

上海市天宸股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

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262RPQWMQQ



上海市天宸股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-93





审计报告

信会师报字[2026]第 ZA12798 号

上海市天宸股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海市天宸股份有限公司（以下简称天宸股份）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天宸股份 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天宸股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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





我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(一) 房地产销售收入的确认</p> <p>公司报告期的主营业务为房地产项目开发业务，在房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认房地产销售收入：（1）与客户已签订合同；（2）房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；（3）客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。</p> <p>如财务报表附注五(三十五)所述，天宸股份房地产销售收入为 24,804.04 万元，占天宸股份 2025 年度营业收入总额的 82.97%。由于房地产销售收入是公司的关键业绩指标，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，我们将房地产销售收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：</p> <p>一、我们对房地产销售收入确认执行的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none">1、评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；2、检查天宸股份的商品房销售买卖合同条款，以评价天宸股份有关商品房销售的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；3、就本年确认商品房销售收入的项目，检查买卖合同及可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关商品房销售收入是否已按照天宸股份的收入确认政策确认。4、对客户实施函证、访谈及其他必要的进一步审计程序以评估收入的真实性。5、在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。
<p>(二) 土地增值税的计提</p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注五、（三十六）所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2025 年度土地增值税金额为人民币 1,482.90 万元。公司在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并缴纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要预测收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：</p> <p>我们对土地增值税的计提执行的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none">1、评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；2、参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性；3、复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异。





四、 其他信息

天宸股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括天宸股份 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督天宸股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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





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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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



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



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

二〇二六年四月二十八日



上海市天宸股份有限公司

合并资产负债表

2025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	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	273,278,357.07	253,556,811.39
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	3,121,630.78	9,599,797.58
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	28,105,920.45	44,235,390.89
应收款项融资			
预付款项	(四)	55,711,708.19	23,625,569.62
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	20,592,564.66	4,132,814.37
买入返售金融资产			
存货	(六)	1,816,864,045.75	1,588,261,007.38
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	74,143,388.50	7,864,722.64
流动资产合计		2,271,817,615.40	1,931,276,113.87
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	9,860,623.59	7,481,287.40
其他权益工具投资	(九)	258,091,879.77	654,101,775.60
其他非流动金融资产	(十)	14,393,501.39	10,376,976.11
投资性房地产	(十一)	305,052,197.09	320,752,958.03
固定资产	(十二)	5,474,682.50	6,217,916.14
在建工程	(十三)	8,622,363.73	5,542,064.24
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(十四)	17,113,789.89	17,857,867.65
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉	(十五)		
长期待摊费用	(十六)	19,359,192.29	18,372,939.52
递延所得税资产	(十七)	49,811,571.47	55,670,172.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		687,779,801.72	1,096,373,956.70
资产总计		2,959,597,417.12	3,027,650,070.57

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:



上海市天宸股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025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	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（十九）		10,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（二十）	319,803,381.35	513,658,069.47
预收款项	（二十一）	1,065,782.95	9,397,678.83
合同负债	（二十二）	521,945,115.88	395,955,576.32
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	（二十三）	7,561,338.59	11,448,565.83
应交税费	（二十四）	151,153,538.49	139,910,954.00
其他应付款	（二十五）	94,650,281.17	177,382,374.69
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十六）	25,000,000.00	25,000,000.00
其他流动负债	（二十七）	30,567,994.11	23,667,526.31
流动负债合计		1,151,747,432.54	1,306,420,745.45
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（二十八）	225,888,405.30	25,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	（二十九）	71,226,805.56	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（十七）	58,584,602.96	153,777,344.39
其他非流动负债			
非流动负债合计		355,699,813.82	178,777,344.39
负债合计		1,507,447,246.36	1,485,198,089.84
所有者权益：			
股本	（三十）	686,677,113.00	686,677,113.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十一）	494,252.11	494,252.11
减：库存股			
其他综合收益	（三十二）	180,202,040.48	466,007,447.00
专项储备			
盈余公积	（三十三）	5,688,030.73	5,688,030.73
一般风险准备			
未分配利润	（三十四）	579,404,448.84	383,887,955.03
归属于母公司所有者权益合计		1,452,465,885.16	1,542,754,797.87
少数股东权益		-315,714.40	-302,817.14
所有者权益合计		1,452,150,170.76	1,542,451,980.73
负债和所有者权益总计		2,959,597,417.12	3,027,650,070.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

 叶茂

主管会计工作负责人：

 棋

会计机构负责人：

 张焱





上海市天宸股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025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	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		123,380,041.41	51,125,861.60
交易性金融资产		602,320.14	569,807.45
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,819,986.51	2,830,786.59
应收款项融资			
预付款项		812,119.00	491,174.00
其他应收款	(二)	108,790,673.33	108,779,241.47
存货		2,628,484.78	2,705,998.07
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		476,473.39	3,218,463.75
流动资产合计		238,510,098.56	169,721,332.93
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,881,508,504.42	1,774,129,168.23
其他权益工具投资		258,091,879.77	654,101,775.60
其他非流动金融资产		12,401,848.89	8,297,451.23
投资性房地产		2,626,174.80	2,915,352.12
固定资产		1,391,692.69	476,925.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		17,113,789.89	17,857,867.65
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,947,456.42	1,836,220.89
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,175,081,346.88	2,459,614,760.74
资产总计		2,413,591,445.44	2,629,336,093.67

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:





上海市天宸股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2025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	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		5,436,039.90	5,436,039.90
预收款项		802,505.15	1,045,160.11
合同负债		19,413,008.17	8,840,204.45
应付职工薪酬		1,583,316.11	2,075,829.10
应交税费		38,191,610.97	289,968.02
其他应付款		611,459,434.05	658,840,801.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		676,885,914.35	676,528,002.71
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		58,584,602.96	152,657,000.43
其他非流动负债			
非流动负债合计		58,584,602.96	152,657,000.43
负债合计		735,470,517.31	829,185,003.14
所有者权益：			
股本		686,677,113.00	686,677,113.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		40,929,145.92	40,929,145.92
减：库存股			
其他综合收益		181,133,553.12	465,663,790.54
专项储备			
盈余公积		168,563,138.49	168,563,138.49
未分配利润		600,817,977.60	438,317,902.58
所有者权益合计		1,678,120,928.13	1,800,151,090.53
负债和所有者权益总计		2,413,591,445.44	2,629,336,093.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

姜叶茂

主管会计工作负责人：

杨桐

会计机构负责人：

张



上海市天宸股份有限公司
合并利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		298,966,166.99	341,870,271.41
其中: 营业收入	(三十五)	298,966,166.99	341,870,271.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		278,477,291.04	323,217,408.12
其中: 营业成本	(三十五)	170,261,622.26	191,037,681.11
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十六)	20,588,773.20	18,576,984.81
销售费用	(三十七)	9,234,144.70	13,735,474.89
管理费用	(三十八)	71,198,022.44	78,999,788.26
研发费用	(三十九)	877,206.90	1,323,805.28
财务费用	(四十)	6,317,521.54	19,543,673.77
其中: 利息费用		7,134,137.65	24,213,779.72
利息收入		839,723.09	4,788,174.56
加: 其他收益	(四十一)	79,600.03	202,086.09
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十二)	5,338,830.63	26,509,798.13
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-120,663.81	-1,798,092.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十三)	-2,461,641.52	4,539,598.28
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十四)	-43,308.21	-1,153.48
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十五)	498,284.35	199,191.96
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		23,900,641.23	50,102,384.27
加: 营业外收入	(四十六)	4,570,294.23	3,145,419.75
减: 营业外支出	(四十七)	23,476.32	436,623.55
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		28,447,459.14	52,811,180.47
减: 所得税费用	(四十八)	9,482,474.32	20,754,883.31
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		18,964,984.82	32,056,297.16
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		18,964,984.82	33,138,011.61
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			-1,081,714.45
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		18,977,882.08	32,077,522.61
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-12,897.26	-21,225.45
六、其他综合收益的税后净额		-98,966,638.09	-46,377,898.94
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-98,966,638.09	-46,377,898.94
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-97,691,468.99	-46,721,555.40
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		-97,691,468.99	-46,721,555.40
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		-1,275,169.10	343,656.46
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		-1,275,169.10	343,656.46
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-80,001,653.27	-14,321,601.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		-79,988,756.01	-14,300,376.33
归属于少数股东的综合收益总额		-12,897.26	-21,225.45
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)	(四十九)	0.03	0.05
(二) 稀释每股收益 (元/股)	(四十九)	0.03	0.05

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:






