

公司代码：600620

公司简称：天宸股份

# 上海市天宸股份有限公司 2018 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	陈治东	因公出差	姜立军

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

四、公司负责人叶茂菁、主管会计工作负责人代峥嵘及会计机构负责人（会计主管人员）张春华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计认定，公司2018年度归属于母公司所有者的净利润为67,661,104.33元，母公司2018年12月31日可供分配的利润为274,309,713.94元。

公司拟以2018年12月31日总股本686,677,113股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.3元（含税），共计派发20,600,313.39元。

本预案尚需提交公司2018年年度股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

公司经营风险已在本年度报告中描述，敬请投资者予以关注，详见本年度报告“第四节 经营情况讨论与分析”等有关章节中关于公司面临风险的描述。

### 十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	17
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	27
第七节	优先股相关情况.....	31
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	32
第九节	公司治理.....	37
第十节	公司债券相关情况.....	40
第十一节	财务报告.....	41
第十二节	备查文件目录.....	134

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《上海市天宸股份有限公司章程》
公司、本公司、上市公司	指	上海市天宸股份有限公司
报告期、年度内	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
仲盛虹桥、控股股东	指	上海仲盛虹桥企业管理有限公司
成元投资、控股股东一致行动人	指	上海成元投资管理有限公司
南方园区	指	上海南方综合物流园区管理有限公司
天宸健康	指	上海天宸健康管理有限公司（原名上海南方综合物流园区管理有限公司）
天宸客运、客运公司	指	上海天宸客运有限公司
天宸物业、物业公司	指	上海天宸物业管理有限公司
北京宸京	指	北京宸京房地产开发有限公司
元	指	人民币元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况简介

公司注册地址	上海市延安西路2067号29楼
公司注册地址的邮政编码	200336
公司办公地址	上海市长宁区仙霞路8号29楼
公司办公地址的邮政编码	200336
公司网址	www.shstc.com
电子信箱	tc@shstc.com

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市长宁区仙霞路8号29楼

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

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

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期 增减(%)	2016年
营业收入	48,815,792.46	51,207,881.08	-4.67	48,398,371.56
归属于上市公司股东的净利润	67,661,104.33	62,549,635.20	8.17	60,185,159.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	49,581,361.35	47,712,098.09	3.92	24,457,510.93
经营活动产生的现金流量净额	-9,863,085.84	-16,779,899.41	不适用	-4,482,338.89
	2018年末	2017年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	2,283,893,970.70	2,452,133,953.33	-6.86	2,708,222,242.82
总资产	2,860,706,168.87	2,965,530,660.72	-3.53	3,342,469,209.84

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.10	0.09	11.11	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.09	11.11	0.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.07	0.07	0.00	0.04
加权平均净资产收益率(%)	2.72	2.29	增加0.43个百分点	1.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.00	1.75	增加0.25个百分点	0.57

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	12,463,761.37	12,594,466.99	12,359,165.12	11,398,398.98
归属于上市公司股东的净利润	-4,269,046.31	65,212,881.85	-314,050.73	7,031,319.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,276,139.74	64,156,887.68	-990,607.06	-8,308,779.53
经营活动产生的现金流量净额	-2,740,326.34	-4,699,883.94	1,091,352.14	-3,514,227.70

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-299,286.05	固定资产处置收益 464,422.04 元, 固定资产报废损失 763,708.09 元	9,451,422.36	24,007,352.90
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	350,786.00	财政扶持金 216,600.00 元、稳岗补贴 134,186.00 元	458,200.00	1,303,078.30
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	20,833,680.19	出售上海银行股票收益 19,080,340.19 元, 申购新股中签出售收益及国债逆回购收益 1,869,159.88 元, 持有期间所产生的公允价值变动收益 -115,819.88 元	4,023,189.92	269,738.09

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益			1,635,522.29	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	259,932.17		277,251.77	10,390,174.44
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	73,746.10			-54,118.94
所得税影响额	-3,139,115.43		-1,008,049.23	-188,576.28
合计	18,079,742.98		14,837,537.11	35,727,648.51

### 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	80,024,291.78	660,713.78	-79,363,578.00	1,753,340.00
可供出售金融资产	2,049,023,785.04	1,700,680,336.94	-348,343,448.10	89,269,747.69
合计	2,129,048,076.82	1,701,341,050.72	-427,707,026.10	91,023,087.69

### 十二、其他

□适用 √不适用



### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司隶属于综合类上市公司板块，目前主要经营业务有出租车运营、物业租赁和物业管理。报告期内，公司主要情况如下：

2018 年度，由于持续受到“网约车”、私家车和日益完善的公共交通的影响，公司出租车运营收入比上年度略有下降；公司物业租赁、物业管理业务的收入不高，报告期内的利润主要依靠投资收益，即公司持有绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地控股”，股票代码：600606）的分红及处置上海银行（股票代码：601299）流通股。

报告期内，在公司董事会及管理层的领导下，根据公司瘦身、聚焦、优化的总体要求，全面梳理整合公司内部资产，并结合外部市场竞争环境及市场发展趋势，调整公司内部组织架构及人员结构，从而努力提高公司经营管理水平。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

截至报告期末，公司可供出售金融资产为 180,382.57 万元，比年初数减少 36,821.53 万元，减幅为 16.95%，主要是本期出售公司持有上海银行（股票代码：601229）股票以及公司持有的绿地控股（股票代码：600606）的股票公允价值本期变动所致。

公司预付款项为 47,601.29 万元，比年初数增加 47,288.53 万元，增幅为 15,119.75%，系本公司控股子公司上海南方综合物流园区管理有限公司向上海市闵行区规划和土地管理局补缴的土地出让金，至本报告期末尚未取得新的土地使用权证，暂挂预付款项。

#### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司具备出租车运营、物业租赁和物业管理等传统型行业资质，在公司管理上积累了较为丰富的经验。

公司整体资产状况良好，负债率低，所持有绿地控股等股权类金融资产具有良好的可变现能力，为公司未来启动存量地产开发及业务开拓奠定了良好基础。

由于公司身处传统行业，虽然近些年盈利水平维持较好，但主要依靠的是对外投资收益，公司整体可持续性不强，因此公司会持续推进核心竞争力的重塑工作。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入为 4,881.58 万元，其中出租车业务收入为 2,185.47 万元，物业管理收入为 318.34 万元，物业租赁费及其他收入为 2,377.77 万元。公司营业收入较上年同期 5,120.79 万元减少 4.67%，主要是公司出租车运营及物业管理收入较上年减少所致。公司归属于母公司所有者的净利润为 6,766.11 万元，较上年同期 6,254.96 万元增加 8.17%。

