公司章程而存续。

第三十七条 公司经营管理发生严重困难，继续存续会使股东利益受到重大损失，通过其他途径不能解决的，持有公司全部股东表决权百分之十以上的股东，可以请求人民法院解散公司。

第三十八条 公司因本章程第三十六条第（一）项、第（二）项、第（四）项、第（五）项决定而解散的，应当在解散事由出现之日起十五日内成立清算组，开始清算。清算组应当自成立之日起十日内向登记机关申请清算组成员及负责人备案、通知债权人，并于六十日内在报纸上公告。公司清算结束后，清算组应当制作清算报告，报股东会或者人民法院确认，并报送公司登记机关，申请注销公司登记，公告公司终止。

第十章 董事、监事、高级管理人员的义务

第三十九条 高级管理人员是指本公司的经理、副经理、财务负责人。

第四十条 董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务，不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产。

第四十一条 董事、高级管理人员不得有下列行为：

（一）挪用公司资金；

（二）将公司资金以其个人名义或者以其他个人名义开立账户存储；

(三) 违反公司章程的规定，未经股东会、股东大会或者董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；

(四) 违反公司章程的规定或者未经股东会、股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；

(五) 未经股东会或者股东大会同意，利用职务便利为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与所任职公司同类的业务；

(六) 接受他人与公司交易的佣金归为己有；

(七) 擅自披露公司秘密；

(八) 违反对公司忠实义务的其他行为。

第四十二条 董事、监事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第十一章 股东认为需要规定的其他事项

第四十三条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第四十四条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。公司根据需要修改公司章程而未涉及变更登记事项的，公司应将修改后的公司章程送公司登记机关备案；涉及变更登记事项的，同时应向公司登记机关作变更登记。

第四十五条 本章程自全体股东盖章之日起生效。

第四十六条 本章程一式六份，股东方各一份，公司留存一份，并报公司登记机关备案一份。

(以下无正文)

(签署页) 全体股东盖章:
上海市天宸股份有限公司



法定代表人签字:

上海科迅投资管理有限公司



法定代表人签字:

上海峰盈企业发展有限公司



法定代表人签字:

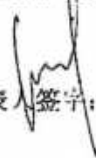


上海南方商城有限公司



法定代表人签字:

上海南方综合物流园区管理有限公司



法定代表人签字:

2017年 月 日

章程修正案

经公司全体股东一致同意，对本公司章程进行修订如下：

一、章程前言

“根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、行政法规的规定，由上海市天宸股份有限公司、上海科迅投资管理有限公司、上海峰盈企业发展有限公司和上海南方商城有限公司共同出资设立上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“公司”），经全体股东讨论，并共同制定本章程”修改为：

“根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、行政法规的规定，由上海市天宸股份有限公司、上海科迅投资管理有限公司、上海峰盈企业发展有限公司共同出资设立上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“公司”），经全体股东讨论，并共同制定本章程”。

二、第四章 股东的名称、出资方式、出资额

第五条 股东的姓名或者名称、出资方式及出资额如下：

股东的名称	出资数额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式	出资时间
上海市天宸股份有限公司	4250	85	货币	2016年11月14日
上海科迅投资管理有限公司	330	6.6	货币	2016年11月14日
上海峰盈企业发展有限公司	270	5.4	货币	2016年11月14日
上海南方商城有限公司	150	3	货币	2016年11月14日
合计	5000	100		

各个股东已经按期缴纳规定的出资额。

现修订为：

第四章 股东的名称、出资方式、出资额

第五条 股东的姓名或者名称、出资方式及出资额如下：

股东的名称	出资数额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式	出资时间
上海市天宸股份有限公司	4250	85	货币	2016年11月14日
上海科迅投资管理有限公司	412.5	8.25	货币	2016年11月14日

上海峰盈企业发展有限公司	337.5	6.75	货币	2016年11月14日
合计	5000	100		

各个股东已经按期缴纳规定的出资额。

三、第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

“第十五条 公司设董事会，其成员为四人，任期三年，由股东各推举一名董事担任。任期届满，可连选连任。

董事任职届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当按照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一人，董事长由董事会选举和罢免。”修改为：

“第十五条 公司设董事会，其成员为四人，任期三年，由股东会选举产生。任期届满，可连选连任。

董事任职届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当按照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一人，董事长由董事会选举和罢免。”

四、公司章程其他条款不变。

上海南方综合物流园区管理有限公司

法定代表人签字：

2018年9月1日

J... 5.5...

章程修正案

经公司全体股东一致同意，对本公司章程进行修订如下：

一、第三章第四条现修正为：

“第四条 公司注册资本：人民币 55000 万元”

二、第四章第五条现修正为：

“股东的姓名或者名称、出资方式及出资额如下：

股东的名称	出资数额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)	出资时间
上海市天宸股份有限公司	4250	货币	85	2016年11月14日
	42500	债转股		2018年11月之前
上海科迅投资管理有限公司	4537.50	货币	8.25	2018年11月之前
上海峰盈企业发展有限公司	3712.50	货币	6.75	2018年11月之前
合计	55000		100	

各个股东已经按期缴纳规定的出资额。”

三、公司章程其他条款不变。

(以下无正文)

上海南方综合物流园区管理有限公司

法定代表人签字：

2018年【10】月【17】日

上海天宸健康管理有限公司章程修正案

前言更正为：依据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及其他有关法律、行政法规的规定，由上海市天宸股份有限公司、上海科迅投资管理有限公司、上海峰盈企业发展有限公司共同出资设立上海天宸健康管理有限公司（以下简称《公司法》）经全体股东讨论，并共同制定本章程。

原章程 第一章 第一条 现修正为：

上海天宸健康管理有限公司

第二章 第三条 现修正为：

健康管理、医院管理、企业管理、出版物印刷、出版物经营、软件开发、停车场（库）经营，房地产开发经营，房屋租赁，室内外装潢，物业服务，实业投资，人才中介，企业形象策划，文化艺术交流策划，医疗器械、计算机软件的销售，从事健康科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。

（以下无正文,附签字页）



(此页无正文，附签字页)

法定代表人签字：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive characters.

上海南方综合物流园区管理有限公司（盖章）

2019年 02月 18日



章程修正案

经公司全体股东一致同意，对本公司章程进行修订如下：

一、第三章第四条 现修正为：

“第四条 公司注册资本：人民币 100434.2465 万元”

二、第四章第五条 现修正为：

“股东的姓名或者名称、出资方式及出资额如下：

股东的名称	出资数额(万元)	出资比例 (%)	出资方式	认缴出资时间
上海市天宸股份有限公司	85369.1096	85	货币	2019年10月31日
上海科迅投资管理有限公司	8285.8253	8.25	货币	2019年10月31日
上海峰盈企业发展有限公司	6779.3116	6.75	货币	2019年10月31日
合计	100434.2465	100		

各个股东已经按期缴纳规定的出资额。”

三、公司章程其他条款不变。

上海天宸健康管理有限公司

法定代表人签字：

2019年【10】月【30】日



上海天宸健康管理有限公司

章程修正案

经公司全体股东一致同意，对本公司章程进行修订如下：

一、第三章第四条 现修正为：

“第四条 公司注册资本：人民币 1,305,000,000.00 元”

二、第四章第五条 现修正为：

“股东的姓名或者名称、出资方式及出资额如下：

股东的名称	出资数额(元)	出资比例 (%)	出资方式	出资时间
上海市天宸股份有限公司	42,500,000.00	85	货币	2016年11月14日
	425,000,000.00		债权	2018年10月26日
	386,191,095.89		债权	2019年10月31日
	76,500,000.00		债权	2021年12月31日前
	179,058,904.11		货币	2022年12月31日前
小计	1,109,250,000.00		/	/
上海科迅投资管理有限公司	4,125,000.00	8.25	货币	2016年11月14日
	41,250,000.00		货币	2018年10月26日
	37,483,253.43		债权	2019年10月31日
	7,425,000.00		债权	2021年12月31日前
	17,379,246.57		货币	2022年12月31日前
小计	107,662,500.00		/	/
上海峰盈企业发展有限公司	3,375,000.00	6.75	货币	2016年11月14日
	33,750,000.00		货币	2018年10月26日
	30,668,116.43		债权	2019年10月31日

	6,075,000.00		债权	2021年12月31日前
	14,219,383.57		货币	2022年12月31日前
小计	88,087,500.00		/	/
合计	1,305,000,000.00	100	/	/

各个股东已经按期缴纳规定的出资额。”

三、公司章程其他条款不变。
(以下为签署页，无正文)

(本页为《上海天宸健康管理有限公司章程修正案》的签署页)

上海天宸健康管理有限公司

法定代表人签字:



【2021】年【5】月【21】日

上海天宸健康管理有限公司

审计报告及财务报表

二〇二二年度

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码：沪23QC68Y0XD



上海天宸健康管理有限公司

审计报告及财务报表

(2022年01月01日至2022年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-51





审计报告

信会师报字[2023]第 ZA10912 号

上海天宸健康管理有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了上海天宸健康管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、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，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的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，我们独立于贵公司，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、 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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



四、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，就可能对贵公司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贵公司不能持续经营。

(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。

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。





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(此页无正文)



中国注册会计师：
(项目合伙人)

邵斌



中国注册会计师：

赵键



中国·上海

二〇二三年四月八日



上海天宸健康管理有限公司
资产负债表
2022年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	235,637,252.61	44,978,117.08
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	31,606,236.87	9,149.34
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(三)	75,262.50	73,895.80
存货	(四)	1,322,880,424.10	755,883,388.32
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)		9,241,846.87
流动资产合计		1,590,199,176.08	810,186,397.41
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(六)	289,873,111.94	999,431.47
在建工程	(七)		90,662,676.91
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(八)	30,117,516.72	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(九)	19,627,796.63	
其他非流动资产			
非流动资产合计		339,618,425.29	91,662,108.38
资产总计		1,929,817,601.37	901,848,505.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



茂叶菁

杨棋炯

左艳欣



上海天宸健康管理有限公司
资产负债表（续）
2022年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

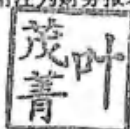
负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十)	391,057,527.59	889,724.75
预收款项			
合同负债	(十一)	14,678,899.08	
应付职工薪酬	(十二)	3,337,042.21	3,007,704.45
应交税费	(十三)	65,012,388.20	246,004.92
其他应付款	(十四)	73,792,168.78	3,492,521.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(十五)	14,666,787.20	
其他流动负债	(十六)	1,321,100.92	
流动负债合计		563,865,913.98	7,635,955.72
非流动负债：			
长期借款	(十七)	391,271,685.01	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		391,271,685.01	
负债合计		955,137,598.99	7,635,955.72
所有者权益：			
股本（实收资本）	(十八)	1,305,000,000.00	1,305,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(十九)	53,505,750.00	53,505,750.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	(二十)	-383,825,747.62	-464,293,199.93
所有者权益合计		974,680,002.38	894,212,550.07
负债和所有者权益总计		1,929,817,601.37	901,848,505.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人：



上海天宸健康管理有限公司
 利润表
 2022 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

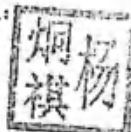
项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十一)	230,517,868.75	528,952.66
减: 营业成本	(二十二)	80,641,980.52	
税金及附加	(二十二)	43,137,222.01	616,783.60
销售费用	(二十三)	18,772,125.55	268,600.47
管理费用	(二十四)	8,712,891.03	8,675,154.33
研发费用			
财务费用	(二十五)	-1,013,742.51	-897,614.57
其中: 利息费用			
利息收入		1,022,167.85	905,749.55
加: 其他收益	(二十六)	16,934.58	9,692.21
投资收益 (损失以“-”号填列)			
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)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(二十七)	-504.97	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		80,283,821.76	-8,124,278.96
加: 营业外收入	(二十八)	4,466.46	52,035.70
减: 营业外支出	(二十九)	584,128.64	99,090.40
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		79,704,159.58	-8,171,333.66
减: 所得税费用	(三十)	-763,292.73	
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		80,467,452.31	-8,171,333.66
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		80,467,452.31	-8,171,333.66
(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			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(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		80,467,452.31	-8,171,333.66
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



上海天宸健康管理有限公司
现金流量表
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

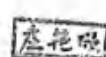
项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		235,642,170.04	876,510.50
收到的税费返还		27,326,563.59	10,473,766.65
收到其他与经营活动有关的现金	(三十一)	5,835,464.97	7,500,054.63
经营活动现金流入小计		268,804,198.60	18,850,331.78
购买商品、接受劳务支付的现金		387,414,371.49	196,621,821.40
支付给职工以及为职工支付的现金		22,477,541.54	15,141,426.89
支付的各项税费		596,250.26	492,454.07
支付其他与经营活动有关的现金	(三十二)	15,446,747.97	10,082,821.83
经营活动现金流出小计		425,934,911.26	222,338,524.19
经营活动产生的现金流量净额		-157,130,712.66	-203,488,192.41
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		115,255,511.50	49,309,691.67
投资支付的现金			
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		115,255,511.50	49,309,691.67
投资活动产生的现金流量净额		-115,255,511.50	-49,309,691.67
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			285,657,534.25
取得借款收到的现金		420,065,139.41	
收到其他与筹资活动有关的现金		67,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		487,065,139.41	285,657,534.25
偿还债务支付的现金		14,126,667.20	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,893,112.52	1,073,358.90
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		24,019,779.72	1,073,358.90
筹资活动产生的现金流量净额		463,045,359.69	284,584,175.35
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			
加: 期初现金及现金等价物余额		44,978,117.08	13,191,825.81
六、期末现金及现金等价物余额		235,637,252.61	44,978,117.08