上海市天宸股份有限公司
母公司利润表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	6,103,633.77	19,805,116.34
减: 营业成本	(四)	518,754.95	2,044,884.48
税金及附加		903,098.10	1,043,184.85
销售费用			
管理费用		27,592,398.36	28,090,315.72
研发费用			
财务费用		-261,328.05	-2,769,863.00
其中: 利息费用			
利息收入		274,298.05	2,783,484.80
加: 其他收益		31,372.31	56,295.89
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	-91,113.97	68,324,200.27
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-120,663.81	-2,294,191.18
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)		4,136,910.35	4,009,709.58
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-14,266.45	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		58,465.96	
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-18,527,921.39	63,786,800.03
加: 营业外收入		660,085.42	60,491.53
减: 营业外支出		5,100.33	276,836.48
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-17,872,936.30	63,570,455.08
减: 所得税费用		-3,834,399.59	6,690,147.78
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-14,038,536.71	56,880,307.30
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-14,038,536.71	56,880,307.30
(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		-97,691,468.99	-46,721,555.40
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-97,691,468.99	-46,721,555.40
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		-97,691,468.99	-46,721,555.40
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		-111,730,005.70	10,158,751.90
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		-0.02	0.08
(二) 稀释每股收益 (元/股)		-0.02	0.08

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:

审计机构负责人:





上海市天宸股份有限公司
合并现金流量表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	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		460,035,941.28	346,608,674.91
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十一)	7,215,033.41	24,338,890.45
经营活动现金流入小计		467,250,974.69	370,947,565.36
购买商品、接受劳务支付的现金		682,668,716.19	131,775,616.38
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		57,571,110.38	55,700,479.77
支付的各项税费		65,538,290.34	66,424,124.43
支付其他与经营活动有关的现金	(五十一)	128,376,802.80	58,154,959.18
经营活动现金流出小计		934,154,919.71	312,055,179.76
经营活动产生的现金流量净额		-466,903,945.02	58,892,385.60
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		265,754,603.80	16,085,078.64
取得投资收益收到的现金		5,459,494.44	4,849,817.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,204,803.72	19,900,050.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			92,260,478.94
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		282,418,901.96	133,095,425.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,341,794.13	40,216,704.14
投资支付的现金		2,500,000.00	7,400,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		43,841,794.13	47,616,704.14
投资活动产生的现金流量净额		238,577,107.83	85,478,721.63
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		408,888,405.30	10,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		408,888,405.30	10,000,000.00
偿还债务支付的现金		147,000,000.00	348,731,664.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,027,612.01	25,317,057.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		160,027,612.01	374,048,721.40
筹资活动产生的现金流量净额		248,860,793.29	-364,048,721.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-812,410.42	296,897.30
五、现金及现金等价物净增加额		19,721,545.68	-219,380,716.87
加：期初现金及现金等价物余额		242,556,811.39	461,937,528.26
六、期末现金及现金等价物余额		262,278,357.07	242,556,811.39

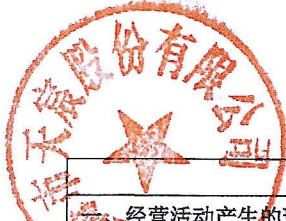
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





上海市天宸股份有限公司
母公司现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	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		6,871,778.89	5,448,773.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		967,638.12	576,682.55
经营活动现金流入小计		7,839,417.01	6,025,455.91
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,148,422.77	9,388,838.74
支付的各项税费		18,178,223.57	6,875,654.61
支付其他与经营活动有关的现金		64,952,020.69	120,804,686.04
经营活动现金流出小计		92,278,667.03	137,069,179.39
经营活动产生的现金流量净额		-84,439,250.02	-131,043,723.48
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		265,754,603.80	16,085,078.64
取得投资收益收到的现金		29,549.84	67,036.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,644,803.72	19,696,274.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			93,006,645.37
收到其他与投资活动有关的现金			80,000,000.00
投资活动现金流入小计		276,428,957.36	208,855,035.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,935,370.83	2,147,871.66
投资支付的现金		107,500,000.00	35,653,000.00
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		109,435,370.83	37,800,871.66
投资活动产生的现金流量净额		166,993,586.53	171,054,163.56
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,300,156.70	6,866,771.13
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		10,300,156.70	6,866,771.13
筹资活动产生的现金流量净额		-10,300,156.70	-6,866,771.13
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		72,254,179.81	33,143,668.95
加: 期初现金及现金等价物余额		51,125,861.60	17,982,192.65
六、期末现金及现金等价物余额		123,380,041.41	51,125,861.60

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:

叶茂

杨



张



上海市天宸股份有限公司
合并所有者权益变动表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额													
	归属于上市公司所有者权益											少数股东权益	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	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	686,677,113.00				494,252.11		466,007,447.00		5,688,030.73		383,887,955.03	1,542,754,797.87	-302,817.14	1,542,451,980.73
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	686,677,113.00				494,252.11		466,007,447.00		5,688,030.73		383,887,955.03	1,542,754,797.87	-302,817.14	1,542,451,980.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-285,805,406.52				195,516,493.81	-90,288,912.71	-12,897.26	-90,301,809.97
(一) 综合收益总额							-98,966,638.09				18,977,882.08	-79,988,756.01	-12,897.26	-80,001,653.27
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配											-10,300,156.70	-10,300,156.70		-10,300,156.70
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配											-10,300,156.70	-10,300,156.70		-10,300,156.70
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转							-186,838,768.43				186,838,768.43			
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							-186,838,768.43				186,838,768.43			
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	686,677,113.00				494,252.11		180,202,040.48		5,688,030.73		579,404,448.84	1,452,465,885.16	-315,714.40	1,452,150,170.76

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:






上海市天宸股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2025年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额											少数股东权益	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	一般风险准备	未分配利润			小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	686,677,113.00				494,252.11		512,385,345.94	845,641.05			364,365,234.28	1,564,767,586.38	-281,591.69	1,564,485,994.69
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	686,677,113.00				494,252.11		512,385,345.94	845,641.05			364,365,234.28	1,564,767,586.38	-281,591.69	1,564,485,994.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-46,377,898.94	-845,641.05	5,688,030.73		19,522,720.75	-22,012,788.51	-21,225.45	-22,034,013.96
（一）综合收益总额							-46,377,898.94				32,077,522.61	-14,300,376.33	-21,225.45	-14,321,601.78
（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									5,688,030.73		-12,554,801.86	-6,866,771.13		-6,866,771.13
1. 提取盈余公积									5,688,030.73		-5,688,030.73			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-6,866,771.13	-6,866,771.13		-6,866,771.13
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取									-82,053.58			-82,053.58		-82,053.58
2. 本期使用									636,364.80		636,364.80			636,364.80
（六）其他									718,418.38		718,418.38			718,418.38
四、本期末余额	686,677,113.00				494,252.11		466,007,447.00		5,688,030.73		383,887,955.03	1,542,754,797.87	-302,817.14	1,542,451,980.73

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：

叶茂印

主管会计工作负责人：

张祺

会计机构负责人：

张焯



上海市天宸股份有限公司
母公司所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		465,663,790.54		168,563,138.49	438,317,902.58	1,800,151,090.53
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	686,677,113.00				40,929,145.92		465,663,790.54		168,563,138.49	438,317,902.58	1,800,151,090.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-284,530,237.42			162,500,075.02	-122,030,162.40
(一) 综合收益总额							-97,691,468.99			-14,038,536.71	-111,730,005.70
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-10,300,156.70	-10,300,156.70
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-10,300,156.70	-10,300,156.70
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							-186,838,768.43			186,838,768.43	
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		181,133,553.12		168,563,138.49	600,817,977.60	1,678,120,928.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:



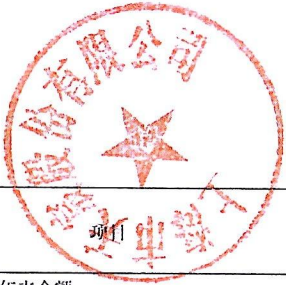
主管会计工作负责人:

和 杨 桐 棋

会计机构负责人:

张 华





上海市天宸股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2025 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		512,385,345.94		162,875,107.76	394,116,918.56	1,796,983,631.18
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	686,677,113.00				40,929,145.92		512,385,345.94		162,875,107.76	393,992,397.14	1,796,859,109.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-46,721,555.40		5,688,030.73	44,325,505.44	3,291,980.77
（一）综合收益总额							-46,721,555.40			56,880,307.30	10,158,751.90
（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									5,688,030.73	-12,554,801.86	-6,866,771.13
1. 提取盈余公积									5,688,030.73	-5,688,030.73	
2. 对所有者（或股东）的分配										-6,866,771.13	-6,866,771.13
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		465,663,790.54		168,563,138.49	438,317,902.58	1,800,151,090.53

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：

杨棋
杨棋

会计机构负责人：

张印
张印



上海市天宸股份有限公司 二〇二五年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

公司概况

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

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

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

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

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

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

截止2025年12月31日,本公司注册资本为686,677,113元,累计发行股本总数686,677,113股,全部为无限售条件股份。公司注册地:上海市长宁区延安西路2067号29楼,总部办公地为上海市长宁区仙霞路8号29楼,经营范围为:实业投资、信息网络安全产品开发、国内贸易(除专项规定)、房地产开发经营。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司的第一大股东为上海仲盛虹桥企业管理有限公司,本公司的实际控制人为叶立培、叶茂菁。