#### 1、南方园区相关业务

报告期内，公司位于上海闵行区颛桥镇的南方园区项目实际经营亏损 1,749.40 万元，去年同期亏损 1,381.39 万元，同比增亏 26.64%，主要是因南方园区与其股东签订了《借款协议书》，本期新增利息费用 299.93 万元所致。

#### 2、运输客运业务

报告期内，公司下属客运公司的出租车业务经营正常，现金流稳定，出租车业务收入 2,185.47 万元，成本为 2,245.39 万元，由于报告期内出租车行业竞争加剧车辆闲置率上升以及驾驶员流失等原因致使其营业收入同比减少，以及因关闭汽修业务支付修理工离职福利等原因，本年出现亏损，其净利润为-450.18 万元。

#### 3、房屋租赁业务

报告期内，公司租赁业务收入为 2,330.07 万元，比上年同期 1,832.32 万元增加 497.75 万元。主要是下属子公司北京宸京房地产开发有限公司所持的广益大厦首层及二层面积共计 10,208.45 平方米的房屋，整体出租给北京市西城区学而思培训学校，本期新增租赁收入 418.57 万元所致，其净利润为 941.73 万元。

#### 4、其他业务情况（投资收益、营业外收入、支出等）

报告期内，公司共实现投资收益 9,939.95 万元，主要通过：

- (1) 出售上海银行（股票代码：601229）股票取得收益 1,908.03 万元；
- (2) 公司收到各项现金分红及收益分配款 7,350.45 万元，其中：绿地控股（股票代码：600606）现金分红收益 6,958.59 万元、上海银行（股票代码：601229）现金分红收益 60.35 万元、收到横琴凯富天宸投资中心收益分配 331.51 万元；
- (3) 国债逆回购、理财产品到期取得收益计 589.28 万元；
- (4) 网下申购新股中签出售取得收益 92.19 万元。

从以上数据可看出，公司营业收入来源于出租车业务、物业管理和物业租赁，收入规模小，对公司利润贡献少。公司的利润来源主要依靠投资收益，即依靠持有绿地控股股权的分红及转让相关股权等，公司目前没有明确的主业。

因此，公司的目标是仍将继续积极探寻战略转型，尽快明确主业和战略定位，改变目前战略定位不清晰，缺乏主营业务收入和利润来源的局面，使公司步入良性发展的轨道，为股东创造更多价值。

### 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司营业收入来源于出租车业务、物业管理及物业租赁，其中，出租车业务收入 2,185.47 万元，物业管理收入为 318.34 万元，物业租赁费及其他收入为 2,377.77 万元。子公司南方园区仍为亏损，包括各项折旧摊销费用在内，其亏损为 1,749.40 万元。

报告期内，公司共实现投资收益 9,939.95 万元，其中绿地控股现金分红收益为 6,958.59 万元，出售上海银行（股票代码：601229）股票取得收益 1,908.03 万元。

报告期内，实现归属母公司所有者的净利润 6,766.11 万元，较去年增加 8.17%。

**(一) 主营业务分析****1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	48,815,792.46	51,207,881.08	-4.67
营业成本	28,213,208.68	29,957,679.35	-5.82
管理费用	44,148,604.46	49,299,908.91	-10.45
财务费用	-2,798,811.89	-2,735,595.45	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-9,863,085.84	-16,779,899.41	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-188,540,827.96	-138,238,336.37	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	171,652,107.72	-20,596,984.50	不适用

**2. 收入和成本分析**

√适用 □不适用

报告期内,公司营业收入较上年同期减少 4.67%,主要是本期出租车收入、物业管理收入减少所致;公司营业成本较上年同期减少 5.82%,主要是物业公司相关小区关闭致使人工及运营成本减少所致。

**(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业管理	3,183,400.53	3,114,274.55	2.17	-44.25	-27.22	减少 22.89 个百分点
运输与客运	21,854,681.10	22,453,926.73	-2.74	-11.63	0.50	减少 12.40 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	25,038,081.63	25,568,201.28	-2.12	-22.82	-4.82	减少 19.31 个百分点

**主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明**

√适用 □不适用

报告期内,公司物业管理业务收入相较上年同期减少 44.25%,营业成本比上年同期减少 27.22%,主要是相关小区关闭致使物业管理收入、人工及运营成本减少。

报告期内,公司运输与客运业务收入比上年同期减少 11.63%,主要是出租车行业竞争加剧车辆闲置率上升以及驾驶员流失等原因致使其营业收入同比减少,而营业成本变化不大。

报告期内,公司主营业务收入全部来源于上海地区。

**(2). 产销量情况分析表**

□适用 √不适用

## (3). 成本分析表

币种：人民币 单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
物业管理	人工成本	995,260.25	31.96	1,463,347.04	34.20	-31.99	
	物业使用费	140,789.50	4.52	414,035.95	9.68	-66.00	
	水电费	1,584,699.20	50.89	1,842,476.45	43.06	-13.99	
	其他费用	393,525.6	12.64	558,946.02	13.06	-29.60	
	合计	3,114,274.55	100.00	4,278,805.46	100.00	-27.22	
运输与客运	人工成本	11,567,841.56	51.52	10,659,639.73	47.71	8.52	
	折旧费	6,482,809.52	28.87	6,608,127.68	29.58	-1.90	
	保险费	2,975,777.77	13.25	2,848,520.00	12.75	4.47	
	其他费用	1,427,497.88	6.36	2,225,560.33	9.96	-35.86	
	合计	22,453,926.73	100.00	22,341,847.74	100.00	0.50	

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

1、报告期内，物业管理业务成本本期金额比上年同期减少 27.22%，其中人工及运营成本较上年同期减少 46.80 万元，成本减少主要是相关小区关闭所致。

2、报告期内，运输与客运业务成本本期金额与上年相比基本持平。

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 2,111.66 万元，占年度销售总额 43.26%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

## 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
北京西城区学而思学校	17,866,207.54	36.60
上海好友多投资咨询服务有限公司	1,461,441.21	2.99
上海浦东建筑设计院有限公司	852,381.00	1.75
北京舞蕾文化发展有限公司	536,524.03	1.10
上海聚创房地产经纪事务所	400,095.23	0.82
合计	21,116,649.01	43.26

## 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
管理费用	44,148,604.46	49,299,908.91	-10.45
财务费用	-2,798,811.89	-2,735,595.45	2.31