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



上海天宸健康管理有限公司
所有者权益变动表

2022年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				本期金额				所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	
一、上年年末余额	1,305,000,000.00		53,505,750.00					-64,293,199.93	894,212,550.07
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,305,000,000.00		53,505,750.00					-64,293,199.93	894,212,550.07
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								80,467,452.31	80,467,452.31
(一) 综合收益总额								80,467,452.31	80,467,452.31
(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									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者 (或股东) 的分配									
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	1,305,000,000.00		53,505,750.00					-383,825,747.62	974,680,002.38

茂菁

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

主管会计工作负责人

烟杨

会计机构负责人:

盛艳欣



上海天宸健康管理有限公司
所有者权益变动表（续）

2022 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	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	1,004,342,465.75				53,505,750.00					-456,121,866.27	601,726,349.48
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	1,004,342,465.75				53,505,750.00					-456,121,866.27	601,726,349.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	300,657,534.25									-8,171,333.66	292,486,200.59
（一）综合收益总额										-8,171,333.66	
（二）所有者投入和减少资本	300,657,534.25										
1. 所有者投入的普通股	300,657,534.25										
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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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、本期末余额	1,305,000,000.00				53,505,750.00					-464,293,199.93	894,212,550.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

烟模

李艳秋

报表 第6页



上海天宸健康管理有限公司 二〇二二年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

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)(以下简称“本公司”)由上海市天宸股份有限公司、上海科讯投资管理公司、上海峰盈企业发展有限公司和上海金球集团投资开发有限公司共同出资组建,于 1999 年 5 月 4 日成立的有限责任公司,注册资本为人民币伍千万元。2008 年 9 月本公司分立新设上海天宸酒店管理有限公司并完成了工商变更,取得注册号为 3101121030924 的企业法人营业执照,变更后的注册资本:人民币三千三百零四万元,法定代表人:VINCENT MAO GING YE(叶茂菁)。2016 年 9 月吸收合并上海天宸酒店管理有限公司,2016 年 11 月 14 日上海天宸酒店管理有限公司工商信息注销,本公司取得统一社会信用代码为 91310112631457322T 的企业法人营业执照,变更后的注册资本:人民币伍仟万元。法人代表:VINCENT MAO GING YE(叶茂菁)。2018 年 9 月 1 日,本公司股东上海南方商城有限公司将其持有的本公司 150 万元的股权以协议转让方式转让给本公司股东上海科讯投资管理有限公司和上海峰盈企业发展有限公司。经本次股权转让后,本公司股东变更为上海市天宸股份有限公司、上海科讯投资管理有限公司和上海峰盈企业发展有限公司,分别持有本公司股份比例为 85%、8.25%和 6.75%。2018 年 10 月 17 日,本公司股东按原持股比例对本公司增资,本轮增资后本公司注册资本增至人民币 55,000 万元整。2019 年 3 月 18 日,公司更名为上海天宸健康管理有限公司。2019 年 10 月 30 日,本公司股东按原持股比例对本公司增资,本轮增资后本公司注册资本增至人民币 1,004,342,465.75 元整,2021 年 6 月 17 日,本公司股东按原持股比例对本公司增资,本轮增资后本公司注册资本增至人民币 1,305,000,000.00 元整,并于 2021 年 7 月 20 日取得了统一社会信用代码为 91310112631457322T 的营业执照。

经营范围:健康管理,医院管理,企业管理,出版物印刷、出版物经营,软件开发,停车场(库)经营,房地产开发经营,房屋租赁、室内外装潢,物业服务,实业投资,人才中介,企业形象策划,文化艺术交流与策划,医疗器械,计算机软件的销售,从事健康科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让【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】。注册地:上海市闵行区银都路 2889 号。

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 8 日批准报出。

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的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

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) 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。

(六) 金融工具

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。

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。

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。

(七) 存货

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

存货发出时按个别认定法计价。

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

(八) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

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

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“(X) X、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(九) 投资性房地产

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

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

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

(十) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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	30	4	3.20
运输设备	年限平均法	5	4	19.20
其他设备	年限平均法	5	4	19.20

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。

(十一) 在建工程

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。

(十二) 借款费用

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。

(十三) 无形资产

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	依据
土地使用权	30-50 年	年限平均法	按土地使用权的可使用期限

(十四) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，

按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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。

(十五) 合同负债

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。

(十六) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

(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

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。

(十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同

条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，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、 房地产销售具体原则

本公司主要从事房地产销售业务，房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件：

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

(十八) 合同成本

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。

(十九) 政府补助

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。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

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

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

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(二十一) 租赁

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

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

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

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

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照本附注“三、(十四) 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

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

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

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

(5) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

2、 本公司作为出租人

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

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(六) 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、(六) 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。
- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(十七) 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、(六)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(六)金融工具”。

(二十二) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”)。

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。本公司执行该规定对财务报表未产生影响。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。本公司执行该规定对财务报表未产生影响。

(2) 执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会〔2022〕13 号), 再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整, 取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让, 承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理, 其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理, 对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理, 并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整, 但不调整前期比较财务报表数据; 对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让, 根据该通知进行调整。

(3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号, 以下简称“解释第 16 号”)。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具, 相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的, 应当在确认应付股利时, 确认与股利相关的所得税影响, 并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式, 将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

该规定自公布之日起施行, 相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的, 按照该规定进行调整; 发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的, 应当进行追溯调整。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。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更

四、税项

主要税种和税率

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、9、6、5
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

五、财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	128,398.75	39,278.75
银行存款	235,508,853.86	44,938,838.33
合计	235,637,252.61	44,978,117.08

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	31,597,545.00	9,149.34
1 至 2 年	9,149.34	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小计	31,606,694.34	9,149.34
减：坏账准备	457.47	
合计	31,606,236.87	9,149.34

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额						上年年末余额					
	账面余额		比例 (%)	坏账准备		账面价值	账面余额		比例 (%)	坏账准备		账面价值
	金额			金额	计提比例 (%)		金额			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备												
按组合计提坏账准备	31,606,694.34		100.00	457.47	0.00	31,606,236.87	9,149.34		100.00		9,149.34	
其中：												
按账龄组合计提坏账	31,606,694.34		100.00	457.47	0.00	31,606,236.87	9,149.34		100.00		9,149.34	
合计	31,606,694.34		100.00	457.47		31,606,236.87	9,149.34		100.00		9,149.34	

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

按账龄组合计提坏账准备的应收账款:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	31,597,545.00		
1 至 2 年	9,149.34	457.47	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	31,606,694.34	457.47	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合			457.47			457.47

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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
陈永标	10,000,000.00	31.64	
李贞琴	9,162,723.00	28.99	
生根医疗器械 (杭州) 有限公司	8,960,000.00	28.35	
朱文静、罗晓明	3,474,822.00	10.99	
中国移动通信集团上海有限公司	9,149.34	0.03	457.47
合计	31,606,694.34	100.00	457.47

6、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

7、 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(三) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	75,262.50	73,895.80
合计	75,262.50	73,895.80

其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	74,272.50	73,658.30
1 至 2 年	800.00	
2 至 3 年		250.00
3 至 4 年	250.00	
4 至 5 年		
5 年以上	12,000,000.00	12,000,000.00
小计	12,075,322.50	12,073,908.30
减：坏账准备	12,000,060.00	12,000,012.50
合计	75,262.50	73,895.80

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额						上年年末余额						
	账面余额		坏账准备		账面价值	比例 (%)	账面余额		坏账准备		账面价值	计提比 例 (%)	
	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													
按组合计提坏账准备	12,075,322.50	100.00	12,000,060.00	99.38	75,262.50	100.00	12,073,908.30	100.00	12,000,012.50	99.39	73,895.80		
其中:													
按账龄组合计提坏账准备	12,075,322.50	100.00	12,000,060.00	99.38	75,262.50	100.00	12,073,908.30	100.00	12,000,012.50	99.39	73,895.80		
合计	12,075,322.50	100.00	12,000,060.00		75,262.50	100.00	12,073,908.30	100.00	12,000,012.50		73,895.80		

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	74,272.50		
1 至 2 年	800.00	40.00	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	250.00	20.00	8.00
4 至 5 年			
5 年以上	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00
合计	12,075,322.50	12,000,060.00	

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	12,000,012.50			12,000,012.50
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				
本期计提	47.50			47.50
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	12,000,060.00			12,000,060.00

其他应收款项账面余额变动如下：

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	12,073,908.30			12,073,908.30
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	1,414.20			1,414.20
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	12,075,322.50			12,075,322.50

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
账龄组合	12,000,012.50	47.50			12,000,060.00
其他组合					
合计	12,000,012.50	47.50			12,000,060.00

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	12,065,272.50	12,072,858.30
押金、保证金	10,050.00	1,050.00
合计	12,075,322.50	12,073,908.30

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 项期末余额合 计数的比例(%)	坏账准备期 末余额
上海合源市场建设 发展有限公司	往来款	12,000,000.00	5 年以上	99.38	12,000,000.00
代扣代缴个人社保 及公积金	往来款	65,272.50	1 年以内	0.54	
上海施合办公设备 有限公司	押金	9,000.00	1 年以内	0.07	
上海闵行区北桥镇 液化气有限公司	押金	800.00	1-2 年	0.01	40.00
上海正广和饮用水 有限公司	押金	250.00	3-4 年	0.00	20.00
合计		12,075,322.50		100.00	12,000,060.00

(8) 本期无涉及政府补助的其他应收款项

(9) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(10) 本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(四) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	426,889,064.28		426,889,064.28	755,883,388.32		755,883,388.32
开发产品	895,991,359.82		895,991,359.82			
合计	1,322,880,424.10		1,322,880,424.10	755,883,388.32		755,883,388.32

(1) 开发成本

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
天宸生命科技城	2020 年 12 月	2024 年 10 月	397,206.23 万元	426,889,064.28	755,883,388.32

注：天宸生命科技城项目全部 5 个土地证的证载面积合计 203,915.20 平方米，本年度公司将其中 2 个土地证抵押获取银行借款，包括：颀桥镇 880 街坊 1/1 丘的土地使用权（沪（2020）闵字不动产权第 060167 号），证载面积 90,103 平方米；银都路 2889 号的土地使用权（沪（2020）闵字不动产权第 060536 号），证载面积 68,359.10 平方米。抵押情况详见本报告附注“七、（一）重要承诺事项”

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
上海天宸健康城 (天宸汇)	2022 年 12 月 26 日		976,633,340.34	80,641,980.52	895,991,359.82

2、 报告期末存货资本化余额为 8,761,817.23 元。

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交及待抵扣税金		9,241,846.87

(六) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	289,873,111.94	999,431.47
固定资产清理		
合计	289,873,111.94	999,431.47

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额		1,309,488.24	248,717.13	1,558,205.37
(2) 本期增加金额	288,894,296.34		229,686.30	289,123,982.64
—购置			229,686.30	229,686.30
—在建工程转入	288,894,296.34			288,894,296.34
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额	288,894,296.34	1,309,488.24	478,403.43	290,682,188.01
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额		435,211.08	123,562.82	558,773.90
(2) 本期增加金额		205,158.46	45,143.71	250,302.17
—计提		205,158.46	45,143.71	250,302.17
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额		640,369.54	168,706.53	809,076.07
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	288,894,296.34	669,118.70	309,696.90	289,873,111.94
(2) 上年年末账面价值		874,277.16	125,154.31	999,431.47

(七) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程		90,662,676.91

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海天宸康复 医院装修项目				90,662,676.91		90,662,676.91

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
上海天宸康夏 医院装修项目		90,662,676.91	198,231,619.43	288,894,296.34								
其中：原自有 房产转入		42,358,021.86		42,358,021.86								
装修施工工程	250,000,000.00	48,304,655.05	198,231,619.43	246,536,274.48				已完工	3,049,671.37	3,049,671.37	5.20	银行借款和白 款和自 筹

(八) 无形资产

无形资产情况

项目	土地使用权
1. 账面原值	
(1) 上年年末余额	
(2) 本期增加金额	30,117,516.72
—购置	
—开发成本转入	30,117,516.72
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	30,117,516.72
2. 累计摊销	
(1) 上年年末余额	
(2) 本期增加金额	
—计提	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	
3. 减值准备	
(1) 上年年末余额	
(2) 本期增加金额	
—计提	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	30,117,516.72
(2) 上年年末账面价值	

(九) 递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
预估成本、费用	36,476,966.99	9,119,241.75		
已计提未支付土地增值税	42,033,702.02	10,508,425.51		
资产减值准备	517.47	129.37		
合计	78,511,186.48	19,627,796.63		

(十) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	391,057,527.59	889,724.75

2、 期末无账龄超过一年的重要应付账款

(十一) 合同负债

合同负债情况

项目	期末余额
1 年以内	14,678,899.08

(十二) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,007,704.45	20,755,952.87	20,426,615.11	3,337,042.21
离职后福利-设定提存计划		2,073,087.80	2,073,087.80	
辞退福利				
合计	3,007,704.45	22,829,040.67	22,499,702.91	3,337,042.21

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,515,952.35	16,822,304.62	16,829,329.26	2,508,927.71
(2) 职工福利费		1,719,897.75	1,719,897.75	
(3) 社会保险费		1,029,714.10	1,029,714.10	
其中：医疗保险费		1,009,611.30	1,009,611.30	
工伤保险费		20,102.80	20,102.80	
(4) 住房公积金		847,674.00	847,674.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	491,752.10	336,362.40		828,114.50
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	3,007,704.45	20,755,952.87	20,426,615.11	3,337,042.21

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		2,010,266.40	2,010,266.40	
失业保险费		62,821.40	62,821.40	
合计		2,073,087.80	2,073,087.80	

(十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	3,314,923.11	
企业所得税	18,864,503.90	
城市维护建设税	165,746.16	
教育费附加	165,746.16	
土地使用税	152,936.41	152,936.38
土地增值税	42,033,702.02	
房产税	136,343.42	
印花税	75,176.91	
个人所得税	103,310.11	93,068.54
合计	65,012,388.20	246,004.92