本财务报表业经公司董事会于2026年4月28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2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，天宸寰球有限公司的记账本位币为港币。本财务报表以人民币列示。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价

账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

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

2、 合并程序

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

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

(七) 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。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

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

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

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

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

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

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的确认依据和计量方法**

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。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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订协议，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、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》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。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，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。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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。对于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)，在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

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

(十) 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、工程成本、装修产品、出租开发产品等

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

5、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

(十一) 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“(九)6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

(十二) 持有待售和终止经营

1、 持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别:

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售;

(2) 出售极可能发生,即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的,已经获得批准。

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

2、 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别:

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营,本公司在当期财务报表中,将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

(3) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

(十四) 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。

(十五) 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	20-30	4	3.20-4.80
机器设备	年限平均法	5-10	4	9.60-19.2
运输设备				
其中：公务车	年限平均法	5	4	19.20
其他设备	年限平均法	5	4	19.20
固定资产装修费	年限平均法	5	0	20.00

3、 固定资产处置

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

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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	残值率	依据
土地使用权	30-50年	年限平均法	0%	按土地使用权的可使用期限

3、 研发支出的归集范围

公司进行研究与开发过程中发生的支出包括从事研发活动的人员的相关职工薪酬、耗用材料、相关折旧摊销费用等相关支出。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(十九) 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。

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

各类长期待摊费用在不超过租赁期的预计受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

(1) 公司作为出租人发生的与经营租赁有关的招商服务费等初始直接费用，在租赁期内按直线法摊销。

(2) 自用办公室装修费，摊销年限按预计受益年限做直线法摊销。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。
- 清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。
- 本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十四) 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。

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

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售收入：

本公司主要从事房地产销售业务，房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件：

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

（2）装修收入：

本公司从事商品房装修业务，装修收入确认需同时满足以下条件：

- （a）与客户已签订合同。
- （b）装修服务已经完工并经外部第三方工程监理单位验收合格，达到合同约定的交付条件。
- （c）客户取得相关商品控制权，即装修服务已经被客户验收接收，或根据装修合同的约定被视为已获客户接收。

(3) 物业管理费收入:

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

(二十五) 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。

(二十六) 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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为:补助企业相关资产的购建;本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为:补偿企业相关费用支出或损失;

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

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。

3、 会计处理

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

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

(二十七) 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),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，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。

(二十八) 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在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额；

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

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

本公司按照本附注“三、（十九）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的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

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

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

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

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

2、 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、(九) 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、(九) 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

◦

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(二十四) 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。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、(二十八) 租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

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、（九）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、（九）金融工具”。

（二十九）重要性标准确定方法和选择依据

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

（三十）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》(财会〔2025〕33 号)的要求,企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的,应当对财务报表可比期间信息进行调整。本公司未发生此类业务。

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

(一) 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%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%、1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、16.5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	40%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

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

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

(二) 税收优惠

本期公司无其他税收优惠政策。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	10,995.14	5,511.60
数字货币		
银行存款	262,259,164.54	242,543,278.65
其他货币资金	11,008,197.39	11,008,021.14
存放财务公司款项		
合计	273,278,357.07	253,556,811.39
其中：存放在境外的款项总额	809,516.98	35,289,661.27

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
履约保函保证金	11,000,000.00	11,000,000.00
合计	11,000,000.00	11,000,000.00

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,121,630.78	9,599,797.58
其中：权益工具投资	3,121,630.78	9,599,797.58
合计	3,121,630.78	9,599,797.58

(三) 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（含1年）	28,097,503.06	44,226,973.50
1至2年		
2至3年		
3至4年		9,149.34

上海市天宸股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
4至5年	9,149.34	
5年以上	8,105,875.04	8,105,875.04
小计	36,212,527.44	52,341,997.88
减：坏账准备	8,106,606.99	8,106,606.99
合计	28,105,920.45	44,235,390.89

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	8,105,875.04	22.38	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	15.49	8,105,875.04	100.00	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	8,105,875.04	22.38	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	15.49	8,105,875.04	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	28,106,652.40	77.62	731.95		28,105,920.45	44,236,122.84	84.51	731.95		44,235,390.89
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	28,106,652.40	77.62	731.95		28,105,920.45	44,236,122.84	84.51	731.95		44,235,390.89
合计	36,212,527.44	100.00	8,106,606.99		28,105,920.45	52,341,997.88	100.00	8,106,606.99		44,235,390.89

按单项计提坏账准备的应收账款：

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

按账龄组合计提的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	28,097,503.06		
4 至 5 年	9,149.34	731.95	8.00
合计	28,106,652.40	731.95	

3、 本期无计提、转回或收回坏账准备的情况

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
上海天宸康复医院有限公司	20,714,285.72		20,714,285.72	57.20	
北京顺仁兴企业管理有限公司	3,608,186.81		3,608,186.81	9.96	
上海东兴实业有限公司	1,740,273.51		1,740,273.51	4.81	
华源医药股份有限公司	548,804.70		548,804.70	1.52	548,804.70
河北浩大医药有限公司	531,752.00		531,752.00	1.47	531,752.00
合计	27,143,302.74		27,143,302.74	74.96	1,080,556.70

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	40,711,708.19	73.08	16,014,569.62	67.78
1至2年	15,000,000.00	26.92	7,611,000.00	32.22
合计	55,711,708.19	100.00	23,625,569.62	100.00

账龄超过一年且金额重要的预付款项为 15,000,000.00 元，为预付苏州德星云智能装备有限公司设备采购款项，截至期末，项目尚未验收结算。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合 计数的比例(%)
苏州德星云智能装备有限公司	22,497,400.00	40.38
株式会社 z-works	18,406,407.07	33.04
横琴华通金融租赁有限公司	10,650,000.00	19.12
盐城达翔新能源有限公司	2,181,884.96	3.92
上海科创金融研究院	680,000.00	1.22
合计	54,415,692.03	97.68

(五) 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	20,592,564.66	4,132,814.37
合计	20,592,564.66	4,132,814.37

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(含1年)	19,695,447.61	3,991,953.37
1至2年	821,064.26	12,500.00
2至3年		135,000.00

上海市天宸股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
3至4年	126,000.00	800.00
4至5年	800.00	
5年以上	37,915,642.92	37,915,642.92
小计	58,558,954.79	42,055,896.29
减：坏账准备	37,966,390.13	37,923,081.92
合计	20,592,564.66	4,132,814.37

(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	7,924,068.21	13.53	7,924,068.21	100.00		7,924,068.21	18.84	7,924,068.21	100.00	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	7,924,068.21	13.53	7,924,068.21	100.00		7,924,068.21	18.84	7,924,068.21	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	50,634,886.58	86.47	30,042,321.92	59.33	20,592,564.66	34,131,828.08	81.16	29,999,013.71	87.89	4,132,814.37
其中：										
账龄组合	50,634,886.58	86.47	30,042,321.92	59.33	20,592,564.66	34,131,828.08	81.16	29,999,013.71	87.89	4,132,814.37
合计	58,558,954.79	100.00	37,966,390.13		20,592,564.66	42,055,896.29	100.00	37,923,081.92		4,132,814.37

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				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
原上海天宸药业有限公司 66 家客户欠款	7,924,068.21	7,924,068.21	100.00	预计无法收回	7,924,068.21	7,924,068.21
合计	7,924,068.21	7,924,068.21			7,924,068.21	7,924,068.21

按信用风险特征组合计提坏账准备:

账龄组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	19,695,447.61		
1 至 2 年	821,064.26	41,053.21	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	126,000.00	10,080.00	8.00
4 至 5 年	800.00	64.00	8.00
5 年以上	29,991,574.71	29,991,124.71	100.00
合计	50,634,886.58	30,042,321.92	

(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	29,999,013.71		7,924,068.21	37,923,081.92
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	43,308.21			43,308.21
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	30,042,321.92		7,924,068.21	37,966,390.13

(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	其他变动	
坏账准备	37,923,081.92	43,308.21				37,966,390.13

(5) 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	55,967,461.38	40,029,895.82
备用金	677,360.86	1,287,448.97
保证金及押金	1,914,132.55	738,551.50
合计	58,558,954.79	42,055,896.29

(6) 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
上海申联进出口贸易有限公司	往来款	15,680,000.00	5年以上	26.78	15,680,000.00
晋景新能控股有限公司	往来款	14,307,456.38	1年以内	24.43	
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	20.49	12,000,000.00

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
原天宸药业客户 1	往来款	1,743,566.55	5 年以上	2.98	1,743,566.55
无锡莱福酿造有 限公司	往来款	1,708,084.71	5 年以上	2.92	1,708,084.71
合计		45,439,107.64		77.60	31,131,651.26

(六) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价 准备/合同 履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价 准备/合同 履约成本 减值准备	账面价值
开发成本	1,172,052,070.41		1,172,052,070.41	820,956,411.50		820,956,411.50
开发产品	618,292,394.78		618,292,394.78	749,616,860.68		749,616,860.68
合同履约 成本	25,711,687.50		25,711,687.50	17,035,347.29		17,035,347.29
库存商品	807,893.06		807,893.06	652,387.91		652,387.91
合计	1,816,864,045.75		1,816,864,045.75	1,588,261,007.38		1,588,261,007.38