报告期内，公司管理费用同比减少 10.45%，主要是咨询费、办公费等同比减少。

#### 4. 研发投入

##### 研发投入情况表

适用 不适用

##### 情况说明

适用 不适用

#### 5. 现金流

适用 不适用

(1) 本年度公司经营活动现金流量净额为-986.31 万元，比上年减少净流出 691.68 万元。主要是因为本报告期内咨询费、物业租赁费、办公费等管理费用支出减少导致经营活动现金流出同比减少 653.25 万元所致。

(2) 本年度公司投资活动现金流量净额-18,854.08 万元，比上年增加净流出 5,030.25 万元。其中：因股票出售回收款项、上年理财资金到期本息收回等因素导致投资活动现金流入较上年同期增加 17,291.41 万元；支付南方园区土地出让金等因素导致投资活动现金流出较上年同期增加 22,321.65 万元。

(3) 本年度公司筹资活动现金流量净额为 17,165.21 万元，比上年增加净流入 19,224.91 万元，主要是南方园区本年度吸收少数股东投资收到的现金以及收到其他筹资活动有关现金增加 19,225.58 万元所致。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

报告期内，公司实现归属于母公司所有者的净利润主要来自于投资收益，其中：出售上海银行股票取得收益1,908.03万元以及收到绿地控股现金红利6,958.59万元。

#### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

##### 1. 资产及负债状况

币种：人民币 单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	660,713.78	0.02	80,024,291.78	2.70	-99.17	收回国债逆回购本金8,000万元
预付款项	476,012,900.56	16.64	3,127,600.35	0.11	15,119.75	向上海市闵行区规划和土地管理局补缴的土地出让金
其他流动资产	81,220,889.60	2.84	171,185,467.21	5.77	-52.55	持有理财产品到期收回
应交税费	6,928,861.82	0.24	3,026,564.05	0.10	128.93	计提2018年企业所得税
资本公积	53,331,197.25	1.86	7,851,309.75	0.26	579.26	南方园区收到新增注册资本溢价
少数股东权益	31,973,062.86	1.12	-48,428,830.65	不适用	不适用	南方园区收到少数股东溢价增资
长期应付款	63,750,000.00	2.23	0	不适用	不适用	南方园区向少数股东借款的增加

##### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

近年来，公司主营业务不突出，出租车及物业管理业务所贡献的利润逐年减少，公司的利润主要来源于投资收益。面对经营发展的瓶颈，公司董事会和管理层着力推进存量地产的开发，报告期内公司南方园区地块已补缴了土地款，未来该地块的开发将为公司带来发展机遇。

由于房地产开发易受到外部政策和市场等多方面的影响，南方园区土地的开发经营也会面临一定的不确定性。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

##### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

##### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

##### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	初始投资成本	期末余额	当期公允价值变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	763,496.46	660,713.78	-115,819.88	1,753,340.00
可供出售金融资产	34,284,214.00	1,700,680,336.94	-331,229,067.26	89,269,747.69
合计	35,047,710.46	1,701,341,050.72	-331,344,887.14	91,023,087.69

#### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

报告期内，公司出售上海银行（股票代码：601229）股票取得收益1908.03万元。

#### (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

##### (1) 上海宸乾投资有限公司

该公司注册资本 3,000 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营创业投资、投资管理及咨询。截至报告期末，该公司总资产 1.59 亿元，净资产 1.59 亿元。报告期内该公司净利润-342.66 万元，比上年同期净利润 210.10 万元减少 552.76 万元，主要是因为上期取得投资收益而本期无此项收益所致。

截至报告期末，该公司持有上海景嘉创业接力创业投资中心（有限合伙）17.79%的股权，持有上海章宸投资管理有限公司 89%的股权。

##### (2) 上海天宸客运有限公司

该公司注册资本 3,000 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营客运汽配。截至报告期末，该公司总资产 8,583.44 万元，净资产 4,335.44 万元。报告期内该公司实现营业收入 2,307.40



万元，净利润-450.18 万元，比上年同期净利润 18.24 万元减少 468.42 万元，减幅为 2567.87%，主要是出租车行业竞争加剧车辆闲置率上升以及驾驶员流失等原因致使其营业收入同比减少，营业成本变化不大所致。

(3) 上海天宸物业管理有限公司

该公司注册资本 600 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营物业管理。截至报告期末，该公司总资产 755.32 万元，净资产 644.77 万元。报告期内该公司实现营业收入 318.34 万元，净利润-75.90 万元，比上年同期净利润 38.59 万元减少 114.49 万元，主要是相关小区关闭致使收入减少及人工、运营成本增加所致。

(4) 上海南方综合物流园区管理有限公司

该公司注册资本 5.5 亿元人民币，公司所持权益比例 85%，主营房地产开发，本期新增注册资本 5 亿元人民币。截至报告期末，该公司总资产 6.29 亿元，净资产 2.00 亿元。报告期内该公司实际经营亏损 1,749.40 万元，去年同期亏损 1,381.39 万元，同比增亏 26.64%，主要是因南方园区与其股东签订了《借款协议书》，本期新增利息费用所致。

(5) 上海章宸投资管理有限公司

该公司注册资本 1,800 万元人民币，公司所持权益比例 89%，主营创业投资、投资管理及咨询。截至本报告期末，该公司总资产 1,834.80 万元，净资产 1,834.79 万元。报告期内该公司除持有神舟汽车（证券代码：870692）股权 6.9231%之外，无其他经营业务。

(6) 北京宸京房地产开发有限公司

该公司注册资本 1,000 万元人民币，公司所持权益比例 100%，主营房地产开发。截至报告期末，该公司总资产 1.09 亿元，净资产 0.98 亿元。报告期内该公司实现营业收入 1,880.47 万元，净利润 941.73 万元，比上年同期净利润 509.33 万元增加 432.40 万元，增幅为 84.90%，主要是本期租赁收入增加所致。

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用  不适用

公司过往以房地产业务为主业，但由于公司土地储备较少，仅持有上海闵行和浦东新区两块存量地块，土地用途分别为商办和农业耕地，因此房地产业务已多年未能给公司带来收入和利润，近几年公司利润来源以投资收益为主。报告期内，公司与闵行区闵行区规划和土地管理局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》并补缴了该地块的土地出让金，公司已启动该地块的规划工作，未来将依托此地块的开发为公司带来可持续的发展动力。

由于地产行业受限及其他产业优质项目的激烈竞争，公司上述经营规划的具体实施仍将面临诸多不确定性，公司将适时根据行业政策的走向进行相应调整，尽快盘活公司现有存量地产，大力发展公司经营，努力为股东创造价值。