(十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	73,792,168.78	3,492,521.60
合计	73,792,168.78	3,492,521.60

其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	4,970,000.00	3,370,000.00
往来款及借款	68,695,313.18	
暂收款	4,914.80	4,914.80
其他	121,940.80	117,606.80
合计	73,792,168.78	3,492,521.60

(2) 期末无账龄超过一年的重要其他应付款项

(十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	14,666,787.20	

(十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	1,321,100.92	

(十七) 长期借款

长期借款分类:

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	391,271,685.01	

抵押情况详见附注“七、(一) 重要承诺事项”。

(十八) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,305,000,000.00						1,305,000,000.00

(十九) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	53,505,750.00			53,505,750.00

(二十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-464,293,199.93	-456,121,866.27
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-464,293,199.93	-456,121,866.27
加: 本期净利润	80,467,452.31	-8,171,333.66
本期处置部分其他权益工具投资的利得		
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-383,825,747.62	-464,293,199.93

(二十一) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	229,898,821.10	80,641,980.52		
其他业务	619,047.65		528,952.66	
合计	230,517,868.75	80,641,980.52	528,952.66	

营业收入明细:

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	229,898,821.10	80,641,980.52		
房地产销售	229,898,821.10	80,641,980.52		
其他业务收入	619,047.65		528,952.66	
租赁收入	619,047.65		528,952.66	
合计	230,517,868.75	80,641,980.52	528,952.66	

本期收入分解信息如下:

合同分类	主营业务收入	其他业务收入	合计
按经营地区分类:			
国内	229,898,821.10	619,047.65	230,517,868.75
国外			
合计	229,898,821.10	619,047.65	230,517,868.75
按商品转让的时间分类:			
在某一时点确认	229,898,821.10		229,898,821.10
在某一时段内确认		619,047.65	619,047.65
合计	229,898,821.10	619,047.65	230,517,868.75

(二十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	167,293.78	1,322.39
教育费附加	167,293.77	1,105.60
土地使用税	305,872.85	611,745.61
土地增值税	42,033,702.02	
房产税	136,343.42	
印花税	323,956.17	
车船税	2,760.00	2,610.00
合计	43,137,222.01	616,783.60

(二十三) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	791,599.72	216,707.07
交际应酬费	21,350.34	28,852.50
差旅费	1,593.10	16,486.90
公务用车费用	40,000.00	6,000.00
办公费	6,278.58	154.00
网络通讯费	14,125.70	400.00
销售代理费	11,820,269.58	
营销策划费	5,941,472.89	
其他	117,487.41	
折旧费	17,948.23	
合计	18,772,125.55	268,600.47

(二十四) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,071,670.92	3,063,202.59
交际应酬费	4,845,418.63	4,541,130.33
差旅费	14,871.63	87,546.15
公务用车费用	114,670.22	94,806.39
审计咨询费	536,681.17	188,679.25
办公费	1,568.00	90,575.57
网络通讯费	5,565.00	5,796.33
劳动保护费	2,700.00	556.00
会务费		14,064.91
其他	119,745.46	588,796.81
合计	8,712,891.03	8,675,154.33

(二十五) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用		
减：利息收入	1,022,167.85	905,749.55
手续费	8,425.34	8,134.98
合计	-1,013,742.51	-897,614.57

(二十六) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	2,000.00	
代扣个人所得税手续费	14,934.58	9,692.21
合计	16,934.58	9,692.21

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
一次性吸纳就业补贴	2,000.00		与收益相关

(二十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	457.47	
其他应收款坏账损失	47.50	
合计	504.97	

(二十八) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	4,464.50	13,035.70	4,464.50
其他	1.96	39,000.00	1.96
合计	4,466.46	52,035.70	4,466.46

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
超比例使用残疾人奖励	4,464.50	13,035.70	与收益相关

(二十九) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	500,000.00		500,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	128.64	67,694.28	128.64
非流动资产毁损报废损失		2,118.76	
其他	84,000.00	29,277.36	84,000.00
合计	584,128.64	99,090.40	584,128.64

(三十) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	18,864,503.90	
递延所得税费用	-19,627,796.63	
合计	-763,292.73	

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	79,704,159.58
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	19,926,039.90
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	928,577.07
税法规定的额外可扣除费用	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,617,909.70
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	
所得税费用	-763,292.73

(三十一) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	1,022,167.85	905,749.55
企业间往来	4,791,000.00	6,532,577.17
营业外收入和其他收益	22,297.12	61,727.91
合计	5,835,464.97	7,500,054.63

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
费用支出	11,662,619.33	5,694,053.29
企业间往来	3,200,000.00	4,291,796.90
营业外支出	584,128.64	96,971.64
合计	15,446,747.97	10,082,821.83

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
股东借款	67,000,000.00	

(三十二) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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	80,467,452.31	-8,171,333.66
加：信用减值损失	504.97	
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	250,302.17	177,228.16
无形资产摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		2,118.76
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-19,627,796.63	
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	-588,575,798.17	-194,568,831.47
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-22,357,112.33	-4,110,482.00
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	392,711,735.02	3,183,107.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-157,130,712.66	-203,488,192.41
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		

补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	235,637,252.61	44,978,117.08
减：现金的期初余额	44,978,117.08	13,191,825.81
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	190,659,135.53	31,786,291.27

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、 现金	235,637,252.61	44,978,117.08
其中：库存现金	128,398.75	39,278.75
可随时用于支付的银行存款	235,508,853.86	44,938,838.33
可随时用于支付的其他货币资金		
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	235,637,252.61	44,978,117.08

(三十三) 政府补助

与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用 损失的金额		计入当期损益或冲减相 关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
超比例使用残 疾人奖励	4,464.50	4,464.50	13,035.70	营业外收入
一次性吸纳就 业补贴	2,000.00	2,000.00		其他收益

六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币万元)

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海市天宸股份有限公司	上海市长宁区延安西路 2067 号 29 楼	实业投资、房地产开发	68,667.71	85.00	85.00

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海恒承实业发展有限公司	实际控制人控制的公司
上海宸颐创营销服务有限公司	同一母公司

(三) 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

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海宸颐创营销服务有限公司	销售代理费	1,182.03	

2、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额				上期金额					
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用资产
上海恒承实业发展有限公司	房产	30.29	185.5	13.25				30.29	31.80		

3、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市天宸股份有限公司	12,500.00	2021/12/1	2029/11/25	否
上海市天宸股份有限公司	53,000.00	2021/10/19	2030/9/2	否

本公司无为关联方提供担保的情况

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海市天宸股份有限公司	4,500.00	2022-1-21	2025-1-20	
上海市天宸股份有限公司	200.00	2022-8-17	2025-1-20	
上海市天宸股份有限公司	2,000.00	2022-11-12	2025-1-20	

本公司开发上海健康城项目之需，2022 年 1 月 20 日，本公司与控股股东天宸股份签订了《借款协议书》，协议约定：天宸股份向本公司提供最高额合计不超过人民币 8,000 万元的股东借款，期限自 2022 年 1 月 21 日起至 2025 年 1 月 20 日止。借款期间，本公司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）向天宸股份支付借款利息，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一并支付。截止 2022 年 12 月 31 日，上述股东借款已到位 6,939.86 万元，其中，本公司于 2022 年 10 月 25 日还款 239.86 万元，余额 6,700 万元。

(四) 关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	上海宸颐创营销服务有限公司	1,182.03	
	上海恒承实业发展有限公司	17.67	
其他应付款			
	上海市天宸股份有限公司	6,869.53	

(五) 资金集中管理

本公司不存在与第一大股东及其成员单位之间的资金集中管理的情况。

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

贷款单位	抵押物	期末余额	借款期限		是否已履行完毕
交通银行股份有限公司 上海杨浦支行(注1)	颛桥镇880街坊1/1丘的土地使用权(沪 (2020)闵字不动产权第060167号)	348,081,503.41	2021/10/19	2027/9/2	否
中国民生银行股份有限公司 上海天钥支行(注2)	银都路2889号的土地使用权 (沪(2020)闵字不动产权第060536号)	57,856,968.80	2021/12/1	2026/11/25	否

注1: 2021年10月19日, 本公司与交通银行股份有限公司上海杨浦支行签订合同号为TCJK2021001的《固定资产贷款合同》, 借款期限为2021年10月19日至2027年9月2日, 借款金额53,000万元, 借款利率在本公司每次提用贷款时以LPR为定价基准协商确定, 该项借款由本公司母公司上海市天宸股份有限公司提供担保, 并以颛桥镇880街坊1/1丘的土地使用权(沪(2020)闵字不动产权第060167号)设定抵押担保, 截止2022年12月31日, 本公司已提取上述借款34,808.15万元。

注2: 2021年12月2日, 本公司与中国民生银行股份有限公司上海天钥支行签订合同号为公固贷字第02352021008001号的《固定资产贷款借款合同》, 借款期限为2021年12月1日至2026年11月25日, 借款金额12,500万元, 借款年利率为固定利率5.2%, 该项借款由本公司母公司上海市天宸股份有限公司提供担保, 并以银都路2889号的土地使用权(沪(2020)闵字不动产权第060536号)设定抵押担保, 截止2022年12月31日, 本公司已提取上述借款7,198.36万元, 已偿还本金1,412.67万元, 余额5,785.69万元。

八、 资产负债表日后事项

截止报告日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、 其他重要事项

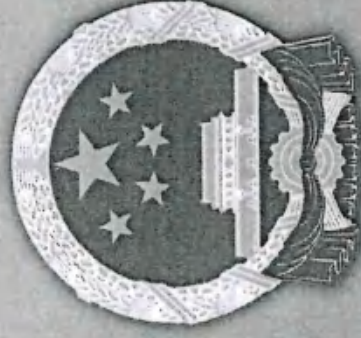
截止报告日, 本公司无需要披露的其他重要事项。



上海天宸健康管理有限公司

二〇二三年四月八日

中华人民共和国



建设用地 规划许可证

中华人民共和国自然资源部监制

中华人民共和国

建设用地规划许可证

沪闵地(2020)EA3101122020000073

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和《国家有关规划建设用地的规定》，经审核，本建设项目符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

日期

用地单位	上海天宸健康管理有限公司
项目名称	闵行新城MHC10601、MHC10602单元控制性详细规划01-03A-04、01-03A-11、01-04A-02、01-03A-05、01-03A-07地块
批准用地机关	上海市闵行区规划和自然资源局
批准用地文号	闵府土(98)307号
用地位置	闵行区颛桥镇东至规划道路，南至梅州路，西至都园路，北至银都路
用地面积	203915.2平方米
土地用途	商务办公用地
建设规模	319840.0平方米
土地取得方式	出让
附图及附件名称	1.《关于核发闵行新城MHC10601、MHC10602单元控制性详细规划01-03A-04、01-03A-11、01-04A-02、01-03A-05、01-03A-07地块<建设用地规划许可证>的决定》(编号:沪闵规划资源许地[2020]12号)一份。

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项内容不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国



建设工程 规划许可证

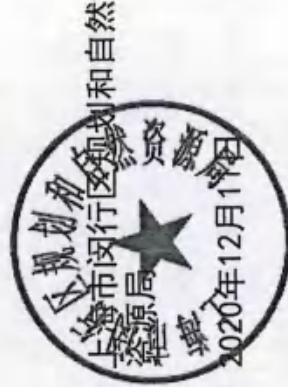
中华人民共和国自然资源部监制

中华人民共和国

建设工程规划许可证

沪闵建(2020)FA310112202001740

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规划、经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

日期 2020年12月11日

建设单位(个人)	上海天宸健康管理有限公司
建设项目名称	上海天宸健康城
建设位置	闵行区颛桥镇东至规划道路,南至梅州路,西至都园路,北至银都路
建设规模	总建筑面积99129平方米(其中地下建筑面积64488平方米),计容建筑面积34641平方米
附图及附件名称	附件及附图名称: 1. 《关于核发上海天宸健康城<建设工程规划许可证>的决定》(编号:)一份。 2. 《建筑工程项目表》一份。 3. 建筑工程总平面图一份。 4. 建筑工程建筑施工图一套。

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核,建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。



项目编号：202051000082

建筑工程项目表

证号：沪闵建(2020)FA310112202001740

项目名称：上海天宸健康城

申请单位名称：上海天宸健康管理有限公司

建设地址：闵行区颛桥镇 东至规划道路，南至梅州路，西至都园路，北至银都路

建筑物										
申请幢号	建筑名称	使用性质	建筑层数		建筑高度/深度 (m)		建筑面积 (m ²)			计容积率面积 (m ²)
			地上	地下	高度	深度	总	地上	地下	
14	办公楼	商务办公建筑	2	1	7.25	6.0	8550.0	3823.0	4727.0	3823.0
15	办公楼	商务办公建筑	2	1	7.25	6.0	17622.0	8011.0	9611.0	8011.0
16	办公楼	商务办公建筑	2	1	7.25	6.0	7886.0	3612.0	4274.0	3612.0
17	办公楼	商务办公建筑	2	1	7.25	6.0	7485.0	3452.0	4033.0	3452.0
18	办公楼	商务办公建筑	2	1	7.25	6.0	6380.0	2870.0	3510.0	2870.0
19	办公楼	商务办公建筑	2	1	7.25	6.0	8170.0	3660.0	4510.0	3660.0
20	办公楼	商务办公建筑	2	1	7.25	6.0	9083.0	4155.0	4928.0	4155.0
21	办公楼	商务办公建筑	2	1	7.25	6.0	8243.0	3702.0	4541.0	3702.0
23	变电站 1	配套建筑	1	1	5.0	2.19	458.0	253.0	205.0	253.0