(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
上海天宸健康城	2020 年 12 月	2026 年 6 月	397,206.23 万元	1,041,609,409.91	765,919,561.48
代建开发成本—B 地 块 3、7、9 号楼	2023 年 5 月	2026 年 6 月	27,263.94 万元	130,442,660.50	55,036,850.02
合计				1,172,052,070.41	820,956,411.50

(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	746,636,959.40	5,117,509.14	136,287,233.65	615,467,234.89
广益大厦未售房产	2008年7月	890,383.46			890,383.46
玫瑰广场未售车库	2007年12月	2,089,517.82		154,741.39	1,934,776.43
合计		749,616,860.68	5,117,509.14	136,441,975.04	618,292,394.78

2、 存货期末余额含有借款费用资本化金额及其计算标准和依据

报告期末, 本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为 11,192,348.63 元。

(七) 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	24,941,788.50	7,864,722.64
待转出资款(注)	49,201,600.00	
合计	74,143,388.50	7,864,722.64

注: 本公司子公司天宸绿色能源科技(芜湖)有限公司于 2025 年 12 月 23 日在日本设立孙公司天宸绿色能源科技(日本)有限公司。根据日本《公司法》规定, 设立公司需先汇出本金, 至期末, 日本公司银行账户尚未开立完成, 该笔资金仍在其临时资本金账户中, 2026 年 1 月 22 日, 日本公司账户开立完成, 该资金已转入天宸绿色能源科技(日本)有限公司账户。

(八) 长期股权投资

长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业												
上海天宸康复医院有限公司	7,481,287.40		2,500,000.00		-120,663.81						9,860,623.59	

(九) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目名称	上年年末余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资(注1)	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他(注2)					
绿地控股集团股份有限公司	654,101,775.60		265,754,603.80		97,691,468.99	-32,563,823.04	258,091,879.77		181,133,553.12		并非为交易目的而持有的权益工具

注 1：2025 年度处置部分绿地控股股票收回投资额。

注 2：2025 年度处置部分绿地控股股票公允价值变动及相关税费影响金额。

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,393,501.39	10,376,976.11
其中：		
权益工具投资	14,393,501.39	10,376,976.11

(十一) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
1. 账面原值	
(1) 上年年末余额	414,457,678.86
(2) 本期增加金额	45,871.56
—在建工程转入	45,871.56
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	414,503,550.42
2. 累计折旧和累计摊销	
(1) 上年年末余额	84,704,720.83
(2) 本期增加金额	15,746,632.50
—计提或摊销	15,746,632.50
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	100,451,353.33
3. 减值准备	
(1) 上年年末余额	9,000,000.00
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	9,000,000.00
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	305,052,197.09
(2) 上年年末账面价值	320,752,958.03

(十二) 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	5,474,682.50	6,217,916.14
固定资产清理		
合计	5,474,682.50	6,217,916.14

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	固定资产装修	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	515,596.00	15,301,537.37	4,184,040.22	4,173,750.70	5,002,787.00	29,177,711.29
(2) 本期增加金额		1,386,287.62	1,722,310.46		372,736.28	3,481,334.36
—购置		1,386,287.62	1,722,310.46		372,736.28	3,481,334.36
(3) 本期减少金额		1,889,003.82	47,884.40			1,936,888.22
—处置或报废		1,889,003.82	47,884.40			1,936,888.22
(4) 期末余额	515,596.00	14,798,821.17	5,858,466.28	4,173,750.70	5,375,523.28	30,722,157.43
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	515,596.00	11,846,790.27	2,501,719.71	4,173,750.70	3,921,938.47	22,959,795.15
(2) 本期增加金额		2,446,108.58	759,642.97		872,505.86	4,078,257.41
—计提		2,446,108.58	759,642.97		872,505.86	4,078,257.41
(3) 本期减少金额		1,766,289.12	24,288.51			1,790,577.63
(4) 期末余额	515,596.00	12,526,609.73	3,237,074.17	4,173,750.70	4,794,444.33	25,247,474.93
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 期末余额						

上海市天宸股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	固定资产装修	其他设备	合计
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值		2,272,211.44	2,621,392.11		581,078.95	5,474,682.50
(2) 上年年末账面价值		3,454,747.10	1,682,320.51		1,080,848.53	6,217,916.14

(十三) 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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	8,622,363.73		8,622,363.73	5,542,064.24		5,542,064.24

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
康复医院电梯及装饰改造工程	2,095,706.34		2,095,706.34			
天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司代建合同外工程项目	6,526,657.39		6,526,657.39	5,542,064.24		5,542,064.24
合计	8,622,363.73		8,622,363.73	5,542,064.24		5,542,064.24

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
天宸绿色能 源科技（芜 湖）有限公 司代建合同 外工程项目	11,000,000.00	5,542,064.24	984,593.15			6,526,657.39	59.33	59.33				自筹

(十四) 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	33,483,502.74
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	33,483,502.74
2. 累计摊销	
(1) 上年年末余额	15,625,635.09
(2) 本期增加金额	744,077.76
—计提	744,077.76
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	16,369,712.85
3. 减值准备	
(1) 上年年末余额	
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	17,113,789.89
(2) 上年年末账面价值	17,857,867.65

(十五) 商誉

商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期变动	期末余额
账面原值:			
上海天宸健康管理有限公司	12,927,564.81		12,927,564.81
减值准备:			
上海天宸健康管理有限公司	12,927,564.81		12,927,564.81
账面价值:			
上海天宸健康管理有限公司			

(十六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
招商服务费	15,629,237.04		791,353.76		14,837,883.28
装修费	2,743,702.48	461,954.34	536,214.85		2,669,441.97
繁昌工厂前期 设计及改造费		1,906,853.90	54,986.86		1,851,867.04
合计	18,372,939.52	2,368,808.24	1,382,555.47		19,359,192.29

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 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
	异	产	异	产
预估成本、费用	68,594,608.34	16,847,003.69	97,986,369.83	23,650,144.69
已计提未支付土地增值税	105,064,047.06	26,266,011.77	97,867,431.65	24,466,857.91
可弥补亏损	52,983,257.52	12,150,020.75	40,853,635.05	8,247,997.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	33,633,862.98	3,444,918.99	35,736,036.31	5,749,914.06
资产减值准备	51,684.35	12,921.09	8,420.95	2,105.24
合计	260,327,460.25	58,720,876.29	272,451,893.79	62,117,019.28

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
	异	债	异	债
其他权益工具投资公允价值变动	241,511,404.11	60,377,851.03	620,885,054.04	155,221,263.52
存在免租期的租赁收入会计确认和税法之间的暂时性差异	25,808,057.52	6,452,014.39	10,964,274.99	2,741,068.76

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性差 异	递延所得税负 债
500 万以下固定资产 一次性抵扣	1,414,272.53	353,568.13	3,241,725.75	810,431.44
交易性金融资产公允 价值变动	1,241,896.91	310,474.23	5,805,711.76	1,451,427.94
合计	269,975,631.07	67,493,907.78	640,896,766.54	160,224,191.66

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债余 额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债余 额
递延所得税资产	8,909,304.82	49,811,571.47	6,446,847.27	55,670,172.01
递延所得税负债	8,909,304.82	58,584,602.96	6,446,847.27	153,777,344.39

(十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因	期初账面价值	受限原因
货币资金	11,000,000.00	履约保函保证金	11,000,000.00	履约保函保证金
投资性房 地产	305,694,402.28	银都路2889号的房地产抵 押借款、北京市西城区广 义街5号-2层-201等38套 抵押	269,870,480.39	银都路2889号的房 地产抵押借款
存货	1,454,855,237.97	梅州路26弄未售房源及车 库抵押借款；除3、7、9 号楼代建开发外其他在建 开发项目抵押借款		
合计	1,771,549,640.25		280,870,480.39	

抵押情况详见“十二、（一）重要承诺事项”

(十九) 短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款		10,000,000.00

(二十) 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	48,381,032.76	505,545,661.92
1-2年	263,415,927.76	20,000.00
2-3年	20,000.00	132,836.72
3年以上	7,986,420.83	7,959,570.83
合计	319,803,381.35	513,658,069.47

2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江国丰集团有限公司	114,061,660.42	尚未完工结算
上海建工五建集团有限公司	44,115,342.66	尚未完工结算
上海旭博建筑装饰工程有限公司	30,681,737.40	尚未完工结算
合计	188,858,740.48	

(二十一) 预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	225,916.69	772,812.57
1-2年		7,750,000.00
3年以上	839,866.26	874,866.26
合计	1,065,782.95	9,397,678.83

(二十二) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	148,795,836.09	151,318,482.61
1-2年	129,429,617.27	244,637,093.71
2-3年	243,719,662.52	
合计	521,945,115.88	395,955,576.32