### (二) 公司发展战略

适用  不适用

公司近年来的利润来源于投资收益，企业缺乏核心竞争力。未来，公司将结合自身经营情况，全力推动闵行地块的开发工作，并以此为契机，围绕“提高公司经营能力，开拓公司经营模块”的目标，着眼于整合公司内部资源，依托内生式增长，推动公司整体运营能力升级，使公司具备可持续发展能力，提升公司盈利能力。

### (三) 经营计划

适用  不适用

过去几年公司在不断地谋求战略转型及存量资产的开发利用，以期能让公司具有持续稳定的发展前景。2019 年，公司将全力推动南方园区地块的开发工作，并将以此为契机，改善公司经营能力，提升公司运营质量，拟主要开展以下工作：

#### 1、努力改善经营，致力于主业发展

(1) 公司将大力推动南方园区地块的规划和开发工作，在满足规划要求的前提下，加快形成规划方案，并落实开发资金，尽快盘活该项存量资产，以期为公司未来带来持续的收入和利润；

(2) 专注公司整体发展，统筹调配内部资源。在国家优化民营企业营商环境的条件下，顺应未来行业发展趋势，并结合公司现有业务的经营状态，在确保既有业务盈利水平的基础上，提升公司整体经营效能。

#### 2、提高公司治理水平，不断完善公司治理

公司将根据国家政策、证监会等部门的要求，适时修订公司治理准则，不断完善公司法人治理和规范运作水平，切实维护广大投资者的利益。

3、继续做好公司内控体系建设工作，加大风险控制力度，防范公司经营风险。明确内部机构的职责权限，规范内部监督程序、方法和要求，完善考核、监督、制约、奖惩机制，提升企业的执行力。

#### 4、明确公司未来经营目标，全力以赴完成企业发展任务

(1) 公司将在启动存量地产开发的基础上，聚焦于拓展经营模块，以期能与地产开发业务产生协同效应，不断提升公司整体价值创造力。

(2) 公司将从加强管理、控制成本费用和提高主营业务利润等三方面保障公司盈利水平，确保公司持续稳定的发展。

### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

1、公司南方园区土地开发项目易受到相关政策影响，由于目前该地块尚处于规划方案设计之中，最终形成的整体规划方案能否得到权利部门批准具有不确定性；

2、绿地控股的现金分红是公司收益的重要组成部分，因此绿地控股分红波动对公司利润会造成重大影响。

### (五) 其他

适用  不适用

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

适用  不适用



## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，报告期内已严格按照中国证监会的相关规定，在《公司章程》中明确制定了关于利润分配的规定，对公司现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制等有明确规定。公司每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东回报的基础上，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，确定合理的股利分配方案。报告期内，公司 2017 年年度股东大会审议通过了《2017 年度利润分配预案》，并已实施完成。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	0.3	0	20,600,313.39	67,661,104.33	30
2017 年	0	0.3	0	20,600,313.39	62,549,635.20	33
2016 年	0	0.3	0	20,600,313.39	60,185,159.44	34

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	公司实际控制人（叶立培、叶茂菁）及其关联方	(1) 在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份的实际控制人期间，叶氏公司将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司；(2) 在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份的实际控制人期间，如在中国国内任何天宸股份已有房地产投资项目的城市或地区中，叶氏公司寻找到任何拟控制且符合天宸股份整体发展规划的房地产投资项目时，则将事先通知天宸股份，天宸股份有权优先考虑与叶氏公司合作投资该项目；(3) 在叶立培先生和叶茂菁先生作为天宸股份的实际控制人期间，如天宸股份有意向与叶氏公司共同投资某一房地产项目并还有其他主体有意向与叶氏公司共同投资同一房地产投资项目时，则在同等条件下，叶氏公司将优先选择与天宸股份共同投资，但叶氏公司有权选择不投资该项目。	于 2011 年 4 月 30 日公告的关于公司实际控制人发生变更的《详式权益变动书》中做出承诺，属于长期承诺。	否	是	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	公司实际控制人（叶立培、叶茂菁）及其关联方	(1) 不利用对天宸股份的控制地位及影响谋求天宸股份在业务合作等方面给予叶立培先生和叶茂菁先生以任何形式享有实际控制权的公司及其子公司中的任何一家或数家（以下简称“叶氏公司”）优于市场第三方的权利；(2) 不利用对天宸股份的控制地位及影响谋求与天宸股份达成交易的优先权利；(3) 如果确属需要，叶氏公司与天宸股份之间的关联交易将以市场公允价格进行，保证不利用该类交易从事任何损害天宸股份利益的行为；(4) 保证不会以侵占天宸股份利益为目的，与天宸股份之间开展显失公平的关联交易。	于 2011 年 4 月 30 日公告的关于公司实际控制人发生变更的《详式权益变动书》中做出承诺，属于长期承诺。	否	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	其他	仲盛虹桥及成元投资	根据 2018 年 6 月 28 日公司披露的《公司控股股东一致行动人增持股份计划公告》（临 2018-014），公司控股股东仲盛虹桥的一致行动人成元投资承诺将以自有资金，通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，增持期限为 6 个月，累计增持股份数量不少于 4,000,000 股，不超过 5,000,000 股。拟增持的股份不设置固定价格、价格区间或累计跌幅比例，并根据公司股票近期价格波动及市场整体趋势，实施增持计划。 截至 2018 年 10 月 17 日，成元投资已完成该增持计划，公司对外披露了《公司控股股东一致行动人增持股份实施结果公告》（临 2018-028）。	2018 年 6 月 28 日——2018 年 12 月 27 日	是	是	不适用	不适用

**(二)公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**

**是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到 未达到 不适用

**(三)业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用 不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用 不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用 不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一)公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用 不适用

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 365,517.28 元，上期金额 407,171.15 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 8,446,339.49 元，上期金额 8,388,529.69 元； 调增“其他应收款”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“其他应付款”本期金额 2,653,432.71 元，上期金额 2,181,256.46 元； 调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	无
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	无

**(二)公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**(三)与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用 不适用

**(四)其他说明**

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	16

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

## 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司 2017 年年度股东大会审议并通过关于《聘请 2018 年度公司财务审计机构的预案》及《聘请 2018 年度公司内部控制审计机构的预案》，同意公司续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年财务及内部控制审计机构，费用共计 75 万元。上述股东大会决议公告于 2018 年 6 月 30 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

## 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

## (一) 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

## (二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

## 九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人诚信记录良好。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
《关于公司与关联方共同向控股子公司增资的关联交易公告》	临2018-022
《关于控股子公司完成工商变更登记的公告》	临 2018-030