24	开关站、 垃圾站 1	配套建 筑	1	1	5.0	2.19	469.0	262. 0	207. 0	262.0
25	变电站 2	配套建 筑	1	1	5.0	2.19	240.0	120. 0	120. 0	120.0
28	地下室 A	地下车 库	1	1	3.8	6.0	21172. 0	377. 0	2079 5.0	377.0
45	大门一	构筑物	1	0	3.6	0.0	17.0	17.0	0.0	17.0
构筑物										
序号	构筑物名称		高度 (m)		基底尺寸 (m²或 m*m)			埋深 (m)		
围墙										
序号	名称	高度 (m)	长度 (m)		备注					
桩基										
桩基长度 (m)			根数		备注					
备注										

遵守事项:

1. 必须按照建设工程规划许可证核准的图纸施工。如变更使用性质、建筑面积、高度、结构和总平面布置的,须经原发证部门审核同意。
2. 施工开挖地基,如遇有文物、测量标注、管线等,应立即报告各主管单位处理。
3. 建设单位或者个人在建设工程规划许可证核发后满一年仍未开工的,可以向规划行政管理部门申请延期,由规划行政管理部门决定是否准予延续。未申请延期的,建设工程规划许可证自行失效。国有土地使用权出让合同对开工时间另有约定的,从其约定。

发证机关:上海市闵行区规划和自然资源局

发证日期:2022年09月05日



固定资产投资代码：
31011263145732220201D3101001



项目编号： 202051000082

上海市闵行区规划和自然资源局文件

沪闵规划资源许建变〔2022〕44号

关于准予变更上海天宸健康城 《建设工程规划许可证》的决定

上海天宸健康管理有限公司：

你单位填报的 20220815263802 《上海市〈建设工程规划许可证〉变更申请表》及所附的有关文件、图纸、资料收悉。

该项目经我局以 沪闵规划资源许建〔2020〕374号文核发 沪闵建(2020)FA310112202001740《建设工程规划许可证》。现因出图疏漏、优化布局等原因，你(单位)申请对前次规划许可变更图纸因设计院上传错误，进行调整，此

次变更不涉及建筑面积变更 进行变更。

经审核，根据《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》和本市城乡规划管理有关规定，我局准予变更下列内容：

1、补签章 14#楼、15#楼地下夹层平面组合图；补签章 17#楼、20#楼局部公共卫生间立面图。

2、调整 17#楼、19#楼、21#楼一层平面组合图（含外窗表达）；调整 14#楼外立面图纸。

3、地下室局部配套储藏室隔断布局微调；地下车库空间微调。不涉及地下面积分类表调整。

4、优化总平图机动车位道路布置。

5、简化 23#楼 PT 站、24#楼 KT 站、25#PT 站外立面，同步调整 24#楼 KT 站、25#PT 站一层平面图（含外窗表达）。

本次变更仅限上述内容，其他均不涉及变更，具体见附图，建设单位取得本变更决定后应及时告知相关单位，及时办理相关手续。



抄送：

上海市闵行区规划和自然资源局

2022年09月05日 印发

固定资产投资项目代码：
31011263145732220201D3101001



项目编号：202051000082

上海市闵行区规划和自然资源局文 件

沪闵规划资源许建变〔2022〕9号

关于准予变更上海天宸健康城 《建设工程规划许可证》的决定

上海天宸健康管理有限公司：

你单位填报的 20211227254441 《上海市〈建设工程规划许可证〉变更申请表》及所附的有关文件、图纸、资料收悉。

该项目经我局以 沪闵规划资源许建〔2020〕374号文核发 沪闵建(2020)FA310112202001740 《建设工程规划许可证》。现因建筑设计方案深化调整，你（单位）申请对建设工程规划许可证进行变更。

经审核，根据《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》和本市城乡管理有关规定，我局准予变更下列内容：

1、取消 22#楼商务中心（包括其地下商业部分），地下轮廓线做相应调整。

2、23#、25#楼项目名称由变电站修正为 PT 站；23#楼位置调整，建筑面积由原来的 121 平方米调整为 256 平方米；23#楼、25#楼（PT 站）地下电缆层层高由 2.15 米调整为 2.19 米。

3、增加单体“大门 1”，增加计容建筑面积 17 平方米。

4、14#楼-21#楼内的公共卫生间使用功能取消，调整为办公。调整后，公共卫生间单独设置于 15#B9 单元北侧、17#D 反 4 单元南侧、20#B53 东侧，增加计容建筑面积 196 平方米。

5、地下车库增加“用电站”；取消机械车位；调整后地下停车库数量由 424 辆调整为 319 辆。

6、其他微调：“地下二层”的表述均修正为“地下一层”；“地下一层”的表述均修正为“地下夹层”；地下车库出地面楼梯、风井轮廓范围调整，面积由 355 平方米调整为 351 平方米。出地面楼梯间高度由 3.3 米调整为 3.35 米；19#楼出地面楼梯间移位。

7、总平图经济技术指标做相应调整。

本次变更仅限上述内容，其他部分均以原核发的建设工

程规划许可证及附图为准，变更部分详见变更后图纸。建设单位在取得本变更决定后，应及时按规定办理后续手续，并告知相关单位。



抄送：

上海市闵行区规划和自然资源局

2022年01月30日 印发

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 2002MH0090D01

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



此证最新信息可通过微信公众号“上海建筑业”扫描二维码查询

发证机关 上海市住房和城乡建设管理委员会

发证日期 2020年12月30日



建设单位	上海天宸健康管理有限公司	
工程名称	上海天宸健康城东地块1-A工程	
建设地址	上海市闵行区基地东至规划道路西至都园路南至梅周路北至银都路	
合同工期	365(日历天)	合同价格 53350(万元)
勘察单位	上海勘察设计研究院(集团)有限公司	
设计单位	上海援源建筑设计有限公司	
施工单位	上海建工五建集团有限公司	
监理单位	上海建浩工程顾问有限公司	
勘察单位项目负责人	段朝静	设计单位项目负责人 李玉东
施工单位项目负责人	杨群荣	总监理工程师 钱剑月
建设规模	总建筑面积99129平方米(其中地下建筑面积64488平方米),计容建筑面积34641平方米(房屋建筑面积为 99129平方米)	

备注:

固定资产投资项目编号:2020-310112-70-03-000723;31011263145732220201D3101001

- 1、施工许可范围查看单位工程明细表。
- 2、获取幕墙工程需施工图设计文件审查通过后,方可施工。

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 310112202302080101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核对证照信息



发证日期

发证日期

建设单位	上海天宸健康管理有限公司	
工程名称	上海天宸健康城东地块1-B项目桩基	
建设地址	上海市闵行区基地东至规划道路西至都园路南至梅周路北至银都路	
建设规模	桩基2672根	
合同工期	120日历天	合同价格 1742.6397万元
参建单位		
勘察单位	上海勘察设计研究院(集团)有限公司	项目负责人 陈鹏飞
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司	项目负责人 安仲宇
施工单位	上海建元工程股份有限公司	项目负责人 宋佳佳
监理单位	上海建造工程顾问有限公司	总监理工程师 刘涛
工程总承包单位		项目经理
备注	上海市施工许可证编号: 2022MH0090003 固定投资代码: 2020-310112-70-03-000723-3101126314573222020103101001 建筑工程施工许可证证照标识版本号: 001 1. 此证最新信息可通过关注微信公众号“上海建筑业”扫描“二维码查询” 2. 玻璃幕墙工程需施工图设计文件审查通过后,方可施工。	

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2020年 12月 01 日



* 2 0 2 0 2 6 0 2 8 9 3 0 *

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002567412



沪 (2020) 闵字 不动产权第 060536 号

权利人	上海天宸健康管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	银都路2889号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商办/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：68359.10平方米/ 建筑面积：36805.00平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2003年05月27日起
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区颛桥镇879街坊1/3丘； 使用权面积：68359.10平方米。 房屋状况：详见附记。

1、受让
2、自持
3、自持
4、出资
5、公司
6、办公
7、房屋
8、的房
9、规中
10、可预
11、售地
12、方总
13、在的
14、单10%
15、位需
16、落积
17、地，
18、变更
19、以
20、自持
21、房地
22、产权
23、国有
24、建设
25、2043
26、年5月

附 记

- 1、受让人应当按出让年限自持福利院物业。
- 2、自持部分物业转让时需出让人同意。
- 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
- 4、出资比例：上海天宸健康管理有限公司（上海市天宸股份有限公司 85%，上海科讯投资管理有限公司 8.25%，上海峰盈企业发展有限公司 6.75%）。
- 5、办公、商业可售部分以层为单元进行销售。出让合同中出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商办用地中，控规中的01-04A-02地块中可销售部分需在总地块公建配套开工后，方可预售90%可售面积，01-03A-04及01-03A-11地块中可销售部分需在总地块公建配套竣工后，方可预售90%可售面积；可售面积中剩余的10%需在总地块竣工1年后，经过评估，总税收达到我区商办用地单位面积平均税收水平以上，且重点项目实现“税收、功能、注册”三落地，方可销售。
变更以上内容的需出让人同意。
- 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并颁发一本房地产权证书，不得分证办理。
国有建设用地使用权出让年限为：商业40年，自2003年5月27日至2043年5月26日；办公50年，自2003年5月27日至2053年5月26日

27日起

宗地图

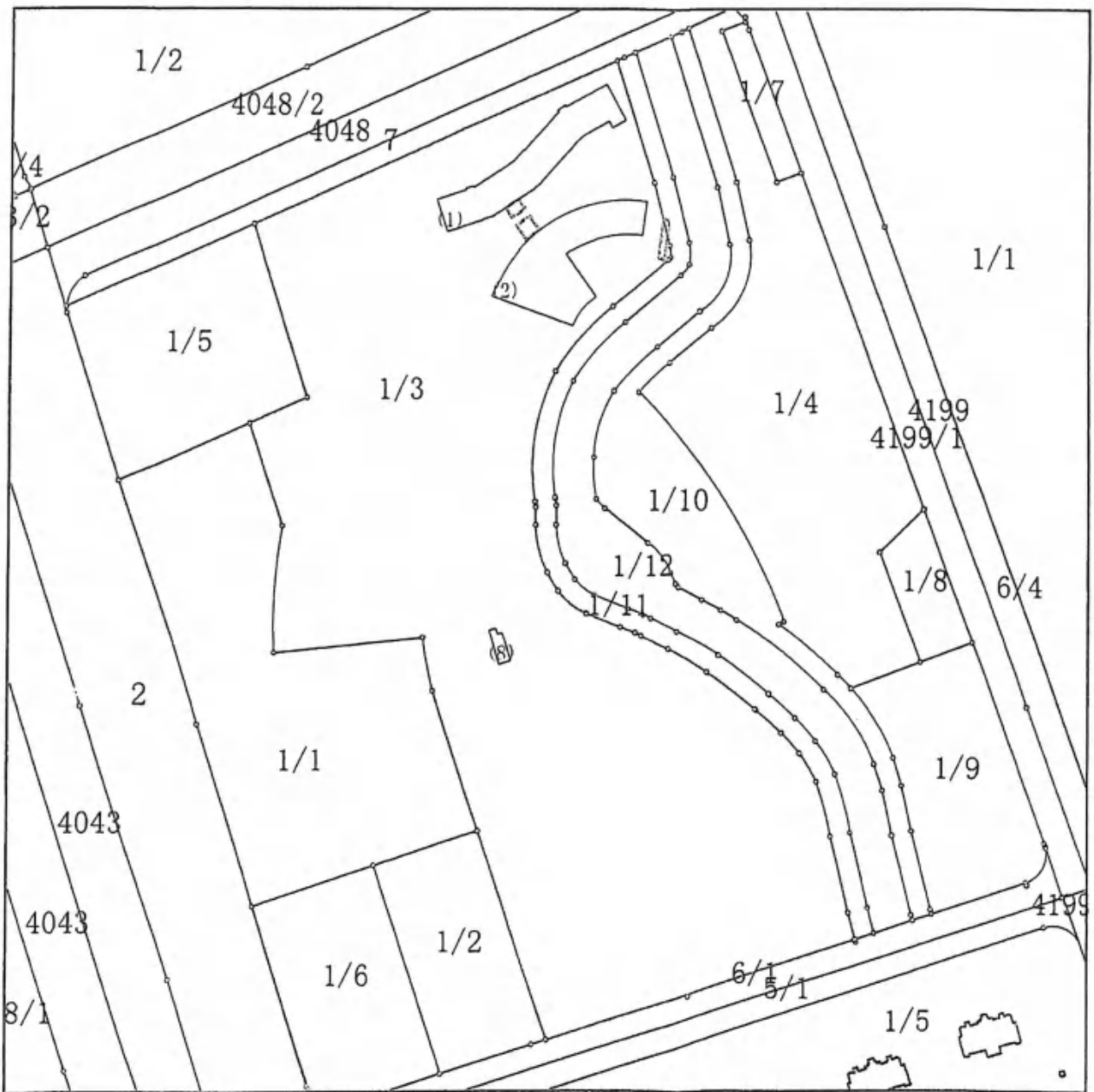
登记章

区(县): 闵行区

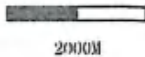
街道: 颛桥镇

街坊号: 879 街坊

宗地号: 1/3



上海市规划和自然资源局



2019-09-18

附 记



不动产单元号	土地状况			房屋状况					土地权利性质		
	使用权面积	独用面积	分摊面积	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途		总层数	竣工日期
310112008003GB00420F00030001				2	全幢	15990.00	其他	特种用途	11	2004年	出让
310112008003GB00420F00020001				1	全幢	20815.00	其他	特种用途	11	2004年	出让
合计				套数: 2		36805.00					



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2022年 11月 30日



* 2 0 2 0 2 6 0 2 9 4 6 0 *

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002573505



沪 (2020) 闵字 不动产权第 060132 号

权利人	上海天宸健康管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	颛桥镇879街坊1/2丘
不动产单元号	310112008003GB00419W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：社区服务设施（福利院）
面积	5990.90平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2003年05月27日起2053年05月26日止
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区颛桥镇879街坊1/2丘； 使用权面积：5990.90平方米。