2、 账龄超过一年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
B地块3、7、9号楼代建	324,805,764.22	尚未验收交付
康复医院装修转让款	162,499,999.99	待结转
浦东国际机场扩建工程土地征收款	19,296,408.67	尚未验收交付

(二十三) 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	11,448,565.83	41,907,293.67	45,794,520.91	7,561,338.59
离职后福利-设定提存计划		3,823,680.33	3,823,680.33	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	11,448,565.83	45,730,974.00	49,618,201.24	7,561,338.59

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	10,138,549.40	35,101,871.93	38,956,137.42	6,284,283.91
(2) 职工福利费		2,385,233.83	2,385,233.83	
(3) 社会保险费	97,661.37	2,161,507.59	2,161,507.59	97,661.37
其中：医疗保险费	97,661.37	2,076,085.62	2,076,085.62	97,661.37
工伤保险费		85,421.97	85,421.97	
(4) 住房公积金		1,584,184.49	1,584,184.49	
(5) 工会经费和职工教育经费	1,212,355.06	674,495.83	707,457.58	1,179,393.31
(6) 短期带薪缺勤				

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(7) 短期利润分享计划				
合计	11,448,565.83	41,907,293.67	45,794,520.91	7,561,338.59

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		3,706,846.51	3,706,846.51	
失业保险费		116,833.82	116,833.82	
合计		3,823,680.33	3,823,680.33	

(二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
土地增值税	106,774,282.51	99,577,667.10
企业所得税	42,769,663.67	26,203,101.77
房产税	481,219.94	866,003.57
增值税	410,261.66	12,739,113.59
印花税	233,200.43	768.88
个人所得税	218,943.26	264,194.86
土地使用税	160,253.70	160,253.74
城市维护建设税	62,239.73	59,808.74
教育费附加	43,473.59	40,041.75
合计	151,153,538.49	139,910,954.00

(二十五) 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	2,177,919.48	2,177,927.57
其他应付款项	92,472,361.69	175,204,447.12
合计	94,650,281.17	177,382,374.69

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	2,177,919.48	2,177,927.57

2、 其他应付款项

按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款及借款	64,434,076.28	142,234,066.75
其他	18,067,583.91	18,063,932.55
保证金及押金	6,879,701.18	11,825,589.32
暂收款	3,091,000.32	3,080,858.50
合计	92,472,361.69	175,204,447.12

(二十六) 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	25,000,000.00	25,000,000.00

抵押情况详见附注“十二、(一)重要承诺事项”。

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	30,567,994.11	23,667,526.31

(二十八) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	225,888,405.30	25,000,000.00

抵押情况详见附注“十二、(一)重要承诺事项”。

(二十九) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	71,226,805.56	
专项应付款		
合计	71,226,805.56	

长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
融资租赁款	71,226,805.56	

抵押情况详见附注“十二、(一)重要承诺事项”。

(三十) 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	686,677,113.00						686,677,113.00

(三十一) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	494,252.11			494,252.11

(三十二) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		减：其他综合收益当期转入留存收益
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	465,663,790.54	-130,255,292.03		-32,563,823.04	-97,691,468.99		186,838,768.43	181,133,553.12
其中：其他权益工具投资公允价值变动	465,663,790.54	-130,255,292.03		-32,563,823.04	-97,691,468.99		186,838,768.43	181,133,553.12
2. 将重分类进损益的其他综合收益	343,656.46	-1,275,169.10			-1,275,169.10			-931,512.64
其中：外币财务报表折算差额	343,656.46	-1,275,169.10			-1,275,169.10			-931,512.64
其他综合收益合计	466,007,447.00	-131,530,461.13		-32,563,823.04	-98,966,638.09		186,838,768.43	180,202,040.48

(三十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,688,030.73			5,688,030.73

(三十四) 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	383,887,955.03	364,365,234.28
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	383,887,955.03	364,365,234.28
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,977,882.08	32,077,522.61
本期处置部分其他权益工具投资的利得	186,838,768.43	
减：提取法定盈余公积		5,688,030.73
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	10,300,156.70	6,866,771.13
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	579,404,448.84	383,887,955.03

(三十五) 营业收入和营业成本

1、 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	252,393,353.83	154,155,718.47	303,716,186.79	183,283,357.17
其他业务	46,572,813.16	16,105,903.79	38,154,084.62	7,754,323.94
合计	298,966,166.99	170,261,622.26	341,870,271.41	191,037,681.11

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	252,393,353.83	303,716,186.79
租赁收入	45,797,703.45	23,934,661.41
转让投资性房地产收入		14,148,638.10
其他收入	775,109.71	70,785.11
合计	298,966,166.99	341,870,271.41

2、 主营业务收入、成本的分解信息

合同分类	营业收入	营业成本
业务类型:		
房地产销售收入	248,040,447.71	148,939,615.57
装修收入	2,457,798.23	2,562,733.74
物业服务收入	1,895,107.89	2,653,369.16
合计	252,393,353.83	154,155,718.47
按经营地区分类:		
上海市	252,393,353.83	154,155,718.47
按商品转让的时间分类:		
在某一时点确认	250,498,245.94	151,502,349.31
在某一时段确认	1,895,107.89	2,653,369.16
合计	252,393,353.83	154,155,718.47

(三十六) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	14,829,033.89	11,781,175.81
房产税	4,445,725.09	4,452,796.66
土地使用税	715,149.50	715,570.70
印花税	426,612.11	393,066.77
城市维护建设税	89,287.39	624,770.81
教育费附加	71,025.22	594,004.06
车船税	11,940.00	15,600.00
合计	20,588,773.20	18,576,984.81

(三十七) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,806,722.59	9,322,026.44
营销策划费	4,801,479.88	3,726,935.70
交际应酬费	248,426.51	248,288.26
公务车费用	119,842.00	
差旅费	54,859.61	395,410.87
折旧费	49,273.28	42,774.94

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,806,722.59	9,322,026.44
网络通讯费	5,687.64	38.68
其他	147,853.19	
合计	9,234,144.70	13,735,474.89

(三十八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	30,931,218.64	27,064,136.60
审计咨询费	10,825,066.52	9,135,790.36
交际应酬费	8,773,329.54	6,600,624.19
物业租赁费	5,822,688.96	8,220,575.65
折旧费	3,829,304.61	16,452,639.61
差旅费	3,701,290.54	3,407,819.66
长期待摊费用摊销	1,382,555.47	280,336.79
公务车费用	1,237,579.76	1,048,105.70
法律诉讼费	1,076,075.69	1,105,064.35
办公费	882,822.35	457,773.16
无形资产摊销	744,077.76	1,850,435.52
其他	589,561.97	1,294,840.30
董事会费用	564,999.88	535,351.95
绿化安保费	522,774.12	237,523.45
开办费	174,533.10	
网络通讯费	116,176.76	199,045.83
劳动保护费	16,586.00	17,100.00
广告宣传费	6,880.00	6,877.83
设备修理费	500.77	1,844.34
辞退福利		1,083,902.97
合计	71,198,022.44	78,999,788.26

(三十九) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	877,206.90	697,408.11
物业租赁费		618,866.00
差旅费		7,531.17
合计	877,206.90	1,323,805.28

(四十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	7,134,137.65	24,213,779.72
其中：租赁负债利息费用		
减：利息收入	839,723.09	4,788,174.56
汇兑损益	-65,158.68	46,759.16
手续费	88,265.66	71,309.45
合计	6,317,521.54	19,543,673.77

(四十一) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
代扣个人所得税手续费	68,578.59	67,680.89
政府补助	5,584.55	134,405.20
直接减免的增值税	5,436.89	
合计	79,600.03	202,086.09

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
稳岗补贴	5,584.55	134,405.20	与收益相关

(四十二) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	5,459,494.44	4,812,243.88
处置长期股权投资产生的投资收益		27,372,994.26
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		37,573.70
权益法核算的长期股权投资收益	-120,663.81	-1,798,092.35

项目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益		-3,914,921.36
合计	5,338,830.63	26,509,798.13

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-6,478,166.80	4,571,890.07
其他非流动金融资产	4,016,525.28	-32,291.79
合计	-2,461,641.52	4,539,598.28

(四十四) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失		274.48
其他应收款坏账损失	43,308.21	879.00
合计	43,308.21	1,153.48

(四十五) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得或损失	498,284.35	199,191.96	498,284.35

(四十六) 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
违约金	2,500,000.00		2,500,000.00
政府补助	2,060,000.00	3,143,278.41	2,060,000.00
其他	10,209.23	1,651.34	10,209.23
废品收入	85.00	490.00	85.00
合计	4,570,294.23	3,145,419.75	4,570,294.23

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
扶持资金	2,060,000.00	3,143,278.41	与收益相关

(四十七) 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		100,000.00	
非流动资产毁损报废损失	22,843.68	1,528.34	22,843.68
赔偿金、违约金及罚款支出	632.64	335,095.21	632.64
合计	23,476.32	436,623.55	23,476.32