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

为满足本公司控股子公司上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“南方园区”）开发项目之需，2018年11月，南方园区与其股东签订了《借款协议书》，协议约定：公司股东以各方对南方园区的持股比例，同比例向南方园区提供合计42,500万元的股东借款，其中，本公司提供借款36,125万元、股东上海科迅投资管理有限公司提供借款3,506.25万元、股东上海峰盈企业发展有限公司提供借款2,868.75万元，借款期限为五年，从出借方放款到达南方园区指定账户之日起计算，借款年利率7.5%，按年结息。详见公司公告临2018-023。

截止2018年12月31日，南方园区向三个股东的借款均已到账，并已计提了相关应付利息。

单位：万元，币种：人民币

出借方	拆借金额	起始日	到期日	本期计入应付利息的金额
上海市天宸股份有限公司	36,125.00	2018-11-28	2023-11-27	252.38
上海科迅投资管理有限公司	3,506.25	2018-11-23	2023-11-22	28.10
上海峰盈企业发展有限公司	2,868.75	2018-11-29	2023-11-28	19.45
合计	42,500.00	/	/	299.93

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五) 其他**

适用 不适用

**十五、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

**1、 托管情况**

适用 不适用

**2、 承包情况**

适用 不适用

### 3、 租赁情况

适用 不适用

#### (二)担保情况

适用 不适用

#### (三)委托他人进行现金资产管理的情况

##### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
信托理财产品	自有资金	10,000.00	0	0
公募基金产品	自有资金	5,000.00	5,000.00	0
银行理财产品	自有资金	3,000.00	0	0
私募基金产品	自有资金	0	3,000.00	0

#### 其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
长安国际信托股份有限公司	委托投资	10,000.00	2017年12月4日	2018年3月6日	自有资金		协议约定	6.5%	/	163.84	已收回	是	否	/
长安国际信托股份有限公司	委托投资	10,000.00	2018年3月16日	2018年6月14日	自有资金		协议约定	6%	/	147.95	已收回	是	否	/
汇添富基金管理有限公司	货币市场基金	4,000.00	2017年12月29日	2018年11月13日	自有资金		协议约定	/	/	141.93	已收回	是	否	/
深圳市众金汇资产管理有限公司	保本保收益	3,000.00	2017年8月28日		自有资金		协议约定	7%	/	/	/	是	否	/
汇添富基金管理有限公司	货币市场基金	5,000.00	2018年4月20日		自有资金		协议约定	/	/	/	/	是	否	/
中信银行股份有限公司上海分行	保本浮动收益、封闭式	3,000.00	2018年4月20日	2018年8月6日	自有资金		协议约定	4.6%	/	40.83	已收回	是	否	/

注：根据公司与深圳市众金汇资产管理有限公司签署的《委托投资管理协议》中关于具体年化收益率如下，期限（月）0-1（含1），收益率5%；1-3（含3），收益率5.5%；3-6（含6），收益率6%；6-12（含12），收益率6.5%；12以上，收益率为7%。

其他情况

□适用 √不适用



**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

2018年9月12日，公司第九届董事会第十五次会议审议并通过了《关于公司控股子公司与上海市闵行区规划和土地管理局签署〈国有建设用地使用权出让合同〉的议案》，同意本公司控股子公司上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“南方园区”）与上海市闵行区规划和土地管理局签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》【沪闵规土（2018）出让合同补字第30号】。南方园区将以自有资金，补缴土地出让价款人民币47,303万元，详见公告临2018-021。根据合同约定，该笔土地出让款已补缴完毕。截至目前，南方园区尚处于办理地块产证的过程中。

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 上市公司扶贫工作情况**

适用 不适用

**(二) 社会责任工作情况**

适用 不适用

公司披露了2018年度社会责任报告，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

**(三) 境信息情况****1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

适用 不适用

**2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

适用 不适用

**3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

适用 不适用

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

**4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况****(一) 转债发行情况**

适用 不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

适用 不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

适用 不适用

**报告期转债累计转股情况**

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	23,619
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	26,644
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

## (二) 止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海仲盛虹桥企业管理有限公司	0	172,225,164	25.08	0	无		境内非国有法人
国华人寿保险股份有限公司-万能三号	0	104,088,332	15.16	0	无		境内非国有法人
国华人寿保险股份有限公司-自有二号	0	47,662,054	6.94	0	无		境内非国有法人
上海成元投资管理有限公司	5,000,005	33,057,580	4.81	0	无		境内非国有法人
上海展览中心(集团)有限公司	0	27,535,741	4.01	0	无		境内非国有法人
中融国际信托有限公司-中融-日进斗金14号证券投资集合资金信托计划	-2,948,319	14,063,663	2.05	0	无		其他
国华人寿保险股份有限公司-传统一号	0	13,062,646	1.90	0	无		境内非国有法人
中融国际信托有限公司-中融-日进斗金22号证券投资单一资金信托	-434,179	10,436,246	1.52	0	无		其他
上海牛奶(集团)有限公司	0	9,525,000	1.39	0	无		国有法人
袁宏珠	0	3,627,321	0.53	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股 的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海仲盛虹桥企业管理有限公司	172,225,164	人民币普通股	172,225,164				
国华人寿保险股份有限公司-万能三号	104,088,332	人民币普通股	104,088,332				
国华人寿保险股份有限公司-自有二号	47,662,054	人民币普通股	47,662,054				
上海成元投资管理有限公司	33,057,580	人民币普通股	33,057,580				
上海展览中心(集团)有限公司	27,535,741	人民币普通股	27,535,741				
中融国际信托有限公司-中融-日进斗金14号证券投资集合资金信托计划	14,063,663	人民币普通股	14,063,663				
国华人寿保险股份有限公司-传统一号	13,062,646	人民币普通股	13,062,646				
中融国际信托有限公司-中融-日进斗金22号证券投资单一资金信托	10,436,246	人民币普通股	10,436,246				
上海牛奶(集团)有限公司	9,525,000	人民币普通股	9,525,000				
袁宏珠	3,627,321	人民币普通股	3,627,321				
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述前十大股东中，上海仲盛虹桥企业管理有限公司为公司控股股东，上海成元投资管理有限公司为公司控股股东的一致行动人。国华人寿保险股份有限公司-万能三号、自有二号和传统一号均属于国华人寿保险股份有限公司。除前述之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	上海仲盛虹桥企业管理有限公司
单位负责人或法定代表人	叶茂菁
成立日期	1992年8月18日
主要经营业务	企业管理，物业服务，建筑装潢材料，五金交电化工原料及产品（除危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物、易制毒化学品）的批发（企业经营涉及行政许可证的，凭许可证经营）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	叶立培
国籍	澳大利亚
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	仲盛房地产（上海）有限公司董事长、 上海仲安房产发展有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无
姓名	叶茂菁
国籍	澳大利亚
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	上海仲盛虹桥企业管理有限公司总经理、 上海市天宸股份有限公司董事长、 上海市天宸股份有限公司代总经理
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