1、受让人自持比例
2、自持比例
3、自持比例
4、自持比例
5、自持比例
6、自持比例

附 记

- 1、受让人应当按出让年限自持福利院物业。
- 2、自持部分物业转让时需出让人同意。
- 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
- 4、出资比例：上海天宸健康管理有限公司（上海市天宸股份有限公司 85%，上海科讯投资管理有限公司 9.25%，上海峰盈企业发展有限公司 6.75%）。
- 5、办公、商业可售部分以层为单元进行销售。出让合同中出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商办用地中，控规中的01-04A-02地块中可销售部分需在总地块公建配套开工后，方可预售90%可售面积，01-03A-04及01-03A-11地块中可销售部分需在总地块公建配套竣工后，方可预售90%可售面积；可售面积中剩余的10%需在总地块竣工1年后，经过评估，总税收达到我区商办用地单位面积平均税收水平以上，且重点项目实现“税收、功能、注册”三落地，方可销售。
变更以上内容的需出让人同意。
- 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理。

自27日起2053

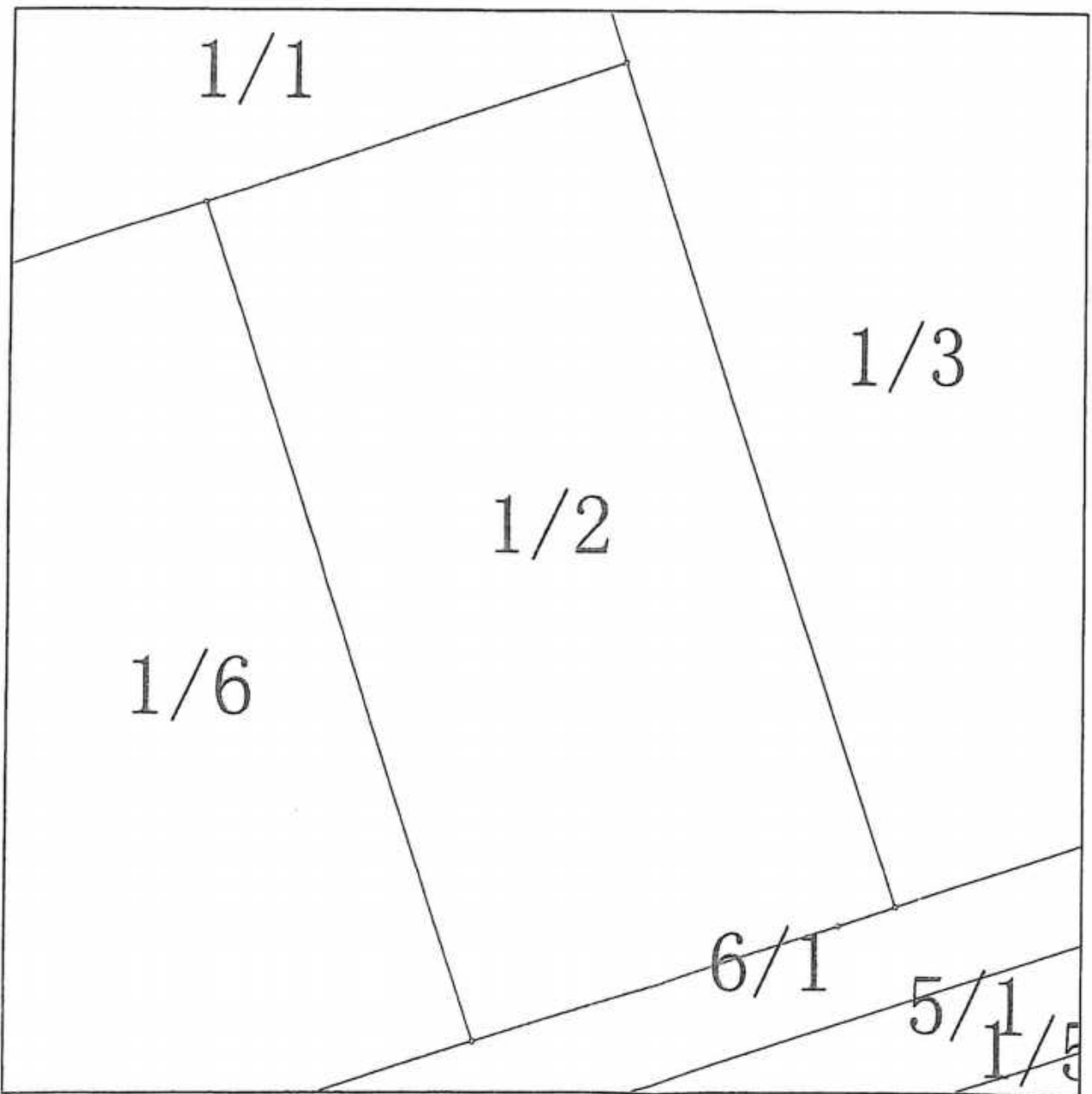
宗地 图

区(县): 闵行区

街 道: 颛桥镇

街坊号: 879 街坊

宗地号: 1/2



上海市规划和自然资源局



500M

2019-09-18



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2020年 11月 30日



* 2 0 2 0 2 6 0 2 9 8 0 3 *

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002573508



沪 (2020) 闵字 不动产权第 060167 号

权利人	上海天宸健康管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	颛桥镇880街坊1/1丘
不动产单元号	310112008003000431W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商办
面积	90103.00平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2003年05月27日起
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区颛桥镇880街坊1/1丘； 使用权面积：90103.00平方米。

1、受让人自持
2、自持比例
3、自持比例
4、自持比例
5、自持比例
6、自持比例
7、自持比例
8、自持比例
9、自持比例
10、自持比例
11、自持比例
12、自持比例
13、自持比例
14、自持比例
15、自持比例
16、自持比例
17、自持比例
18、自持比例
19、自持比例
20、自持比例
21、自持比例
22、自持比例
23、自持比例
24、自持比例
25、自持比例
26、自持比例
27、自持比例
28、自持比例
29、自持比例
30、自持比例
31、自持比例
32、自持比例
33、自持比例
34、自持比例
35、自持比例
36、自持比例
37、自持比例
38、自持比例
39、自持比例
40、自持比例
41、自持比例
42、自持比例
43、自持比例
44、自持比例
45、自持比例
46、自持比例
47、自持比例
48、自持比例
49、自持比例
50、自持比例
51、自持比例
52、自持比例
53、自持比例
54、自持比例
55、自持比例
56、自持比例
57、自持比例
58、自持比例
59、自持比例
60、自持比例
61、自持比例
62、自持比例
63、自持比例
64、自持比例
65、自持比例
66、自持比例
67、自持比例
68、自持比例
69、自持比例
70、自持比例
71、自持比例
72、自持比例
73、自持比例
74、自持比例
75、自持比例
76、自持比例
77、自持比例
78、自持比例
79、自持比例
80、自持比例
81、自持比例
82、自持比例
83、自持比例
84、自持比例
85、自持比例
86、自持比例
87、自持比例
88、自持比例
89、自持比例
90、自持比例
91、自持比例
92、自持比例
93、自持比例
94、自持比例
95、自持比例
96、自持比例
97、自持比例
98、自持比例
99、自持比例
100、自持比例

附 记

- 1、受让人应当按出让年限自持福利院物业。
- 2、自持部分物业转让时需出让人同意。
- 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
- 4、出资比例：上海天宸健康管理有限公司（上海市天宸股份有限公司 85%，上海科讯投资管理有限公司 9.25%，上海峰盈企业发展有限公司 6.75%）。
- 5、办公、商业可售部分以层为单元进行销售。出让合同中出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商办用地中，控规中的01-04A-02地块中可销售部分需在总地块公建配套开工后，方可预售90%可售面积，01-03A-04及01-03A-11地块中可销售部分需在总地块公建配套竣工后，方可预售90%可售面积；可售面积中剩余的10%需在总地块竣工1年后，经过评估，总税收达到我区商办用地单位面积平均税收水平以上，且重点项目实现“税收、功能、注册”三落地，方可销售。
变更以上内容的需出让人同意。
- 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理。
国有建设用地使用权出让年限为：商业40年，自2003年5月27日至2043年5月26日；办公50年，自2003年5月27日至2053年5月26日

自27日起

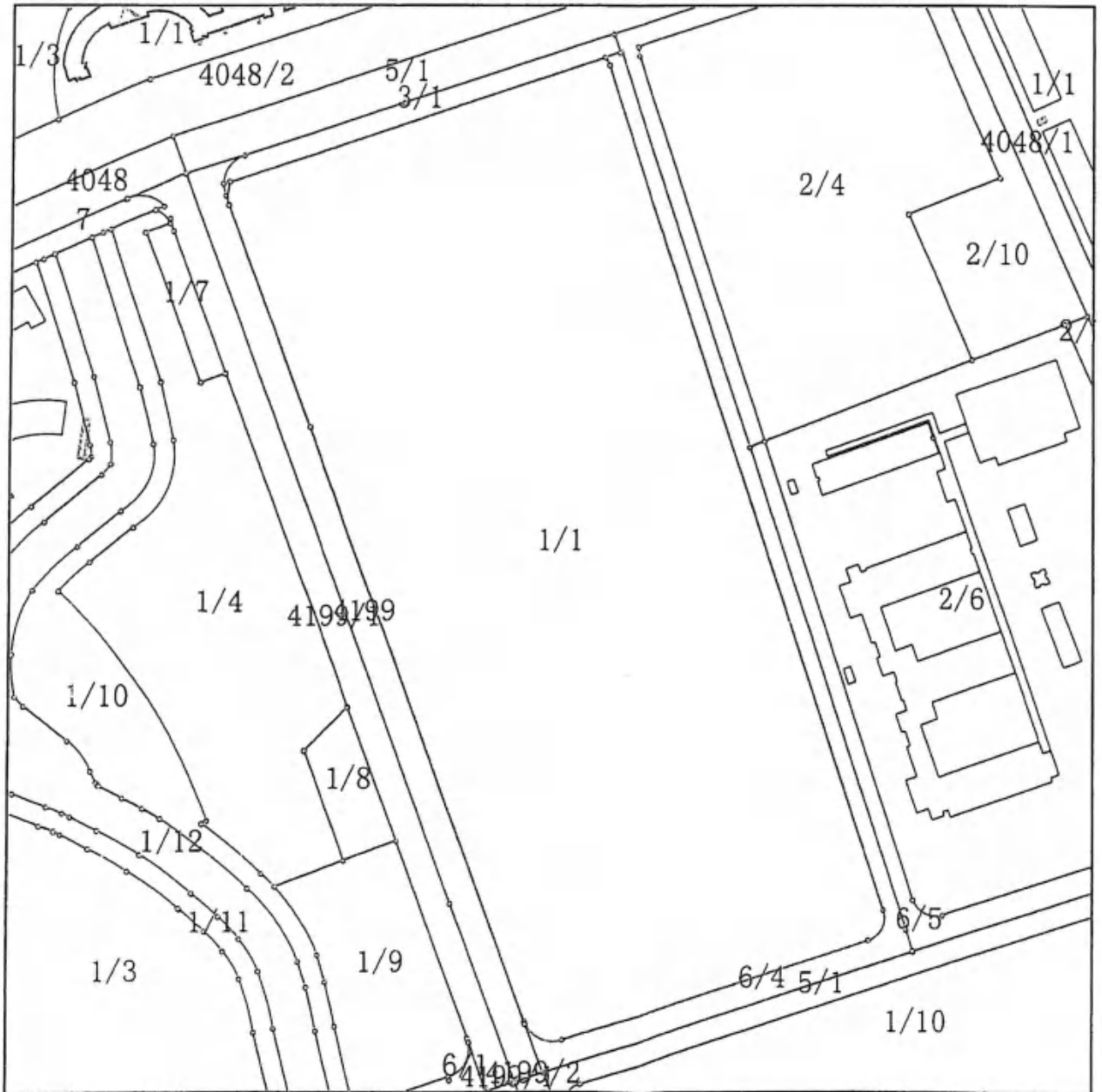
宗地图

区(县): 闵行区

街道: 颛桥镇

街坊号: 880 街坊

宗地号: 1/1





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2020年 11月 30日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D 31002573506



沪 (2020) 闵字 不动产权第 060139 号

权利人	上海天宸健康管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	颛桥镇879街坊1/4丘
不动产单元号	310112008003G600421W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商办
面积	19424.80平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2003年05月27日起
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区颛桥镇879街坊1/4丘； 使用权面积：19424.80平方米。

1、受让人音
2、自持音
3、自持音
4、出资比
5、公司音
6、公司音
7、办公音
8、房屋音
9、的规音
10、中音
11、可音
12、方音
13、在音
14、的音
15、单音
16、位音
17、面音
18、积音
19、变音
20、更音
21、以音
22、自音
23、持音
24、地音
25、权音
26、音
27、音
28、音
29、音
30、音
31、音
32、音
33、音
34、音
35、音
36、音
37、音
38、音
39、音
40、音
41、音
42、音
43、音
44、音
45、音
46、音
47、音
48、音
49、音
50、音
51、音
52、音
53、音
54、音
55、音
56、音
57、音
58、音
59、音
60、音
61、音
62、音
63、音
64、音
65、音
66、音
67、音
68、音
69、音
70、音
71、音
72、音
73、音
74、音
75、音
76、音
77、音
78、音
79、音
80、音
81、音
82、音
83、音
84、音
85、音
86、音
87、音
88、音
89、音
90、音
91、音
92、音
93、音
94、音
95、音
96、音
97、音
98、音
99、音
100、音