(四十八) 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	8,578,617.33	32,300,567.81
递延所得税费用	903,856.99	-11,545,684.50
合计	9,482,474.32	20,754,883.31

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	28,447,459.14
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	7,111,864.78
子公司适用不同税率的影响	-475,856.23
调整以前期间所得税的影响	-5,698,914.85
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,075,486.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1.07
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	7,605,877.36
其他-合伙企业先分后税	-1,135,982.21
所得税费用	9,482,474.32

(四十九) 每股收益

1、 基本每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	18,977,882.08	32,077,522.61
本公司发行在外普通股的加权平均数	686,677,113.00	686,677,113.00
基本每股收益	0.03	0.05
其中：持续经营基本每股收益	0.03	0.05
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	18,977,882.08	32,077,522.61
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	686,677,113.00	686,677,113.00
稀释每股收益	0.03	0.05
其中：持续经营稀释每股收益	0.03	0.05
终止经营稀释每股收益		

(五十) 费用按性质分类的利润表补充资料

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

项目	本期金额	上期金额
房地产销售成本	148,939,615.57	86,182,207.47
职工薪酬	35,631,734.13	38,344,574.48
折旧费和摊销费用	22,111,114.91	24,935,355.77
审计咨询费	10,825,066.52	9,135,790.36
交际应酬费	9,021,756.05	6,848,912.45
财务费用	6,317,521.54	19,543,673.77
物业租赁费	5,822,688.96	8,839,441.65
营销策划费	4,801,479.88	3,726,935.70

项目	本期金额	上期金额
差旅费	3,756,150.15	3,810,761.70
物业服务成本	2,653,369.16	2,841,852.44
装修成本	2,562,733.74	94,100,815.90
公务车费用	1,357,421.76	1,048,105.70
法律诉讼费	1,076,075.69	1,105,064.35
其他费用	911,948.26	1,294,840.30
办公费	882,822.35	457,773.16
董事会费用	564,999.88	535,351.95
绿化安保费	522,774.12	237,523.45
网络通讯费	121,864.40	199,084.51
广告宣传费	6,880.00	6,877.83
修理费	500.77	1,844.34
投资性房地产处置成本		1,443,636.03
合计	257,888,517.84	304,640,423.31

(五十一) 现金流量表项目

与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	839,723.09	4,788,174.55
政府补助	2,065,584.55	3,277,683.61
企业间往来	3,727,629.03	4,553,210.06
营业外收入和其他收益	582,096.74	69,822.23
履约保证金收回		7,650,000.00
保函保证金收回		4,000,000.00
合计	7,215,033.41	24,338,890.45

(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	55,917,341.67	53,979,851.14
企业间往来	72,458,828.49	3,740,012.83
营业外支出	632.64	435,095.21
合计	128,376,802.80	58,154,959.18

(五十二) 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	18,964,984.82	32,056,297.16
加：信用减值损失	43,308.21	1,153.48
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,349,746.23	22,687,726.66
使用权资产折旧		
无形资产摊销	2,219,221.44	1,850,435.52
长期待摊费用摊销	1,382,555.47	280,336.79
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)	-498,284.35	-12,904,194.03
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	22,843.68	1,528.34
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	2,461,641.52	-4,539,598.28
财务费用(收益以“—”号填列)	6,671,378.97	24,260,538.87
投资损失(收益以“—”号填列)	-5,338,830.63	-26,509,798.13
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	7,419,952.51	-13,438,112.95
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-1,910,680.92	965,729.86
存货的减少(增加以“—”号填列)	-228,603,038.37	-242,184,354.86
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-65,949,964.50	21,827,927.34
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-222,138,779.10	254,536,769.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-466,903,945.02	58,892,385.60
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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	262,278,357.07	242,556,811.39
减：现金的期初余额	242,556,811.39	461,937,528.26
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	19,721,545.68	-219,380,716.87

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	262,278,357.07	242,556,811.39
其中：库存现金	10,995.14	5,511.60
可随时用于支付的银行存款	262,259,164.54	242,543,278.65
可随时用于支付的其他货币资金	8,197.39	8,021.14
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	262,278,357.07	242,556,811.39

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
履约保函保证金	11,000,000.00	11,000,000.00	履约保函保证金受限

(五十三) 外币货币性项目

外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：港币（注1）	896,256.70	0.90322	809,516.98
其他应收款			
其中：港币（注1）	15,991,999.97	0.90322	14,444,294.21
其他流动资产			
其中：美元（注2）	7,000,000.00	7.0288	49,201,600.00

注1：天宸寰球有限公司在香港设立，主要负责接收海外订单，开展光伏和储能产品销售等经营活动，以其主要经营活动地域和所受风险影响为依据选择其记账本位币为港币。

注2：本公司子公司天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司于2025年12月23日在日本设立孙公司天宸绿色能源科技（日本）有限公司。根据日本《公司法》规定，设立公司需先汇出资金，至期末，日本公司银行账户尚未开立完成，该笔资金仍在其临时资本金账户中，2026年1月22日，日本公司账户开立完成，该资金已转入天宸绿色能源科技（日本）有限公司账户。

(五十四) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用		
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	4,908,116.26	4,040,000.35
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	4,908,116.26	4,040,000.35
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

本公司无已承诺但尚未开始的租赁。

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	45,797,703.45	23,934,661.41
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入		

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1年以内	43,539,567.55	36,117,584.08
1至2年	42,544,666.83	34,781,511.54
2至3年	42,440,465.39	33,756,848.92
3至4年	41,099,341.42	33,682,409.38
4至5年	40,593,283.86	32,341,285.42
5年以上	418,833,176.62	331,661,985.00
合计	629,050,501.67	502,341,624.34

六、 合并范围的变更

(一) 与上期相比增加了 2 家合并单位

2025 年 5 月 29 日，本公司子公司天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司发起设立了芜湖天宸新能源工程有限公司，注册资本人民币 4000 万元，已缴纳注册资本金 300 万元。2025 年 12 月 23 日，本公司子公司天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司发起设立了天宸绿色能源科技（日本）有限公司，注册资本金额为 53,620 万日元，准备资本金额为 53,620 万日元。

(二) 与上期相比本期无减少合并单位

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天之宸酒店管理(上海)有限公司	上海	上海	物业管理	93	7	设立
上海天宸健康管理有限公司	上海	上海	房地产开发	100		设立
上海联农房产有限公司	上海	上海	房地产开发	100		设立
北京辰经晨文化传播有限公司	北京	北京	房地产开发	51	49	设立
上海美昆商贸有限公司	上海	上海	商务贸易	100		设立
上海宸乾投资有限公司	上海	上海	投资管理	100		设立
上海章宸投资管理有限公司	上海	上海	投资管理		89	设立
上海昊晞投资有限公司	上海	上海	投资管理	100		设立
天宸（香港）投资有限公司	香港	香港	投资管理		100	设立
上海颂康健康管理咨询有限公司	上海	上海	健康管理咨询	100		设立
上海菁佳医院管理有限公司	上海	上海	健康管理咨询	100		设立
上海文信荣投资有限公司	上海	上海	投资管理	100		非同一控制下 企业合并
上海宸桁建筑装饰工程有限公司	上海	上海	建筑装饰	100		设立
上海宸颐创营销服务有限公司	上海	上海	营销服务	100		设立
天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司	芜湖市	芜湖市	新兴能源	100		设立
天宸绿色能源科技（日本）有限公司	日本	日本	新兴能源销售		100	设立
天宸储能科技（芜湖）有限公司	芜湖市	芜湖市	新兴能源		100	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天宸寰球有限公司	香港	香港	新兴能源销售	100		设立
芜湖天宸新能源工程有限公司	芜湖市	芜湖市	建筑安装		100	设立

2、 重要的非全资子公司

公司无重要的非全资子公司。

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

无

2、 重要联营企业的主要财务信息

无

3、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
上海天宸康复医院有限公司	9,860,623.59	7,481,287.40
投资账面价值合计	9,860,623.59	7,481,287.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-2,539,376.41	-2,418,712.60

(三) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

八、 政府补助

计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助	2,065,584.55	3,277,683.61
合计	2,065,584.55	3,277,683.61

九、 与金融工具相关的风险

金融工具产生的各类风险

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

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1、 信用风险

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

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

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

2、 流动性风险

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

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

3、 市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。本公司没有以浮动利率计算的银行借款，故如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降，对本公司报告期内的净利润无影响。

(2) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司持续监控外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。此外，公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。本公司面临的汇率风险主要来源于以外币计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额（港币）	上年年末余额（港币）
货币资金	809,516.98	35,289,661.27
预付款项		350,043.12
其他应收款	14,444,294.21	138,906.00
外币金融资产小计	15,253,811.19	35,778,610.39
应付账款	15,011.52	
应付职工薪酬	90,322.00	166,687.20
其他应付款	652,415.90	652,415.90
外币金融负债小计	757,749.42	819,103.10
合计	16,011,560.61	36,597,713.49