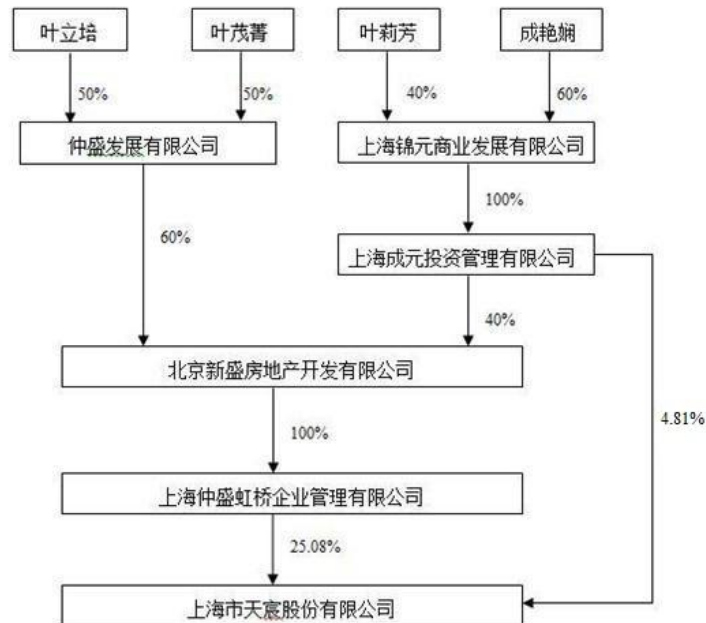
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
国华人寿保险股份有限公司	刘益谦	2007年11月8日	913100006678322868	380,000	人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
叶茂菁	董事长、代总经理	男	47	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	0	是
景卫平	副董事长	男	60	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	0	否
沈建厅	董事	男	55	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	0	否
芮友仁	董事	男	80	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	0	否
杨钢	董事	男	60	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	6.5	否
朱颖锋	董事	男	38	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	0	是
冀爱萍	董事	女	45	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	0	是
贾岭	独立董事	男	44	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	6.5	否
姜立军	独立董事	男	63	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	6.5	否
陈治东	独立董事	男	68	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	6.5	否
宋德亮	独立董事	男	46	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	6.5	否
江雁宾	监事会主席	男	38	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	0	是
李维琰	监事	女	67	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	0	是
施嘉伟	职工监事	男	63	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	23.8	否
潘露	常务副总经理兼董事会秘书	女	40	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	126	否
郭显顺	业务副总经理	男	48	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	126	否
代峥嵘	总会计师	女	50	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	67	否
张震频	总经理(离任)	男	48	2017年1月21日	2020年1月20日	0	0	0	/	21.8	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	397.1	/



姓名	主要工作经历
叶茂菁	现任本公司董事长，代总经理、上海仲盛虹桥企业管理有限公司总经理。
景卫平	现任本公司副董事长，上海展览中心（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。
沈建厅	现任本公司董事，曾任上海牛奶（集团）有限公司财务总监，现任上海市糖业烟酒（集团）有限公司财务总监。
芮友仁	现任本公司董事。曾任上海市公用事业局副局长，上海市原水股份有限公司董事长。
杨钢	现任本公司董事，国浩律师集团事务所合伙人、律师。
朱颖锋	现任本公司董事，国华人寿保险股份有限公司资产管理部总经理、资产管理中心总经理、公司投资总监、公司副总裁。
冀爱萍	现任本公司董事，国华人寿保险股份有限公司历任财务会计部总经理助理、副总经理，国华人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理，兼财务会计部副总经理。
贾岭	现任本公司独立董事，星峰投资咨询（上海）有限公司董事总经理。
姜立军	现任本公司独立董事。曾任新加坡中远控股有限公司总裁，中国远洋控股股份有限公司执行董事、总经理。
陈治东	现任本公司独立董事。曾任复旦大学法学院教授、博士生导师。现任世界银行“解决投资争端国际中心”（ICSID）仲裁员，韩国仲裁院、中国-非洲联合仲裁约翰内斯堡中心、华南国际仲裁中心、上海国际仲裁中心和上海仲裁委员会等机构仲裁员。
宋德亮	现任本公司独立董事、审计委员会召集人。历任安永大华会计师事务所技术部项目经理，安永会计师事务所金融部项目经理，上海国家会计学院副教授。现任上海国家会计学院副教授，审计研究所所长，上海市审计学会常务理事，学术委员会委员。重庆迪马股份有限公司独立董事，审计委员会召集人。日海智能科技股份有限公司独立董事，审计委员会召集人。
江雁宾	现任本公司第九届监事会主席，上海元星环境科技有限公司副总经理。
李维琰	现任本公司监事会监事，仲盛集团财务部副总经理。曾任上海莘盛发展有限公司财务部经理。
施嘉伟	现任本公司职工监事，本公司党委书记、工会主席、人力资源及行政部总监。
潘露	现任本公司常务副总经理兼董事会秘书，曾任本公司法务部总监。
邬显顺	现任本公司业务副总经理，曾任本公司地产开发及投资部总监。
代峥嵘	现任本公司总会计师。

其它情况说明

√适用 □不适用

2018 年 3 月 7 日，张震频先生辞去公司总经理职务，由公司董事长叶茂菁代行总经理职责，详见公告临 2018-002。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
叶茂菁	上海仲盛虹桥企业管理有限公司	总经理	1998 年 10 月	
景卫平	上海展览中心（集团）有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席	2008 年 12 月	
朱颖锋	国华人寿保险股份有限公司	资产管理部总经理、资产管理中心总经理、公司投资总监、公司副总裁	2016 年 3 月	
冀爱萍	国华人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理、财务会计部副总经理	2014 年 9 月	
李维琰	上海莘盛发展有限公司	财务部经理	2014 年 9 月	
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
贾岭	星峰投资咨询（上海）有限公司	董事总经理	2010 年 7 月	
宋德亮	上海国家会计学院	副教授、审计研究所所长	2003 年 8 月	
	重庆迪马股份有限公司	独立董事，审计委员会召集人	2016 年 4 月	
	日海智能科技股份有限公司	独立董事，审计委员会召集人	2018 年 9 月	
沈建厅	上海市糖业烟酒（集团）有限公司	财务总监	2017 年 11 月	
在其他单位任职情况的说明				