附 记

- 1、受让人应当按出让年限自持福利院物业。
- 2、自持部分物业转让时需出让人同意。
- 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
- 4、出资比例：上海天宸健康管理有限公司（上海市天宸股份有限公司 85%，上海科讯投资管理有限公司 8.25%，上海赫盈企业发展有限公司 6.75%）。
- 5、办公、商业可售部分以层为单元进行销售。出让合同中出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商办用地中，控规中的01-04A-02地块中可销售部分需在总地块公建配套开工后，方可预售90%可售面积，01-03A-04及01-03A-11地块中可销售部分需在总地块公建配套竣工后，方可预售90%可售面积；可售面积中剩余的10%需在总地块竣工1年后，经过评估，总税收达到我区商办用地单位面积平均税收水平以上，且重点项目实现“税收、功能、注册”三落地，方可销售。
变更以上内容的需出让人同意。
- 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理。
国有建设用地使用权出让年限为：商业40年，自2003年5月27日至2043年5月26日；办公50年，自2003年5月27日至2053年5月26日

自27日起



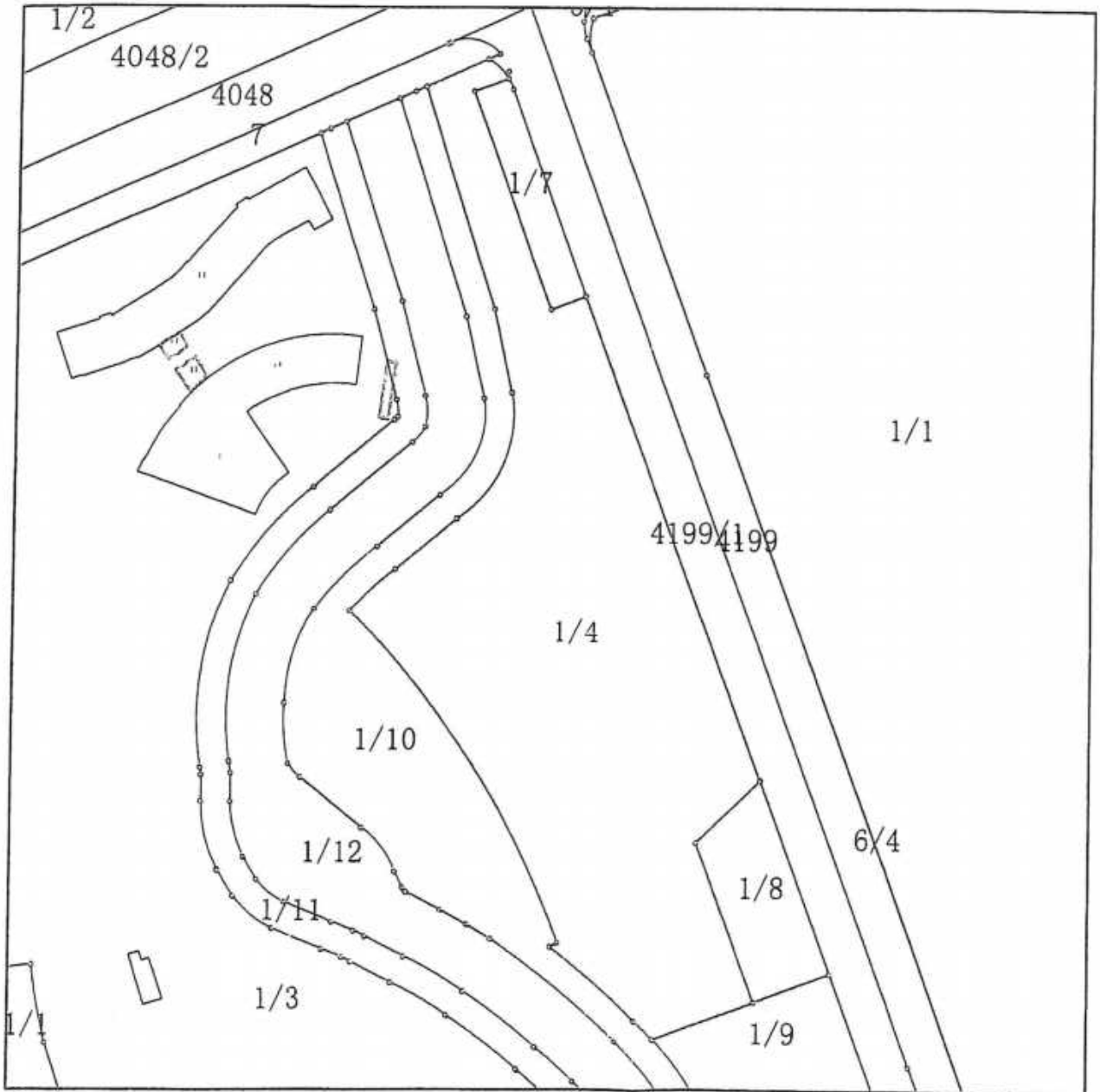
宗地 图

区(县): 闵行区

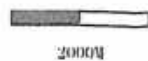
街 道: 颛桥镇

街坊号: 879 街坊

宗地号: 1/4



上海市规划和自然资源局



2019-09-18



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2022年 11月 30日



* 2 0 2 0 2 6 0 2 9 3 2 3 *

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D 31002573507



沪 (2020) 闵字 不动产权第 060155 号

权利人	上海天宸健康管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	颛桥镇879街坊1/1丘
不动产单元号	310112008003GB00418W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：社会停车场库用地
面积	20037.40平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2003年05月27日起2043年05月26日止
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区颛桥镇879街坊1/1丘； 使用权面积：20037.40平方米。

1、受让人自持比例不低于85%；
2、办公、商业、住宅等房屋用途；
3、办公、商业、住宅等房屋用途；
4、办公、商业、住宅等房屋用途；
5、办公、商业、住宅等房屋用途；
6、办公、商业、住宅等房屋用途；

附 记

- 1、受让人应当按出让年限自持福利院物业。
- 2、自持部分物业转让时需出让人同意。
- 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
- 4、出资比例：上海天宸健康管理有限公司（上海市天宸股份有限公司 85%，上海科讯投资管理有限公司 9.25%，上海峰盈企业发展有限公司 6.75%）。
- 5、办公、商业可售部分以层为单元进行销售。出让合同中出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商办用地中，控规中的01-04A-02地块中可销售部分需在总地块公建配套开工后，方可预售90%可售面积，01-03A-04及01-03A-11地块中可销售部分需在总地块公建配套竣工后，方可预售90%可售面积；可售面积中剩余的10%需在总地块竣工1年后，经过评估，总税收达到我区商办用地单位面积平均税收水平以上，且重点项目实现“税收、功能、注册”三落地，方可销售。
变更以上内容的需出让人同意。
- 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理。

自27日起2048

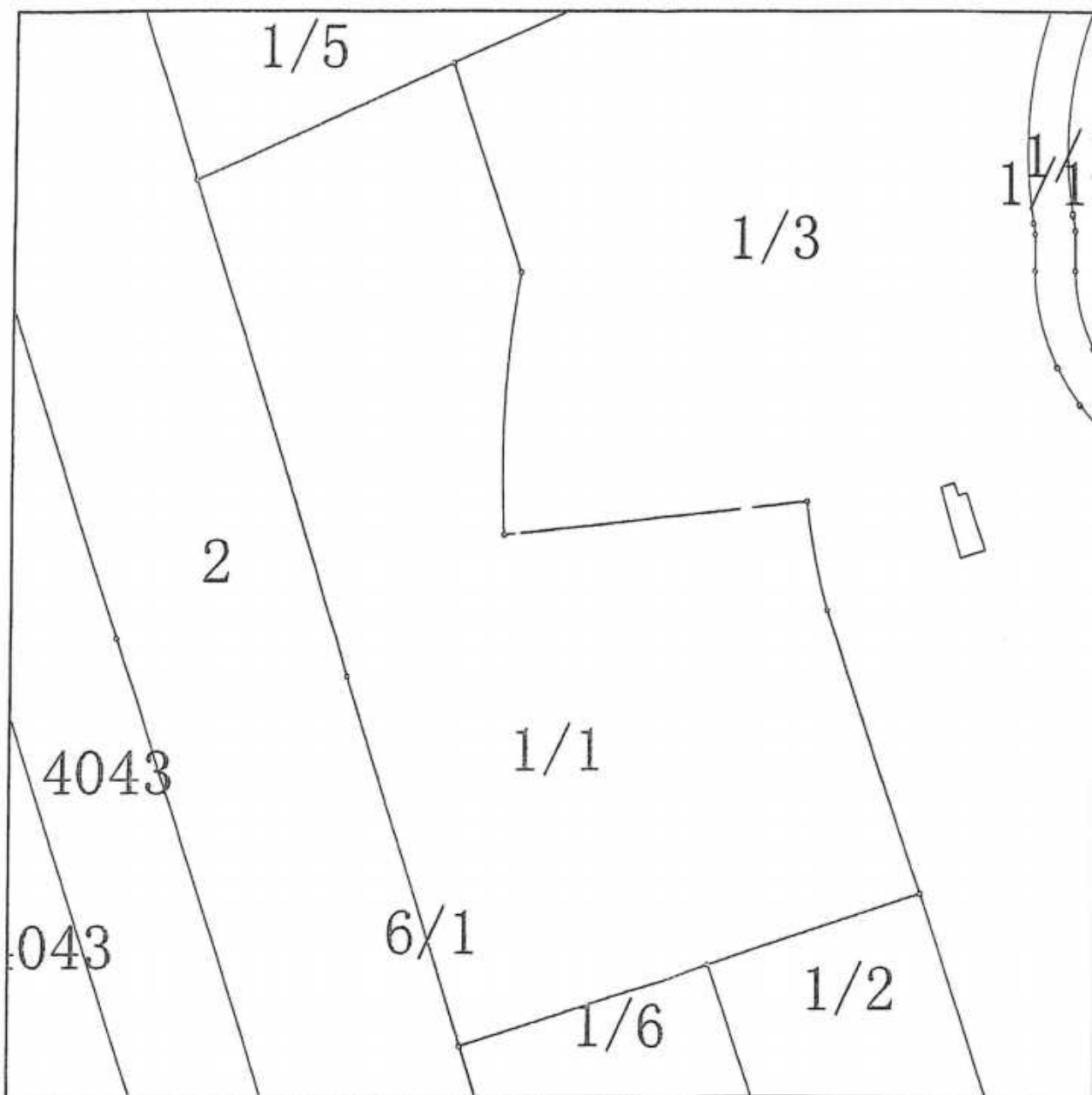
宗地 图

区(县): 闵行区

街 道: 颛桥镇

街坊号: 879 街坊

宗地号: 1/1



上海市规划和自然资源局



2019-09-18

上海市商品房

预售许可证

(正本)

幢号
26弄142号

层数
1

室号
地下1、1_2层
(以下空白)

房屋类型
办公楼

备案类型
用于销售

闵行房管 1022)预字000270 号

上海天宸健康管理有限公司 :

根据上海市商品房预售规定,经审核,你公司投资开发的下列商品房,已具备预售条件,特发此证。

土地使用权出让合同编号沪房地闵字(2003)出让合同第92号(1.0版);沪闵规划资源(2020)出让合同补字第42号(4.0版)

房地产权证编号沪2020闵字不动产权第060167号

项目名称 称天宸汇
座落地 点梅州路26弄

土地用途 途商办

地上部位建筑面积 积471.02

地下部位建筑面积 积⁰

备注



发证机关 闵行区住房保障和房屋管理局
2022 年 10 月 26 日

上海市商品房

预售许可证

(正本)

闵行房管 2022) 预字000269 号

上海天宸健康管理有限公司

根据上海市商品房预售规定，经审核，你公司投资开发的下列商品房，已具备预售条件，特发此证。

土地使用权出让合同编号沪房地闵字(2003)出让合同第92号(

1.0版); 沪闵规划资源(2020)出让合同补字第42号(4.0版)

房地产权证编号沪2020闵字不动产权第060167号

项 目 名 称	天宸汇
座 落 地 点	梅州路26弄
土 地 用 途	商办
地 上 部 位 建 筑 面 积	55263.4
地 下 部 位 建 筑 面 积	0
备 注	

发证机关 闵行区住房保障和房屋管理局

2022 年 10 日



幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
26弄126号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄37号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄114号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄22号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄102号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄11号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄136号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄140号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄18号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄143号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄144号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄145号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄148号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄149号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄150号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄153号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄156号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄157号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄158号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄72号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄73号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄74号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄75号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄76号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄78号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售

上海市商品房

预售许可证

(正本)

闵行房管(2022)预字000269号

上海天宸健康管理有限公司

根据上海市商品房预售规定,经审核,你公司投资开发的下列商品房,已具备预售条件,特发此证。

土地使用权出让合同编号沪房地闵字(2003)出让合同案02号(1-0版)-沪闵规划资源(2020)出让合同补字第42号(4.0版)

房地产权证编号沪2020闵字不动产权第060167号

项目名称 称天盛汇

座落地 点梅州路26弄

土地用途 途商办

地上部位建筑面积 55263.4

地下部位建筑面积 0

备注

发证机关 闵行区住房保障和房屋管理局

2022年10日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
26弄80号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄81号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄87号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄88号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄133号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄89号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄90号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄130号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄134号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄131号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄135号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄138号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄139号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄137号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄122号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄141号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄38号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄39号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄40号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄41号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄42号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄46号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄47号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄48号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄49号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售



上海市商品房

预售许可证

(正本)

闵行房管(2022)预字0000269号

上海天宸健康管理有限公司:

根据上海市商品房预售规定,经审核,你公司投资开发的下列商品房,已具备预售条件,特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪房地闵字(2003)出让合同第92号(1.0版);沪闵规划资源(2020)出让合同社字第42号(4.0版)