于 2025 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对外币升值或贬值 10%，则公司将增加或减少净利润 3,290,246.88 元（2024 年 12 月 31 日： 3,495,950.73 元）。

（3）其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

十、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产	602,320.14		2,519,310.64	3,121,630.78
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	602,320.14		2,519,310.64	3,121,630.78
权益工具投资	602,320.14		2,519,310.64	3,121,630.78
◆其他权益工具投资	258,091,879.77			258,091,879.77
◆其他非流动金融资产			14,393,501.39	14,393,501.39
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			14,393,501.39	14,393,501.39
权益工具投资			14,393,501.39	14,393,501.39
持续以公允价值计量的资产总额	258,694,199.91		16,912,812.03	275,607,011.94

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
权益工具投资	16,912,812.03	净资产法	被投资公司的净资产公允价值	不适用

十一、关联方及关联交易

（除特别注明外，金额单位均为人民币万元）

(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 (%)
上海仲盛虹桥企业管理有限公司	上海市 闵行区	企业管理	25,000.00	25.08	25.08

本公司最终控制方是：叶立培、叶茂菁

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海天宸康复医院有限公司	本公司持有其 5% 股权具有重大影响的公司

(四) 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
上海仲盛物业有限公司	法人代表与上市公司法人代表有亲属关系
上海仲源物业有限公司	联营股东的法人代表与上市公司法人代表是同一人
上海恒承实业发展有限公司	法人代表与上市公司法人代表是同一人
仲盛房地产（上海）有限公司	法人代表与上市公司法人代表有亲属关系
上海科迅投资管理有限公司	法人代表与上市公司法人代表是同一人
上海峰盈企业发展有限公司	实际控制人与上市公司实际控制人有亲属关系
上海华元房地产开发有限公司	法人代表与上市公司法人代表是同一人

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海仲盛物业有限公司	支付物业费	35.33	33.48
上海仲盛物业有限公司	支付停车费	4.95	1.98
上海仲源物业有限公司	支付物业费	1.01	1.01
合计		41.29	36.47

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海天宸康复医院有限公司	康复医院大楼	2,714.29	678.57

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	增加的使用权资产	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	增加的使用权资产
上海恒承实业发展有限公司	房产	69.05					57.14				
仲盛房地产（上海）有限公司	房产	188.67					173.50				
上海华元房地产开发有限公司	房产	123.84					112.58				
合计		381.56					343.22				

3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海天宸健康管理有限公司	12,500.00	2021/12/1	2026/11/25	否
上海天宸健康管理有限公司	65,000.00	2025/1/21	2032/1/20	否
天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司	8,213.34	2025/12/08	2030/12/08	否

4、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	657.88	575.22

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海天宸康复医院有限公司	2,071.43		547.50	
其他应收款					
	上海恒承实业发展有限公司	12.60	1.01	12.60	0.63

2、 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
其他应付款			
	上海科迅投资管理有限公司	2,604.22	7,140.94
	上海峰盈企业发展有限公司	3,602.63	6,946.25

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、资产负债表日存在的重要承诺

抵押权人	抵押物	借款金额	抵押期限		是否已履行完毕
中国民生银行股份有限公司上海天钥支行（注1）	银都路2889号的土地使用权（沪（2020）闵字不动产权第060536号）	2,500.00	2021/12/1	2026/11/25	否
上海农村商业银行股份有限公司（注2）	梅州路26弄未售房源及车库抵押借款；除3、7、9号楼代建开发外其他在建开发项目抵押借款	22,588.84	2025/1/21	2032/1/20	否
横琴华通金融租赁有限公司（注3）	银都路2889号的房地产抵押借款、北京市西城区广义街5号-2层-201等38套抵押	7,100.00	2025/12/08	2030/12/08	否

注1：2021年12月2日，上海天宸健康管理有限公司与中国民生银行股份有限公司上海天钥支行签订合同号为公固贷字第02352021008001号的《固定资产贷款借款合同》，借款期限为2021年12月1日至2026年11月25日，借款金额12,500万元，借款年利率为固定利率5.2%，该项借款由上海市天宸股份有限公司提供担保，并以银都路2889号的房地产（沪（2020）闵字不动产权第060536号）设定抵押担保，截止2025年12月31日，上海天宸健康管理有限公司已提取上述借款12,500万元，已偿还本金10,000万元，余额2,500万元。

注2：2025年1月21日，天宸健康管理有限公司与上海农村商业银行股份有限公司静安支行签订合同编号为71080254570023的《固定资产借款合同》，借款期限为2025年01月21日至2032年01月20日，借款额度为65,000万元，借款利率在公司每次提用贷款时以LPR为定价基准协商确定，该项借款由上海市天宸股份有限公司提供担保，并以上海市闵行区梅州路26弄5-6等共62套合院及上海市闵行区梅州路26弄2号地下1层车位、上海市闵行区都莲路99号、都会路5000号在建工程设定抵押担保；2026年1月，公司以上海市闵行区都会路5000号，都会路5018弄1-10号地上部分在建开发项目增加抵押，截至2025年12月31日，已提取上述借款33,788.84万元，依约归还借款11,200.00万元，借款余额22,588.84万元。

注 3: 2025 年 11 月 27 日, 天宸绿色能源科技(芜湖)有限公司(以下称“承租人”)与横琴华通金融租赁有限公司签订合同编号为 2025HTFL04200101 的《融资租赁合同-回租》, 购买价款与租赁成本均为 7,100.00 万元, 租赁期为 5 年, 上海市天宸股份有限公司为承租人在《融资租赁合同》项下全部债务提供连带责任担保, 同时, 北京辰经晨文化传播有限公司以其持有的坐落于北京市西城区广义街 5 号的 38 套房屋为承租人在《融资租赁合同》项下全部债务提供抵押担保。截至 2025 年 12 月 31 日, 公司已取得融资租赁款 7,100.00 万元。

2、 其他

无

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

天宸股份朝阳农场财产损害赔偿纠纷事宜: 原告天宸股份与被告上海艺然草坪工程有限公司(简称“艺然公司”)签订《土地种植协议》, 将上海市浦东新区(原南汇区)朝阳农场 3 街坊 3/1 丘土地(简称“朝阳农场”)出租给艺然公司种植草坪。2021 年初, 天宸股份发现朝阳农场遍布大型钢筋混凝土结构物、瓦砾等建筑垃圾。天宸股份函告相关被告, 要求排除妨害、恢复原状及赔偿损失, 无果。

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

该案件一审未予以支持, 公司二审上诉至上海市第一中级人民法院, 2025 年 4 月 14 日, 公司收到法院下发的(2024)沪 01 民终 16672 号民事裁定书, 法院裁定: 1、一审判决认定的基本事实不清, 按照相关规定, 撤销上海市浦东新区人民法院(2024)沪 0115 民初 19803 号民事判决; 2、案件发回上海市浦东新区人民法院重审。

因该土地涉及到上海市浦东机场的建设规划, 为不影响建设的整体进度, 结合公司法律顾问专项意见并经公司管理层审议, 本公司于 2026 年 1 月 9 日向上海市浦东新区人民法院对上述损害赔偿纠纷一案提出撤诉申请。后续将加快推进土地移交进程。

2、 其他

无

十三、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

无

(二) 利润分配情况

拟分配的股利总额（元）	6,866,771.13
拟分配每 10 股派息数（元）	0.10
经审议批准宣告发放的股利总额（元）	
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	

2026 年 4 月 28 日，本公司召开第十一届董事会第二十次会议，审议通过了 2025 年度利润分配方案的议案。上述利润分配方案的议案尚需提交 2025 年年度股东大会审议。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

无

十四、 其他重要事项

(一) 其他对投资者决策有影响的重要事项

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

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

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

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

(二) 其他

2024 年 8 月，本公司与上海机场（集团）有限公司、上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司签署《上海浦东国际机场四期扩建市政配套(道路)工程用地补偿协议》，对公司坐落于南汇区朝阳农场的 26,699.50 m²土地进行了征收，征收单价为 473 元/m²，征收总价为 12,628,863.5 元，至本期末已收到征收款 8,840,204.45 元；2025 年 11 月，本公司与上海机场（集团）有限公司、上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司签署《上海浦东国际机场四期扩建飞行区（二阶段）工程用地补偿协议》（“二阶段协议”）及《上海浦东国际机场四期扩建飞行区（三阶段）工程用地补偿协议》（“三阶段协议”），对公司坐落于南汇区朝阳农场合计 110,530.70 m²土地进行了征收，征收单价为 473 元/m²，征收总价为 52,281,021.10 元，至本期末已收到征收款 10,456,204.22 元。因该土地涉及到上海市浦东机场的建设规划，为不影响建设的整体进度，结合公司法律顾问专项意见并经公司管理层审议，本公司于 2026 年 1 月 9 日向上海市浦东新区人民法院就财产损害赔偿纠纷一案提出撤诉申请。后续将加快推进土地移交进程。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 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（含 1 年）	1,819,986.51	2,830,786.59
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	8,105,875.04	8,105,875.04
小计	9,925,861.55	10,936,661.63
减：坏账准备	8,105,875.04	8,105,875.04
合计	1,819,986.51	2,830,786.59