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬方案由薪酬与考核委员会提出并拟定，经董事会批准后，提交公司股东大会审议通过。公司高级管理人员薪酬由公司经营层提出，报薪酬与考核委员会审核，经董事会、股东大会审议批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司任职的董事、监事和高级管理人员的报酬由岗位工资和奖励薪酬组成。公司董事、监事和高级管理人员报酬按照董事会、股东大会审议通过的方案进行实施。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司为董事、监事和高级管理人员发放的报酬符合公司已履行的相关审核程序，相关数据真实、准确，符合公司董事会、股东大会审议通过的实施标准。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	397.10 万元

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张震频	总经理	离任	辞职

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	36
主要子公司在职员工的数量	382
在职员工的数量合计	418
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	354
销售人员	0
技术人员	1
财务人员	13
行政人员	50
合计	418
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	9
本科	23
大专	25
大专以下	361
合计	418

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

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

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

### (三) 培训计划

适用  不适用

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

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

## 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

#### （一）对照上市公司治理规范性文件的情况说明

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

#### （二）关于股东与股东大会

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

#### （三）关于控股股东与上市公司的关系

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

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

#### （四）关于董事与董事会

报告期内，公司共召开 8 次董事会。公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。各位独立董事严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会共四个专业委员会，其成员组成合理合规。自专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。

#### （五）关于监事和监事会

报告期内，公司共召开 4 次监事会。监事会能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的规定规范运作。公司监事认真履行职责，对公司财务状况及董事和高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督。除监事会日常工作之外，监事会还列席了公司董事会会议，及时全面地掌握公司重大经营情况和决策情况，有效地对董事会和管理层进行监督。

#### （六）关于投资者利益

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

#### （七）关于信息披露与透明度

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

### （八）内幕知情人登记管理

公司按照《上市公司信息披露管理办法》的相关要求制定了《内幕信息知情人管理制度》。报告期内，公司严格执行该项管理制度，对内幕信息知情人和内部信息使用人进行登记管理，保证信息披露合法公平。

### （九）关于内部控制制度的建立健全

公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，报告期内修订了公司的规章制度，强化内部控制规范的执行和落实，推广日常监督和专项检查，进一步提升公司管理水平和抗风险能力，推动了企业可持续发展。公司通过对公司的关键业务流程、关键控制环节内部控制的有效性进行的自我评价，形成了公司《2017 年度内部控制评价报告》。

报告期内公司聘请了专业机构对公司的内部控制进行了外部审计，审计机构出具了标准无保留意见的内控审计报告。上述举措不仅加大对公司内部控制的监督检查力度，提高了公司内部控制体系运作效率，又进一步保护了广大投资者的利益。

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

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 6 月 29 日	www.sse.com.cn	2018 年 6 月 30 日
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn	2018 年 10 月 17 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### （一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
叶茂菁	否	8	8	7	0	0	否	1
景卫平	否	8	8	7	0	0	否	1
沈建厅	否	8	8	7	0	0	否	1
杨钢	否	8	8	7	0	0	否	1
芮友仁	否	8	8	7	0	0	否	0
朱颖锋	否	8	8	7	0	0	否	0
冀爱萍	否	8	8	7	0	0	否	0
贾岭	是	8	8	7	0	0	否	1
姜立军	是	8	8	7	1	0	否	2
陈治东	是	8	8	7	1	0	否	0
宋德亮	是	8	8	7	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用



年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

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

适用 不适用

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

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

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

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

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

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

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

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司于2019年4月10日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)披露了《公司2018年度内部控制评价报告》全文。

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

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告:是

## 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用



## 第十一节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2019]第 ZA10971 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>（一）可供出售金融资产的确认</b></p> <p>事项描述： 如财务报表附注五（十一）所述：可供出售金融资产本期期末余额为 180,382.56 万元，占本期总资产的比例为 63.06%。 其中以公允价值计量的可供出售金融资产期末余额为 170,068.03 万元。 其中以历史成本计量的可供出售金融资产期末账面余额 11,129.33 万元，减值准备余额 814.80 万元，期末账面价值 10,314.53 万元。 由于可供出售金融资产的真实性和准确性会对公司的总资产产生重大影响，因此我们将可供出售金融资产确认为关键审计事项。</p>	<p>审计应对</p> <p>1、针对新增的可供出售金融资产，我们就天宸股份管理层将该项投资划分为可供出售金融资产的意图获取了书面声明，取证该项新增投资的合同、付款审批记录及银行回单，并查询工商信息，确认天宸股份已成为被投资单位的股东。</p> <p>2、针对以公允价值计量的可供出售金融资产的存在性，我们向证券公司实施函证程序并取得回函确认，向中登公司取证查询记录。为确认期末余额的准确性，我们根据相关上市公司年末股票收盘价计算得出的天宸股份持有市值与账面余额核对一致。</p> <p>3、针对以历史成本计量的可供出售金融资产，对其存在性我们向被投资单位寄发投资关系询证函，取得回函确认，获取相关被投资单位的审计报告及对外投资情况报告，据此对各项历史成本计量的投资余额实施减值测试，对账面余额与可变现净值之间存在的差额，确认该项投资的减值准备。</p>

**(二) 投资收益的确认**

<p><b>事项描述：</b> 如财务报表附注五（六十）所述：投资收益本年度发生额 9,939.95 万元，占本年度净利润的 152.83%，投资收益中经常性损益本年度为 7,845.00 万元，占本年度扣非后净利润的比例为 168.81%，投资收益是公司盈利的主要来源，也是公司扣非后净利润的主要来源。 投资收益的主要构成为：可供出售金融资产在持有期间的投资收益 7,350.45 万元（经常性损益）、处置可供出售金融资产取得的投资收益 1,908.03 万元（非经常性损益）、处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 186.92 万元（非经常性损益）和理财产品投资收益 494.55 万元（经常性损益）。由于投资收益的真实性和准确性会直接影响公司的净利润水平和扣非后净利润水平，因此我们将投资收益确认为关键审计事项。</p>	<p><b>审计应对</b> 1、按照投资收益的性质进行分类列示，并与上期数据进行同期比较，分析投资收益两期异常波动原因。 2、对于可供出售金融资产在持有期间的投资收益，我们对可供出售金融资产的权利与义务实施函证及中登查询等程序核实确认，在此基础上，获取被投资公司的现金分红的股东会决议，以及收到现金分红的银行回单。 3、对于本年度出售上海银行股票取得的投资收益，我们取证公司相关的管理层决议，获取相关证券账户的交易流水，并根据该交易流水复核应记投资收益金额；通过对该证券账户函证、获取中登查询等程序核实该项交易的真实性。 4、对于理财产品取得的投资收益，我们取证理财产品合同及公司公告，根据合同中利率的约定，复核理财产品取得的投资收益。</p>
--	---

