

上海天宸健康管理有限公司

审计报告及财务报表

2023 年 1-3 月

上海天宸健康管理有限公司

审计报告及财务报表

(2023 年 01 月 01 日至 2023 年 03 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	1-50



审计报告

信会师报字[2023]第 ZA52783 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 2023 年 3 月 31 日的资产负债表，2023 年 1-3 月的利润表、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 2023 年 3 月 31 日的财务状况以及 2023 年 1-3 月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。



(此页无正文)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



韩会频

中国注册会计师：



赵会键

中国·上海

二〇二三年五月二十五日

上海天宸健康管理有限公司
资产负债表
2023年3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)	330,242,447.95	235,637,252.61
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	19,171,414.87	31,606,236.87
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(三)	371,128.50	75,262.50
存货	(四)	1,318,993,473.52	1,322,880,424.10
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)	3,476,869.20	
流动资产合计		1,672,255,334.04	1,590,199,176.08
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)	286,513,963.10	289,873,111.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(七)	29,625,802.16	30,117,516.72
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(八)	20,096,093.90	19,627,796.63
其他非流动资产			
非流动资产合计		336,235,859.16	339,618,425.29
资产总计		2,008,491,193.20	1,929,817,601.37

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
资产负债表（续）
2023年3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	（九）	280,603,825.75	391,057,527.59
预收款项			
合同负债	（十）	13,761,467.90	14,678,899.08
应付职工薪酬	（十一）	306,037.28	3,337,042.21
应交税费	（十二）	74,162,581.98	65,012,388.20
其他应付款	（十三）	85,486,683.26	73,792,168.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（十四）	34,785,859.20	14,666,787.20
其他流动负债	（十五）	1,238,532.10	1,321,100.92
流动负债合计		490,344,987.47	563,865,913.98
非流动负债：			
长期借款	（十六）	534,604,594.75	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		534,604,594.75	391,271,685.01
负债合计		1,024,949,582.22	955,137,598.99
所有者权益：			
股本（实收资本）	（十七）	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	（十八）	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	（十九）	-374,964,139.02	-383,825,747.62
所有者权益合计		983,541,610.98	974,680,002.38
负债和所有者权益总计		2,008,491,193.20	1,929,817,601.37

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

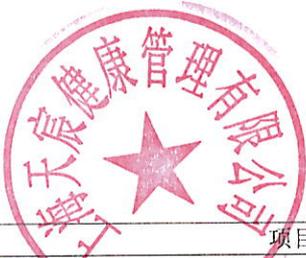


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





上海天宸健康管理有限公司
利润表
2023年1-3月
(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)	62,614,733.03	230,517,868.75
减: 营业成本	(二十)	20,773,643.04	80,641,980.52
税金及附加	(二十一)	13,038,345.62	43,137,222.01
销售费用	(二十二)	4,184,260.56	18,772,125.55
管理费用	(二十三)	6,218,504.86	8,712,891.03
研发费用			
财务费用	(二十四)	5,978,480.36	-1,013,742.51
其中: 利息费用		7,051,672.68	
利息收入		1,075,870.32	1,022,167.85
加: 其他收益	(二十五)	23,060.11	16,934.58
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)	(二十六)		-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)		12,444,558.70	80,283,821.76
加: 营业外收入	(二十七)		4,466.46
减: 营业外支出	(二十八)	187,099.00	584,128.64
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		12,257,459.70	79,704,159.58
减: 所得税费用	(二十九)	3,395,851.10	-763,292.73
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		8,861,608.60	80,467,452.31
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		8,861,608.60	80,467,452.31
(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		8,861,608.60	80,467,452.31
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
2023年1-3月
(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		79,684,880.99	235,642,170.04
收到的税费返还			27,326,563.59
收到其他与经营活动有关的现金	(三十)	1,200,314.04	5,835,464.97
经营活动现金流入小计		80,885,195.03	268,804,198.60
购买商品、接受劳务支付的现金		117,210,285.21	387,414,371.49
支付给职工以及为职工支付的现金		7,973,045.19	22,477,541.54
支付的各项税费		4,406,046.99	596,250.26
支付其他与经营活动有关的现金	(三十)	10,382,678.53	15,446,747.97
经营活动现金流出小计		139,972,055.92	425,934,911.26
经营活动产生的现金流量净额		-59,086,860.89	-157,130,712.66
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		15,101,858.31	115,255,511.50
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		15,101,858.31	115,255,511.50
投资活动产生的现金流量净额		-15,101,858.31	-115,255,511.50
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		163,451,981.74	420,065,139.41
收到其他与筹资活动有关的现金	(三十)	13,000,000.00	67,000,000.00
筹资活动现金流入小计		176,451,981.74	487,065,139.41
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		7,658,067.20	9,893,112.52
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		7,658,067.20	24,019,779.72
筹资活动产生的现金流量净额		168,793,914.54	463,045,359.69
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		94,605,195.34	190,659,135.53
加: 期初现金及现金等价物余额		235,637,252.61	44,978,117.08
六、期末现金及现金等价物余额		330,242,447.95	235,637,252.61