房地产权证编号 沪2020闵字不动产权第060167号

项目名称 称 天宸汇

座落地 点 梅州路26弄

土地用途 商办

地上部位建筑面积 55263.4

地下部位建筑面积 0

备注

发证机关 闵行区住房保障和房屋管理局

2022

年 10 月 26

日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
26弄50号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄51号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄115号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄116号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄117号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄119号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄120号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄121号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄123号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄124号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄125号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄23号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄24号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄25号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄26号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄27号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄28号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄29号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄30号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄32号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄33号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄34号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄35号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄103号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售
26弄104号	1	地下1、1_2层	办公楼	用于销售

上海市商品房

预售许可证

(正本)

闵行房管——2022——)预售00269 号

上海天宸健康管理有限公司——：

根据上海市商品房预售规定，经审核，你公司投资开发的下列商品房，已具备预售条件，特发此证。

土地使用权出让合同编号沪房地闵字(2003)出让合同第02号(——
1.0版)、沪民规划资源(2020)出让合同补字第42号(4.0版)

房地产权证编号沪2020闵字不动产权第060167号——

项 目 名 称 天宸汇——
座 落 点梅州路26弄——

土 地 用 途 商办——

地上部位建筑面积55263.4——

地下部位建筑面积0——

备 注——

发证机关 闵行区住房保障和房屋管理局 2022 年 10 月 26 日



幢号	层数	房屋类型	套数	备注
26弄105号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄107号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄109号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄110号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄111号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄112号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄113号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄95号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄96号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄97号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄98号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄99号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄12号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄13号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄14号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄15号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄16号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄19号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄20号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄21号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄5号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄6号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄7号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售
26弄8号	1	办公楼	地下1、1_2层	用于销售

(以下空白)

上海市商品房(正本)

销售方案备案证明

编号: 闵行房管(2022)预售字000269号

上海天宸健康管理有限公司

根据上海市商品房销售方案备案管理规定,
你公司提交的下列商品房销售方案予以备案。

预售许可证号: 闵行房管(2022)预售字0000269号

项目名称: 天宸汇

项目坐落: 梅州路96弄

本次备案建筑面积: 55263.4 平方米

其中: 用于销售 55263.4 平方米 具体室号详见预售许可证

用于租赁 0 平方米 具体室号详见预售许可证

保留自有 0 平方米

备注: 闵行区住房保障和房屋管理局

发证机关

2022 年 10 月 26 日



上海市商品房(正本)

销售方案备案证明

编号: 闵行房管(2022)预售字0000270号

上海天宸健康管理有限公司

根据上海市商品房销售方案备案管理规定,
你公司提交的下列商品房销售方案予以备案。

预售许可证号: 闵行房管(2022)预售字0000270号

项目名称: 天宸汇

项目坐落: 梅州路96弄

本次备案建筑面积: 471.02 平方米

其中: 用于销售 471.02 平方米 具体室号详见预售许可证

用于租赁 0 平方米 具体室号详见预售许可证

保留自有 0 平方米

备注:

发证机关

闵行区住房保障和房屋管理局

2022.7.10

年 月 日



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

沪EQJ237

车辆类型
Vehicle Type

小型越野客车

所有人
Owner

上海天宸健康管理有限公司

住址
Address

上海市闵行区银都路2889号

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

梅赛德斯-奔驰W1NFB4K

上海市公

安局交通

警察总队

发动机号码
Engine No.

264920E0588985

注册日期
Register Date

2021-07-12

发证日期
Issue Date

2021-07-12

号牌号码 沪EQJ237

档案编号

核定载人数 5人

总质量 2820kg

整备质量 2189kg

核定载质量

外廓尺寸 4941×2018×1782mm

非营运质量

备注

检验记录 汽油



3160010957420

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 沪DDR515 车辆类型 小型普通客车

所有人 上海天寰健康管理有限公司

住址 上海市闵行区银都路2889号

使用性质 非营运 品牌型号 德实 赛纳 STDY230C

上海市公安局交通警察总队 车辆识别代号 VIN STDY230CXH5767359

安局交通 发动机号码 2GR7930341

警察总队 注册日期 2017-05-99 发证日期 2019-05-02

号牌号码 沪DDR515 档案编号 020002959144

核定人数 7人 总质量 2715kg

整备质量 2044kg 核定载质量

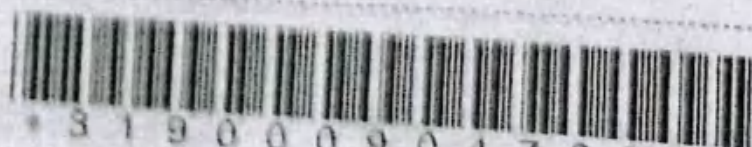
外廓尺寸 5109×2000×1760mm 准牵引总质量

备注

检验有效期至2021年05月沪A(01)

检验记录

汽油



* 3190009047669 *

资产评估项目委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理有限公司股权，需对所涉及的上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；

承诺人：上海市天宸股份有限公司

(评估委托人印章)

——叶茂菁——

(法定代表人签字)

2023年5月

被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理有限公司股权，需对所涉及的上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人（被评估单位印章）：上海天宸健康管理有限公司

（被评估单位法定代表签字）：叶茂菁



2023年5月

资产评估项目评估机构及签字资产评估师承诺函

上海市天宸股份有限公司：

受贵方委托，以2022年12月31日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师张之渊、施越对上海市天宸股份有限公司拟收购上海天宸健康管理有限公司股权，为此需对所涉及的上海天宸健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。为此进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字[2023]第020021号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；

承诺人：张之渊、施越

资产评估师
张之渊
（资产评估师印章并签字）
资产评估师
施越
31200106



2023年5月

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张之渊

性别：男

登记编号：31140018



单位名称：银信资产评估有限公司

初次执业登记日期：2014-09-29

年检信息：通过（2023-04-28）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张之渊

本人印鉴：
资产评估师
张之渊
31140018



打印日期：2023-05-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：施越

性别：男

登记编号：31200106

单位名称：银信资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-08-31

年检信息：通过（2023-04-28）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：施越

本人印鉴：

资产评估师
施越
31200106



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



营业执照

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 14000000202105180025

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 银信资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 梅惠民
 经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济鉴证业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价(准B级)，信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
 【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】

注册资本 人民币2000.0000万元整
 成立日期 1994年11月16日
 营业期限 1994年11月16日至 2042年11月15日
 住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室

-3



登记机关

2021年05月18日

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币万元

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	159,019.92	305,199.18	146,179.26	91.93
2	非流动资产	33,961.84	59,909.84	25,948.00	76.40
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	28,987.31	28,830.46	-156.85	-0.54
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	3,011.75	29,116.60	26,104.85	866.77
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	1,962.78	1,962.78		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	192,981.76	365,109.02	172,127.26	89.19
21	流动负债	56,386.59	56,433.55	46.96	0.08
22	非流动负债	39,127.17	39,127.17		
23	负债总计	95,513.76	95,560.72	46.96	0.05
24	净资产（所有者权益）	97,468.00	269,548.30	172,080.30	176.55

评估机构： 银信资产评估有限公司

法定代表人： 梅惠民

项目负责人： 张之渊

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表2
共2页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,590,199,176.08	3,051,991,751.98	1,461,792,575.90	91.93
2	货币资金	235,637,252.61	235,637,252.61		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额	31,606,236.87	31,606,236.87		
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	75,262.50	75,262.50		
10	存货净额	1,322,880,424.10	2,784,673,000.00	1,461,792,575.90	110.50
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	339,618,425.29	599,098,383.08	259,479,957.79	76.40
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	289,873,111.94	288,304,586.45	-1,568,525.49	-0.54
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额	30,117,516.72	291,166,000.00	261,048,483.28	866.77
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产	19,627,796.63	19,627,796.63		
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	1,929,817,601.37	3,651,090,135.06	1,721,272,533.69	89.19

评估机构：银信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表2

共2页第2页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	563,865,913.98	564,335,479.15	469,565.17	0.08
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	391,057,527.59	391,057,527.59		
37	合同负债	14,678,899.08	14,678,899.08		
38	应付职工薪酬	3,337,042.21	3,337,042.21		
39	应交税费	65,012,388.20	65,012,388.20		
40	应付利息		469,565.17	469,565.17	
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	73,792,168.78	73,792,168.78		
43	一年内到期的非流动负债	14,666,787.20	14,666,787.20		
44	其他流动负债	1,321,100.92	1,321,100.92		
45	五、非流动负债合计	391,271,685.01	391,271,685.01		
46	长期借款	391,271,685.01	391,271,685.01		
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	955,137,598.99	955,607,164.16	469,565.17	0.05
54	七、净资产	974,680,002.38	2,695,482,970.90	1,720,802,968.52	176.55

评估机构：银信资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表3

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	235,637,252.61	235,637,252.61		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额	31,606,236.87	31,606,236.87		
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	75,262.50	75,262.50		
9	3-9	存货净额	1,322,880,424.10	2,784,673,000.00	1,461,792,575.90	110.50
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	1,590,199,176.08	3,051,991,751.98	1,461,792,575.90	91.93

被评估单位填表人： 庄艳欣

填表日期： 2023年 03月 10日

评估人员： 施越、张之渊、郑昊

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表3-1

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

金额单位： 人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金	128,398.75	128,398.75		
2	3-1-2	银行存款	235,508,853.86	235,508,853.86		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	235,637,252.61	235,637,252.61		

被评估单位填表人： 庄艳欣

评估人员： 施越、张之渊、郑昊

填表日期： 2023年 03月 10日

存货评估汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表3-9

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-9-1	存货—材料采购（在途材料）				
2	3-9-2	存货—原材料				
3	3-9-3	存货—在库周转材料				
4	3-9-4	存货—委托外加工物质				
5	3-9-5	存货—产成品（库存商品）	895,991,359.82	1,578,970,000.00	682,978,640.18	76.23
6	3-9-6	存货—在产品（自制半成品）	426,889,064.28	1,205,703,000.00	778,813,935.72	182.44
7	3-9-7	存货—发出商品				
8	3-9-8	存货—在用周转材料				
9		存货合计	1,322,880,424.10	2,784,673,000.00	1,461,792,575.90	110.50
10		减：存货跌价准备				
11	3-9	存货净额	1,322,880,424.10	2,784,673,000.00	1,461,792,575.90	110.50

被评估单位填表人： 庄艳欣

评估人员： 施越、张之渊、郑昊

填表日期： 2023年 03月 10日

存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表3-9-5

共6页第1页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值			增值率%	备注	
				数量	外币单价	人民币单价		金额	外币单价	人民币单价			金额
1	21幢5号	办公	平方米	603.939			603.939			7,664,696.35	-7,664,696.35	-100.00	
2	21幢6号	办公	平方米	608.91			608.91			7,727,784.16	-7,727,784.16	-100.00	
3	21幢7号	办公	平方米	608.106			608.106			7,717,580.45	-7,717,580.45	-100.00	
4	21幢8号	办公	平方米	607.823			607.823			7,713,988.85	-7,713,988.85	-100.00	
5	21幢11号	办公	平方米	556.322			556.322			7,060,380.58	-7,060,380.58	-100.00	
6	21幢12号	办公	平方米	556.192			556.192			7,058,730.72	-7,058,730.72	-100.00	
7	21幢13号	办公	平方米	556.192			556.192			7,058,730.72	-7,058,730.72	-100.00	
8	21幢14号	办公	平方米	556.213			556.213			7,058,997.24	-7,058,997.24	-100.00	
9	21幢15号	办公	平方米	527.858			527.858			6,699,138.94	-6,699,138.94	-100.00	
10	21幢16号	办公	平方米	758.043			758.043			9,620,457.35	-9,620,457.35	-100.00	
11	21幢18号	办公	平方米	526.358			526.358			6,680,102.17	-6,680,102.17	-100.00	
12	21幢19号	办公	平方米	525.907			525.907			6,674,378.45	-6,674,378.45	-100.00	
13	21幢20号	办公	平方米	527.765			527.765			6,697,958.66	-6,697,958.66	-100.00	
14	21幢21号	办公	平方米	526.355			526.355			6,680,064.10	-6,680,064.10	-100.00	
15	19幢22号	办公	平方米	557.092			557.092			7,070,152.78	-7,070,152.78	-100.00	
16	19幢23号	办公	平方米	604.477			604.477			7,671,524.17	-7,671,524.17	-100.00	
17	19幢24号	办公	平方米	556.301			556.301			7,060,114.06	-7,060,114.06	-100.00	
18	19幢26号	办公	平方米	556.224			556.224			7,059,136.84	-7,059,136.84	-100.00	
19	19幢27号	办公	平方米	556.511			556.511			7,062,779.21	-7,062,779.21	-100.00	
20	19幢28号	办公	平方米	556.635			556.635			7,064,352.92	-7,064,352.92	-100.00	
	小计			11,433.22			11,433.22			145,101,048.72	-145,101,048.72	-100.00	

被评估单位填表人：庄艳欣

填表日期：2023年03月10日

评估人员：施越、张之渊、郑昊

存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表3-9-5

共6页第2页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值			增值%	备注
				数量	外币单价	人民币单价		金额	外币单价	人民币单价		
21	19幢29号	办公	平方米	528.177			528.177			6,703,187.42	-100.00	
22	19幢30号	办公	平方米	771.605			771.605			9,792,575.08	-100.00	
23	19幢32号	办公	平方米	616.395			616.395			7,822,777.61	-100.00	
24	19幢33号	办公	平方米	526.076			526.076			6,676,523.26	-100.00	
25	19幢34号	办公	平方米	526.036			526.036			6,676,015.61	-100.00	
26	19幢35号	办公	平方米	526.683			526.683			6,684,226.80	-100.00	
27	19幢36号	办公	平方米	526.767			526.767			6,685,292.86	-100.00	
28	17幢37号	办公	平方米	557.751			557.751			7,078,516.27	-100.00	
29	17幢38号	办公	平方米	556.192			556.192			7,058,730.72	-100.00	
30	17幢39号	办公	平方米	556.192			556.192			7,058,730.72	-100.00	
31	17幢40号	办公	平方米	556.192			556.192			7,058,730.72	-100.00	
32	17幢41号	办公	平方米	555.728			555.728			7,052,842.02	-100.00	
33	17幢42号	办公	平方米	527.513			527.513			6,694,760.48	-100.00	
34	17幢46号	办公	平方米	530.125			530.125			6,727,909.83	-100.00	
35	17幢47号	办公	平方米	528.299			528.299			6,704,735.74	-100.00	
36	17幢48号	办公	平方米	528.299			528.299			6,704,735.74	-100.00	
37	17幢49号	办公	平方米	528.299			528.299			6,704,735.74	-100.00	
38	17幢50号	办公	平方米	528.299			528.299			6,704,735.74	-100.00	
39	17幢51号	办公	平方米	525.755			525.755			6,672,449.39	-100.00	
40	17幢52号	办公	平方米	758.118			758.118			9,621,409.19	-100.00	
小计				11,258.50			11,258.50			142,883,620.94	-100.00	