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	8,105,875.04	81.66	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	74.12	8,105,875.04	100.00	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	8,105,875.04	81.66	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	74.12	8,105,875.04	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,819,986.51	18.34			1,819,986.51	2,830,786.59	25.88			2,830,786.59
其中：										
账龄组合	1,819,986.51	18.34			1,819,986.51	2,830,786.59	25.88			2,830,786.59
合计	9,925,861.55	100.00	8,105,875.04		1,819,986.51	10,936,661.63	100.00	8,105,875.04		2,830,786.59

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款：

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

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 (%)
账龄组合：			
1 年以内	1,819,986.51		

3、 本期无计提、转回或收回的坏账准备情况

4、 本期无实际核销的应收账款情况

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期 末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例(%)	应收账款坏账 准备和合同资 产减值准备期 末余额
上海东兴实业有限 公司	1,740,273.51		1,740,273.51	17.53	-
原天宸药业客户第 一名	548,804.70		548,804.70	5.53	548,804.70
原天宸药业客户第 二名	531,752.00		531,752.00	5.36	531,752.00
原天宸药业客户第 三名	517,737.44		517,737.44	5.22	517,737.44
原天宸药业客户第 四名	324,700.00		324,700.00	3.27	324,700.00
合计	3,663,267.65		3,663,267.65	36.91	1,922,994.14

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	5,784,370.70	5,784,370.70
应收股利	42,459,630.68	42,459,630.68
其他应收款项	60,546,671.95	60,535,240.09
合计	108,790,673.33	108,779,241.47

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
上海天宸健康管理有限公司借款利息	5,784,370.70	5,784,370.70

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
北京辰经晨文化传播有限公司	42,459,630.68	42,459,630.68

(2) 重要的账龄超过一年的应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京辰经晨文化传播有限公司	42,459,630.68	1-2 年	集团资金安排	子公司无减值风险

3、 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（含 1 年）	60,275,609.32	60,538,240.09
1 至 2 年	285,329.08	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	25,878,192.92	25,875,192.92
小计	86,439,131.32	86,413,433.01
减：坏账准备	25,892,459.37	25,878,192.92
合计	60,546,671.95	60,535,240.09

(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	67,886,836.33	78.54	7,924,068.21	11.67	59,962,768.12	67,886,829.33	78.56	7,924,068.21	11.67	59,962,761.12
其中：										
单项金额重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	59,265,726.22	68.57			59,265,726.22	59,265,726.22	68.58			59,265,726.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	8,621,110.11	9.97	7,924,068.21	91.91	697,041.90	8,621,103.11	9.98	7,924,068.21	91.91	697,034.90
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,552,294.99	21.46	17,968,391.16	96.85	583,903.83	18,526,603.68	21.44	17,954,124.71	96.91	572,478.97
其中：										
账龄组合	18,552,294.99	21.46	17,968,391.16	96.85	583,903.83	18,526,603.68	21.44	17,954,124.71	96.91	572,478.97
合计	86,439,131.32	100.00	25,892,459.37		60,546,671.95	86,413,433.01	100.00	25,878,192.92		60,535,240.09

单项金额重大但单独计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海宸颐创营销服务有限公司	5,050,000.00			预计可以收回
上海美昆商贸有限公司	54,215,726.22			预计可以收回
合计	59,265,726.22			

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			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天宸（香港）投资有限公司	3,176.00			预计可以收回
上海颂康健康管理咨询有限公司	31,350.00			预计可以收回
上海菁佳医院管理有限公司	10,100.00			预计可以收回
天宸寰球有限公司	652,415.90			预计可以收回
原上海天宸药业有限公司 66 家客户欠款	7,924,068.21	7,924,068.21	100.00	预计无法收回
合计	8,621,110.11	7,924,068.21		

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	312,841.20		
1 至 2 年	285,329.08	14,266.45	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	17,954,124.71	17,954,124.71	100.00
合计	18,552,294.99	17,968,391.16	

(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	17,954,124.71		7,924,068.21	25,878,192.92
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	14,266.45			14,266.45
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	17,968,391.16		7,924,068.21	25,892,459.37

(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	其他变动	
坏账准备	25,878,192.92	14,266.45				25,892,459.37

(5) 本期无实际核销其他应收款项的情况

(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
往来款及借款	86,088,822.04	85,837,954.04
备用金	350,309.28	575,478.97
合计	86,439,131.32	86,413,433.01

(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
无锡莱福酿造有限公司	往来款	1,708,084.71	5年以上	1.98	1,708,084.71
原天宸药业客户1	往来款	1,743,566.55	5年以上	2.02	1,743,566.55
上海宸颐创营销服务有 限公司	往来款	5,050,000.00	1-2年	5.84	
上海申联进出口贸易有 限公司	往来款	15,680,000.00	5年以上	18.14	15,680,000.00
上海美昆商贸有限公司	往来款	54,215,726.22	1-2年	62.72	
合计		78,397,377.48		90.70	19,131,651.26

(三) 长期股权投资

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
对子公司投资	1,884,575,445.64	12,927,564.81	1,871,647,880.83	1,779,575,445.64	12,927,564.81	1,766,647,880.83
对联营、合营企业 投资	9,860,623.59		9,860,623.59	7,481,287.40		7,481,287.40
合计	1,894,436,069.23	12,927,564.81	1,881,508,504.42	1,787,056,733.04	12,927,564.81	1,774,129,168.23

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末账面余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末账面余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
上海天宸健康管理有限公司	1,524,822,445.64	12,927,564.81					1,524,822,445.64	12,927,564.81
天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司	65,000,000.00		100,000,000.00				165,000,000.00	
上海联农房产有限公司	40,000,000.00						40,000,000.00	
天宸寰球有限公司	35,653,000.00						35,653,000.00	
上海美昆商贸有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
上海宸乾投资有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
上海文僖荣投资管理有限公司	28,400,000.00						28,400,000.00	
上海昊晞投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
天之宸酒店管理（上海）有限公司	5,600,000.00						5,600,000.00	
北京辰经晨文化传播有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
上海宸颐创营销服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
上海宸桁建筑装饰工程有限公司			5,000,000.00				5,000,000.00	
合计	1,779,575,445.64	12,927,564.81	105,000,000.00				1,884,575,445.64	12,927,564.81

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末账面余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动								期末账面余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业												
上海天宸康复医院有限公司	7,481,287.40		2,500,000.00		-120,663.81						9,860,623.59	

(四) 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				
其他业务	6,103,633.77	518,754.95	19,805,116.34	2,044,884.48
合计	6,103,633.77	518,754.95	19,805,116.34	2,044,884.48

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
租赁收入	6,103,633.77	5,656,478.24
转让投资性房地产收入		14,148,638.10
合计	6,103,633.77	19,805,116.34

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		42,459,630.68
处置子公司		32,006,645.37
权益法核算的长期股权投资收益	-120,663.81	-2,294,191.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益	29,549.84	29,463.06
处置交易性金融资产取得的投资收益		-3,914,921.36
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		37,573.70
合计	-91,113.97	68,324,200.27

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	498,284.35	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,065,584.55	

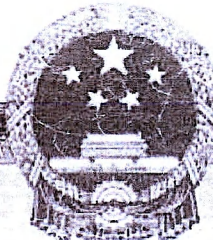
项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-2,432,091.68	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,560,833.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	2,692,610.61	
所得税影响额	-1,046,618.15	
少数股东权益影响额(税后)	12,897.47	
合计	1,658,889.93	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.27	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	1.16	0.03	0.03

上海市天宸股份有限公司
二〇二六年四月二十八日





营业执照

(副本)



扫描此二维码
了解更多登
记、备案、许可
、监管信息，体
验更多应用服务。

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账, 会计咨询, 税务咨询, 管理咨询, 会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



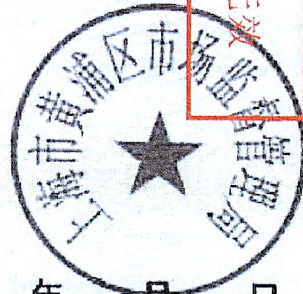
出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用, 其他无效

登记机关



2026 年 03 月 11 日

证书序号: 0001247



会计师事务所 执业证书

名

立信会计师事务所 (特殊普通合伙)
SH LIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会[2000]26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

仅供出报告使用, 其他无效。

发证机关:



二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



姓名	曹伟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1983-07-11
Date of birth	
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	360203198307111513
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

仅供出报告使用 其他无效

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



曹伟的年检二维码

证书编号: 330000144843
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 03 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



郑钢(31000060263)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

证书编号: 31000060263
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1999年12月28日
Date of Issuance

仅供出报告使用,其他无效



姓名: 郑钢
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1956-03-16
Date of birth
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码: 31010819560316121X
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



郑钢(31000060263)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
月 日
日