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

2023年1-3月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额				所有者权益合计						
	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	
		优先股	永续债								其他
一、上年年末余额	1,305,000,000.00				53,505,750.00					-383,825,747.62	974,680,002.38
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,305,000,000.00				53,505,750.00					-383,825,747.62	974,680,002.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(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					-374,964,139.02	983,541,610.98



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（续）

2023年1-3月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

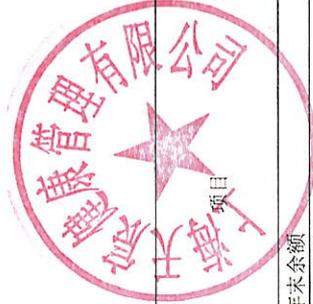
项目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	1,305,000,000.00				53,505,750.00					-464,293,199.93	894,212,550.07
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,305,000,000.00				53,505,750.00					-464,293,199.93	894,212,550.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”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

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

2023 年 1-3 月财务报表附注

(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 5 月 25 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 2023 年 3 月 31 日的财务状况以及 2023 年 1-3 月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“（六）6、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—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服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	4	4.80
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,属于在某一时间段内履行履约义务,否则,属于在某一时间点履行履约义务:

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

对于在某一时间段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入,但是,履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质,采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时,已经发生的成本预计能够得到补偿的,本公司按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时间点履行的履约义务,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和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收

融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（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	15,449.75	128,398.75
银行存款	330,226,998.20	235,508,853.86
合计	330,242,447.95	235,637,252.61

(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	19,162,723.00	31,597,545.00
1至2年	9,149.34	9,149.34
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
小计	19,171,872.34	31,606,694.34
减：坏账准备	457.47	457.47
合计	19,171,414.87	31,606,236.87

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		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	19,171,872.34	100.00	457.47		19,171,414.87	31,606,694.34	100.00	457.47		31,606,236.87
其中：										
按账龄组合计提坏账	19,171,872.34	100.00	457.47		19,171,414.87	31,606,694.34	100.00	457.47		31,606,236.87
合计	19,171,872.34	100.00	457.47		19,171,414.87	31,606,694.34	100.00	457.47		31,606,236.87

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	19,162,723.00		
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	19,171,872.34	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				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
“天宸汇”业主一	10,000,000.00	52.16	
“天宸汇”业主二	9,162,723.00	47.79	
中国移动通信集团上海有限公司	9,149.34	0.05	457.47
合计	19,171,872.34	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	371,128.50	75,262.50
合计	371,128.50	75,262.50

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	370,138.50	74,272.50
1 至 2 年	800.00	800.00
2 至 3 年		
3 至 4 年	250.00	250.00
4 至 5 年		
5 年以上	12,000,000.00	12,000,000.00
小计	12,371,188.50	12,075,322.50
减：坏账准备	12,000,060.00	12,000,060.00
合计	371,128.50	75,262.50