被评估单位填表人：庄艳欣

填表日期：2023年03月10日

评估人员：施越、张之渊、郑昊

存货一产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表3-9-5

共6页第3页

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值			增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价		金额	外币单价	人民币单价		
41	15幢54号	办公	平方米	600.028			600.028			7,615,061.13	-100.00	
42	15幢55号	办公	平方米	556.138			556.138			7,058,045.40	-100.00	
43	15幢56号	办公	平方米	556.189			556.189			7,058,692.65	-100.00	
44	15幢57号	办公	平方米	556.189			556.189			7,058,692.65	-100.00	
45	15幢58号	办公	平方米	555.722			555.722			7,052,765.87	-100.00	
46	15幢59号	办公	平方米	527.515			527.515			6,694,785.86	-100.00	
47	15幢60号	办公	平方米	556.146			556.146			7,058,146.93	-100.00	
48	15幢61号	办公	平方米	528.145			528.145			6,702,781.30	-100.00	
49	15幢62号	办公	平方米	532.672			532.672			6,760,234.26	-100.00	
50	15幢63号	办公	平方米	526.348			526.348			6,679,975.26	-100.00	
51	15幢64号	办公	平方米	526.038			526.038			6,676,040.99	-100.00	
52	15幢65号	办公	平方米	527.739			527.739			6,697,628.69	-100.00	
53	15幢66号	办公	平方米	527.739			527.739			6,697,628.69	-100.00	
54	15幢67号	办公	平方米	526.012			526.012			6,675,711.02	-100.00	
55	15幢68号	办公	平方米	607.955			607.955			7,715,664.08	-100.00	
56	15幢70号	办公	平方米	470.192			470.192			5,967,289.59	-100.00	
57	15幢72号	办公	平方米	556.253			556.253			7,059,504.89	-100.00	
58	15幢73号	办公	平方米	556.547			556.547			7,063,236.09	-100.00	
59	15幢74号	办公	平方米	556.562			556.562			7,061,426.46	-100.00	
60	15幢75号	办公	平方米	556.493			556.493			7,062,550.77	-100.00	
小计				10,906.62			10,906.62			138,417,862.55	-100.00	

被评估单位填表人：庄艳欣

填表日期：2023年03月10日

评估人员：施越、张之渊、郑昊

存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表3-9-5

共6页第4页

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值			增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价		金额	外币单价	人民币单价		
61	15幢76号	办公	平方米	569.998			569.998			7,233,945.10	-100.00	
62	15幢77号	办公	平方米	564.667			564.667			7,166,288.44	-100.00	
63	15幢78号	办公	平方米	533.963			533.963			6,776,618.57	-100.00	
64	15幢79号	办公	平方米	748.251			748.251			9,496,185.35	-100.00	
65	15幢80号	办公	平方米	528.367			528.367			6,705,598.74	-100.00	
66	15幢81号	办公	平方米	531.348			531.348			6,743,431.14	-100.00	
67	15幢86号	办公	平方米	482.132			482.132			6,118,822.21	-100.00	
68	15幢87号	办公	平方米	596.477			596.477			7,569,994.76	-100.00	
69	15幢88号	办公	平方米	596.026			596.026			7,564,271.04	-100.00	
70	15幢89号	办公	平方米	565.876			565.876			7,181,632.08	-100.00	
71	15幢90号	办公	平方米	469.833			469.833			5,962,733.43	-100.00	
72	20幢95号	办公	平方米	526.833			526.833			6,686,130.48	-100.00	
73	20幢96号	办公	平方米	526.454			526.454			6,681,320.52	-100.00	
74	20幢97号	办公	平方米	526.454			526.454			6,681,320.52	-100.00	
75	20幢98号	办公	平方米	527.606			527.606			6,695,940.76	-100.00	
76	20幢99号	办公	平方米	607.306			607.306			7,707,427.51	-100.00	
77	20幢103号	办公	平方米	556.93			556.93			7,068,096.81	-100.00	
78	20幢104号	办公	平方米	556.715			556.715			7,065,369.21	-100.00	
79	20幢105号	办公	平方米	556.23			556.23			7,059,212.99	-100.00	
80	20幢107号	办公	平方米	582.968			582.968			7,398,549.66	-100.00	
	小计			11,154.43			11,154.43			141,562,888.32	-100.00	

被评估单位填表人：庄艳欣

填表日期：2023年03月10日

评估人员：施越、张之渊、郑昊

存货一产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表3-9-5

共6页第5页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值			增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价		金额	外币单价	人民币单价		
81	20幢108号	办公	平方米	612.75			612.75			7,776,518.27	-100.00	
82	20幢109号	办公	平方米	525.812			525.812			6,673,172.79	-100.00	
83	20幢111号	办公	平方米	526.034			526.034			6,675,990.23	-100.00	
84	20幢112号	办公	平方米	525.962			525.962			6,675,076.47	-100.00	
85	20幢113号	办公	平方米	527.674			527.674			6,696,803.76	-100.00	
86	18幢116号	办公	平方米	556.063			556.063			7,057,093.56	-100.00	
87	18幢117号	办公	平方米	556.195			556.195			7,058,768.80	-100.00	
88	18幢119号	办公	平方米	825.614			825.614			10,478,012.82	-100.00	
89	18幢120号	办公	平方米	526.293			526.293			6,679,277.24	-100.00	
90	18幢121号	办公	平方米	528.303			528.303			6,704,786.51	-100.00	
91	18幢122号	办公	平方米	526.032			526.032			6,675,964.85	-100.00	
92	18幢123号	办公	平方米	526.214			526.214			6,678,274.64	-100.00	
93	18幢125号	办公	平方米	528.059			528.059			6,701,689.86	-100.00	
94	16幢126号	办公	平方米	560.462			560.462			7,112,922.05	-100.00	
95	16幢129号	办公	平方米	563.491			563.491			7,151,363.62	-100.00	
96	16幢131号	办公	平方米	564.456			564.456			7,163,610.61	-100.00	
97	16幢132号	办公	平方米	556.107			556.107			7,057,651.97	-100.00	
98	16幢133号	办公	平方米	555.7			555.7			7,052,486.67	-100.00	
99	16幢134号	办公	平方米	555.7			555.7			7,052,486.67	-100.00	
100	16幢135号	办公	平方米	555.7			555.7			7,052,486.67	-100.00	
	小计			11,202.62			11,202.62			142,174,438.06	-100.00	

被评估单位填表人：庄艳欣

填表日期：2023年03月10日

评估人员：施越、张之渊、郑昊

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表4

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额	289,873,111.94	288,304,586.45	-1,568,525.49	-0.54
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额	30,117,516.72	291,166,000.00	261,048,483.28	866.77
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产	19,627,796.63	19,627,796.63		
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	339,618,425.29	599,098,383.08	259,479,957.79	76.40

被评估单位填表人： 庄艳欣

填表日期： 2023年 03月 10日

评估人员： 施越、张之渊、郑昊

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表4-6

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率		
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1		房屋建筑物类合计	288,894,296.34	288,894,296.34	289,692,155.00	286,795,233.45	797,858.66	-2,099,062.89	0.28	-0.73	
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	288,894,296.34	288,894,296.34	289,692,155.00	286,795,233.45	797,858.66	-2,099,062.89	0.28	-0.73	
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施									
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽									
5		设备类合计	1,787,891.67	978,815.60	2,012,887.00	1,509,353.00	224,995.33	530,537.40	12.58	54.20	
6	4-6-4	固定资产—机器设备									
7	4-6-5	固定资产—车辆	1,309,488.24	669,118.70	1,571,128.00	1,200,938.00	261,639.76	531,819.30	19.98	79.48	
8	4-6-6	固定资产—电子设备	478,403.43	309,696.90	441,759.00	308,415.00	-36,644.43	-1,281.90	-7.66	-0.41	
9	4-6-7	固定资产—土地									
10		固定资产合计	290,682,188.01	289,873,111.94	291,705,042.00	288,304,586.45	1,022,853.99	-1,568,525.49	0.35	-0.54	
11		减：固定资产减值准备									
12	6	固定资产净额	290,682,188.01	289,873,111.94	291,705,042.00	288,304,586.45	1,022,853.99	-1,568,525.49	0.35	-0.54	

被评估单位填表人： 庄艳欣

填表日期： 2023年 03月 10日

评估人员： 施越、张之渊、郑昊

无形资产评估汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表4-12

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

金额单位： 人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-12-1	无形资产—土地使用权	30,117,516.72	291,166,000.00	261,048,483.28	866.77
2	4-12-2	无形资产—矿业权				
3	4-12-3	无形资产—其他无形资产				
4		无形资产合计	30,117,516.72	291,166,000.00	261,048,483.28	866.77
5		减：无形资产减值准备				
6	4-12	无形资产净额	30,117,516.72	291,166,000.00	261,048,483.28	866.77

被评估单位填表人： 庄艳欣

评估人员： 施越、张之渊、郑昊

填表日期： 2023年 03月 10日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款	391,057,527.59	391,057,527.59		
5	5-5	合同负债	14,678,899.08	14,678,899.08		
6	5-6	应付职工薪酬	3,337,042.21	3,337,042.21		
7	5-7	应交税费	65,012,388.20	65,012,388.20		
8	5-8	应付利息		469,565.17	469,565.17	
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	73,792,168.78	73,792,168.78		
11	5-11	一年内到期的非流动负债	14,666,787.20	14,666,787.20		
12	5-12	其他流动负债	1,321,100.92	1,321,100.92		
13	5	流动负债合计	563,865,913.98	564,335,479.15	469,565.17	0.08

被评估单位填表人： 庄艳欣

评估人员： 施越、张之渊、郑昊

填表日期： 2023年 03月 10日

非流动负债评估汇总表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海天宸健康管理有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	6-1	长期借款	391,271,685.01	391,271,685.01		
2	6-2	应付债券				
3	6-3	长期应付款				
4	6-4	专项应付款				
5	6-5	预计负债				
6	6-6	递延所得税负债				
7	6-7	其他非流动负债				
8	6	非流动负债合计	391,271,685.01	391,271,685.01		

被评估单位填表人： 庄艳欣

评估人员： 施越、张之洲、郑昊

填表日期： 2023年 03月 10日

长期借款评估明细表

评估基准日： 2022年 12月 31日

表6-1

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

序号	放款银行(或机构)名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注	
1	交通银行	2022-1-11	2027-9-2		人民币		348,081,503.41		348,081,503.41	按贷款入账日的一年期人民币存款(1.051.3)	
2	民生银行	2021-12-1	2026-11-25	0.4333	人民币		43,190,181.60		43,190,181.60		
小 计									391,271,685.01	391,271,685.01	
合 计										391,271,685.01	391,271,685.01

评估人员：施越、张之渊、郑昊

被评估单位填表人：庄艳欣
填表日期： 2023年 03月 10日

所有者权益表

评估基准日：2022年12月31日

表7

共1页第1页

被评估单位：上海天宸健康管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	1,305,000,000.00	1,305,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	1,305,000,000.00	1,305,000,000.00		
4	资本公积	53,505,750.00	1,774,308,718.52	1,720,802,968.52	3,216.11
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	-383,825,747.62	-383,825,747.62		
9	所有者权益（净资产）合计	974,680,002.38	2,695,482,970.90	1,720,802,968.52	176.55

被评估单位填表人：庄艳欣

评估人员：施越、张之渊、郑昊

填表日期：2023年03月10日

资产减值准备查付表

评估基准日：2022年12月31日

表8
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海天京健康管理咨询有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	一、应收坏账准备合计	12,000,517.47		-12,000,517.47	-100.00	
2	其中：应收票据					
3	应收帐款	457.47		-457.47	-100.00	
4	预付帐款					
5	其他应收款	12,000,060.00		-12,000,060.00	-100.00	
6	存货跌价准备					
7	三、可供出售金融资产减值准备合计					
8	其中：可供出售股票					
9	可供出售债券					
10	可供出售其他资产					
11	四、持有至到期投资减值准备					
12	五、长期应收款减值准备					
13	六、长期股权投资减值准备					
14	七、投资性房地产减值准备合计					
15	其中：房屋					
16	土地使用权					
17	八、固定资产减值准备合计					
18	其中：房屋、建筑物					
19	构筑物及其他辅助设施					
20	管道和沟槽					
21	机器设备					
22	车辆					
23	电子设备					
24	九、在建工程减值准备合计					
25	其中：在建工程					
26	在建设备安装					
27	十、工程物质减值准备					
28	十一、生产性生物资产减值准备					
29	十二、油气资产减值准备					
30	十三、无形资产减值准备					
31	十四、商誉减值准备					
32	资产减值合计	12,000,517.47		-12,000,517.47	-100.00	

被评估单位填表人：庄艳欣
填表日期：2023年03月10日

评估人员：施越、张之渊、郑昊