(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	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备	195,000.00	1.58			195,000.00					
按组合计提坏账准备	12,176,188.50	98.42	12,000,060.00	98.55	176,128.50	12,075,322.50	100.00	12,000,060.00	99.38	75,262.50
其中：										
按账龄组合计提坏账准备	12,176,188.50	98.42	12,000,060.00	98.55	176,128.50	12,075,322.50	100.00	12,000,060.00	99.38	75,262.50
合计	12,371,188.50	100.00	12,000,060.00		371,128.50	12,075,322.50	100.00	12,000,060.00		75,262.50

按单项计提坏账准备：

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
上海宸桁建筑装饰工程有限公司	195,000.00			预计可以收回

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	175,138.50		
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	12,176,188.50	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	12,000,060.00			12,000,060.00
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				

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)	
本期计提				
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	12,075,322.50			12,075,322.50
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				
本期新增	295,866.00			295,866.00
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	12,371,188.50			12,371,188.50

(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	12,000,060.00				12,000,060.00
其他组合					
合计	12,000,060.00				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	12,259,138.50	12,065,272.50
押金、保证金	10,050.00	10,050.00
备用金	102,000.00	
合计	12,371,188.50	12,075,322.50

(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	97.00	12,000,000.00
上海宸桁建筑装饰工程有限公司	往来款	195,000.00	1年以内	1.58	
代扣代缴个人社保及公积金	往来款	64,138.50	1年以内	0.52	
郑彤	备用金	50,000.00	1年以内	0.40	
应婷	备用金	40,000.00	1年以内	0.32	
合计		12,349,138.50		99.82	12,000,000.00

(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	444,598,738.60		444,598,738.60	426,889,064.28		426,889,064.28
开发产品	874,394,734.92		874,394,734.92	895,991,359.82		895,991,359.82
合计	1,318,993,473.52		1,318,993,473.52	1,322,880,424.10		1,322,880,424.10

(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	444,598,738.60	426,889,064.28

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，公司已将其中 2 个土地证抵押获取银行借款，包括：颞桥镇 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	895,991,359.82	-822,981.86	20,773,643.04	874,394,734.92

2、 报告期末存货资本化余额为 8,553,554.33 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	3,476,869.20	

(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	286,513,963.10	289,873,111.94
固定资产清理		
合计	286,513,963.10	289,873,111.94

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	288,894,296.34	1,309,488.24	478,403.43	290,682,188.01
(2) 本期增加金额	154,481.13			154,481.13
—购置				
—在建工程转入				
—暂估调整	154,481.13			154,481.13
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额	289,048,777.47	1,309,488.24	478,403.43	290,836,669.14
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额		640,369.54	168,706.53	809,076.07
(2) 本期增加金额	3,452,970.26	43,028.31	17,631.40	3,513,629.97
—计提	3,452,970.26	43,028.31	17,631.40	3,513,629.97
(3) 本期减少金额				
—处置或报废				
(4) 期末余额	3,452,970.26	683,397.85	186,337.93	4,322,706.04
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	285,595,807.21	626,090.39	292,065.50	286,513,963.10
(2) 上年年末账面价值	288,894,296.34	669,118.70	309,696.90	289,873,111.94

(七) 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	30,117,516.72
(2) 本期增加金额	
—购置	
—开发成本转入	
(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	491,714.56
—计提	491,714.56
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	491,714.56
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	29,625,802.16
(2) 上年年末账面价值	30,117,516.72

(八) 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	29,897,410.50	7,474,352.63	36,476,966.99	9,119,241.75
已计提未支付土地增值税	50,486,447.59	12,621,611.90	42,033,702.02	10,508,425.51
资产减值准备	517.47	129.37	517.47	129.37
合计	80,384,375.56	20,096,093.90	78,511,186.48	19,627,796.63

(九) 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	280,603,825.75	391,057,527.59

2、 期末无账龄超过一年的重要应付账款

(十) 合同负债

合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	13,761,467.90	14,678,899.08

(十一) 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	3,337,042.21	4,472,789.05	7,503,793.98	306,037.28
离职后福利-设定提存计划		439,964.10	439,964.10	
辞退福利				
合计	3,337,042.21	4,912,753.15	7,943,758.08	306,037.28

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	2,508,927.71	3,380,697.06	5,889,624.77	
(2) 职工福利费		272,321.70	272,321.70	
(3) 社会保险费		570,890.60	570,890.60	
其中：医疗保险费		566,624.10	566,624.10	
工伤保险费		4,266.50	4,266.50	
(4) 住房公积金		181,335.00	181,335.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	828,114.50	67,544.69	589,621.91	306,037.28
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	3,337,042.21	4,472,789.05	7,503,793.98	306,037.28

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		426,631.80	426,631.80	
失业保险费		13,332.30	13,332.30	
合计		439,964.10	439,964.10	

(十二) 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	22,728,652.27	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	152,936.40	152,936.41
土地增值税	50,486,447.59	42,033,702.02
房产税	722,565.72	136,343.42
印花税		75,176.91
个人所得税	71,980.00	103,310.11
合计	74,162,581.98	65,012,388.20

(十三) 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	85,486,683.26	73,792,168.78
合计	85,486,683.26	73,792,168.78

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	4,170,000.00	4,970,000.00
往来款及借款	81,188,918.66	68,695,313.18
暂收款	4,914.80	4,914.80
其他	122,849.80	121,940.80
合计	85,486,683.26	73,792,168.78

(2) 期末无账龄超过一年的重要其他应付款项

(十四) 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	34,785,859.20	14,666,787.20

(十五) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	1,238,532.10	1,321,100.92

(十六) 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	534,604,594.75	391,271,685.01

抵押情况详见附注“七、(一)重要承诺事项”。

(十七) 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

(十八) 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

(十九) 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	-383,825,747.62	-464,293,199.93
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	-383,825,747.62	-464,293,199.93
加: 本期净利润	8,861,608.60	80,467,452.31
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	-374,964,139.02	-383,825,747.62

(二十) 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	62,614,733.03	20,773,643.04	229,898,821.10	80,641,980.52
其他业务			619,047.65	
合计	62,614,733.03	20,773,643.04	230,517,868.75	80,641,980.52

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	62,614,733.03	20,773,643.04	229,898,821.10	80,641,980.52
房地产销售	62,614,733.03	20,773,643.04	229,898,821.10	80,641,980.52
其他业务收入			619,047.65	
租赁收入			619,047.65	
合计	62,614,733.03	20,773,643.04	230,517,868.75	80,641,980.52

本期收入分解信息如下：

合同分类	主营业务收入
按经营地区分类：	
国内	62,614,733.03
国外	
合计	62,614,733.03
按商品转让的时间分类：	
在某一时点确认	62,614,733.03
在某一时段内确认	
合计	62,614,733.03

(二十一) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	-165,746.16	167,293.78
教育费附加	-165,746.16	167,293.77
土地使用税	152,936.40	305,872.85
土地增值税	12,470,950.52	42,033,702.02
房产税	722,565.72	136,343.42
印花税	23,385.30	323,956.17
车船税		2,760.00
合计	13,038,345.62	43,137,222.01

(二十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	196,892.34	791,599.72
交际应酬费		21,350.34
差旅费		1,593.10
公务用车费用		40,000.00
办公费		6,278.58
网络通讯费	450.80	14,125.70
销售代理费	3,219,342.41	11,820,269.58
营销策划费	756,881.27	5,941,472.89
其他		117,487.41
折旧费	10,693.74	17,948.23
合计	4,184,260.56	18,772,125.55

(二十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	556,214.31	3,071,670.92
折旧费	3,452,970.26	
交际应酬费	1,451,919.35	4,845,418.63
绿化安保费	143,864.16	
无形资产摊销	491,714.56	
差旅费	6,452.00	14,871.63
公务用车费用	19,000.00	114,670.22
审计咨询费	94,339.62	536,681.17
办公费		1,568.00
网络通讯费	1,266.60	5,565.00
劳动保护费		2,700.00
其他	764.00	119,745.46
合计	6,218,504.86	8,712,891.03

(二十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	7,051,672.68	
减：利息收入	1,075,870.32	1,022,167.85
手续费	2,678.00	8,425.34
合计	5,978,480.36	-1,013,742.51

(二十五) 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	23,060.11	14,934.58
合计	23,060.11	16,934.58

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

(二十六) 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

(二十七) 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	
其他		1.96	
合计		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	与收益相关

(二十八) 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	
赔偿金、违约金及罚款支出	187,099.00	128.64	187,099.00
非流动资产毁损报废损失			
其他		84,000.00	
合计	187,099.00	584,128.64	187,099.00

(二十九) 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	3,864,148.37	18,864,503.90
递延所得税费用	-468,297.27	-19,627,796.63
合计	3,395,851.10	-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	12,257,459.70
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	3,064,364.93
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	331,486.17
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	
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	3,395,851.10

(三十) 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	1,075,870.32	1,022,167.85
企业间往来	100,000.00	4,791,000.00
营业外收入和其他收益	24,443.72	22,297.12
合计	1,200,314.04	5,835,464.97

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	5,696,958.21	11,662,619.33
企业间往来	4,498,621.32	3,200,000.00
营业外支出	187,099.00	584,128.64
合计	10,382,678.53	15,446,747.97

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	13,000,000.00	67,000,000.00

(三十一) 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	8,861,608.60	80,467,452.31
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	3,513,629.97	250,302.17
无形资产摊销	491,714.56	
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）		

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	7,051,672.68	
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）	-468,297.27	-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）	3,886,950.58	-588,575,798.17
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	8,662,086.80	-22,357,112.33
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-91,086,226.81	392,711,735.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-59,086,860.89	-157,130,712.66
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	330,242,447.95	235,637,252.61
减：现金的期初余额	235,637,252.61	44,978,117.08
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	94,605,195.34	190,659,135.53

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	330,242,447.95	235,637,252.61
其中：库存现金	15,449.75	128,398.75
可随时用于支付的银行存款	330,226,998.20	235,508,853.86
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		

项目	期末余额	上年年末余额
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	330,242,447.95	235,637,252.61

(三十二) 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	营业外收入
一次性吸纳 就业补贴			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
上海科迅投资管理有限公司	实际控制人控制的公司
上海峰盈企业发展有限公司	实际控制人的关联公司
仲盛房地产(上海)有限公司	实际控制人控制的公司
上海恒承实业发展有限公司	实际控制人控制的公司
上海宸桁建筑装饰工程有限公司	同一母公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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	321.93	1,182.03

2、 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

3、 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	1,100.00	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	
上海市天宸股份有限公司	3,400.00	2023-1-28	2025-1-20	
上海市天宸股份有限公司	1,300.00	2023-3-8	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 2023 年 3 月 31 日，上述股东借款余额 8,000 万元。

(四) 关联方应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款			
	上海宸桁建筑装饰工程有限公司	19.50	

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	840.33	1,182.03
	上海恒承实业发展有限公司	2.52	17.67
其他应付款			
	上海市天宸股份有限公司	8,108.89	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）	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）	461,235,805.15	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）	108,154,648.80	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《固定资产借款合同》，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）设定抵押担保，截止 2023 年 3 月 31 日，本公司已提取上述借款 46,123.58 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 2023 年 3 月 31 日，本公司已提取上述借款 12,228.13 万元，已偿还本金 1,412.67 万元，余额 10,815.46 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

二〇二三年五月二十五日