**四、其他信息**

天宸股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括天宸股份 2018 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：

（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）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。

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

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

(6) 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。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 韩频  
(项目合伙人)

中国注册会计师： 郑钢

中国·上海

二〇一九年四月八日

## 财务报表

合并资产负债表  
2018 年 12 月 31 日

编制单位：上海市天宸股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	234,003,495.17	260,754,583.87
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(二)	660,713.78	80,024,291.78
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(四)	365,517.28	407,171.15
其中：应收票据			
应收账款		365,517.28	407,171.15
预付款项	(五)	476,012,900.56	3,127,600.35
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	1,015,700.86	1,412,210.96
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(七)	35,565,619.90	35,605,670.06
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(十)	81,220,889.60	171,185,467.21
流动资产合计		828,844,837.15	552,516,995.38
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(十一)	1,803,825,662.94	2,172,040,963.04
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	(十五)	72,819,439.50	76,200,340.87
固定资产	(十六)	59,971,124.09	67,426,400.59
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(二十)	95,219,409.52	97,345,960.84
开发支出			
商誉	(二十二)		
长期待摊费用			
递延所得税资产	(二十四)	25,695.67	
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,031,861,331.72	2,413,013,665.34
资产总计		2,860,706,168.87	2,965,530,660.72

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	(二十九)	8,446,339.49	8,388,529.69
预收款项	(三十)	5,895,428.28	5,789,787.45
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(三十一)	3,670,514.52	3,280,197.58
应交税费	(三十二)	6,928,861.82	3,026,564.05
其他应付款	(三十三)	36,424,288.37	34,970,671.21
其中：应付利息		475,505.14	
应付股利		2,177,927.57	2,181,256.46
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		61,365,432.48	55,455,749.98
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	(三十九)	63,750,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(二十四)	419,723,702.83	506,369,788.06
其他非流动负债			
非流动负债合计		483,473,702.83	506,369,788.06
负债合计		544,839,135.31	561,825,538.04
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(四十四)	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	(四十六)	53,331,197.25	7,851,309.75
减：库存股			
其他综合收益	(四十八)	1,249,797,092.21	1,510,577,753.28
专项储备			
盈余公积	(五十)	135,088,620.57	126,911,324.66
一般风险准备			

未分配利润	(五十一)	158,999,947.67	120,116,452.64
归属于母公司所有者权益合计		2,283,893,970.70	2,452,133,953.33
少数股东权益		31,973,062.86	-48,428,830.65
所有者权益(或股东权益)合计		2,315,867,033.56	2,403,705,122.68
负债和所有者权益(或股东权益)总计		2,860,706,168.87	2,965,530,660.72

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

### 母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：上海市天宸股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十五	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		133,082,509.27	214,254,653.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		660,713.78	80,024,291.78
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(一)		
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	(二)	94,433,416.94	545,722,630.97
其中：应收利息		2,523,801.37	
应收股利			
存货		3,294,475.32	3,463,422.72
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		80,266,663.58	170,384,394.04
流动资产合计		311,737,778.89	1,013,849,393.18
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,763,532,336.94	2,114,315,985.04
持有至到期投资			
长期应收款		361,250,000.00	
长期股权投资	(三)	630,822,435.19	205,822,435.19
投资性房地产		10,617,927.47	11,980,979.27
固定资产		787,684.71	1,026,898.13
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		22,877,386.31	23,639,965.91
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		25,695.67	
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,789,913,466.29	2,356,786,263.54



资产总计		3,101,651,245.18	3,370,635,656.72
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		5,436,039.90	5,436,039.90
预收款项		1,405,314.60	771,543.60
应付职工薪酬		1,856,278.27	1,343,544.55
应交税费		3,266,923.10	92,075.52
其他应付款		286,285,972.94	273,053,575.12
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		298,250,528.81	280,696,778.69
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		416,599,030.73	503,529,177.06
其他非流动负债			
非流动负债合计		416,599,030.73	503,529,177.06
负债合计		714,849,559.54	784,225,955.75
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		686,677,113.00	686,677,113.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		40,929,145.92	40,929,145.92
减：库存股			
其他综合收益		1,249,797,092.21	1,510,577,753.28
专项储备			
盈余公积		135,088,620.57	126,911,324.66
未分配利润		274,309,713.94	221,314,364.11
所有者权益（或股东权益）合计		2,386,801,685.64	2,586,409,700.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,101,651,245.18	3,370,635,656.72

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

**合并利润表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		48,815,792.46	51,207,881.08
其中:营业收入	(五十二)	48,815,792.46	51,207,881.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		77,708,643.96	83,695,158.14
其中:营业成本	(五十二)	28,213,208.68	29,957,679.35
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(五十三)	5,746,048.89	3,994,327.47
销售费用			
管理费用	(五十五)	44,148,604.46	49,299,908.91
研发费用			
财务费用	(五十七)	-2,798,811.89	-2,735,595.45
其中:利息费用		618,361.82	
利息收入		3,450,357.76	2,794,281.49
资产减值损失	(五十八)	2,399,593.82	3,178,837.86
加:其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	(六十)	99,399,460.04	93,511,913.96
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			443,417.42
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(六十一)	-115,819.88	13,037.20
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(六十二)	464,422.04	76,692.49
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		70,855,210.70	61,114,366.59
加:营业外收入	(六十三)	610,847.65	745,912.87
减:营业外支出	(六十四)	763,837.57	10,461.10
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		70,702,220.78	61,849,818.36
减:所得税费用	(六十五)	5,665,085.45	1,331,560.81
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		65,037,135.33	60,518,257.55
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		65,037,135.33	60,518,257.55
2.终止经营净利润(净亏损以			



“—”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润	67,661,104.33	62,549,635.20	
2. 少数股东损益	-2,623,969.00	-2,031,377.65	
六、其他综合收益的税后净额	-260,780,661.07	-297,722,842.66	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-260,780,661.07	-297,722,842.66	
(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			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-260,780,661.07	-297,722,842.66	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-260,780,661.07	-297,722,842.66	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 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	-195,743,525.74	-237,204,585.11	
归属于母公司所有者的综合收益总额	-193,119,556.74	-235,173,207.46	
归属于少数股东的综合收益总额	-2,623,969.00	-2,031,377.65	
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	0.10	0.09	
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.10	0.09	

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

母公司利润表  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注十五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	3,511,724.81	4,700,318.66
减:营业成本	(四)	806,878.45	1,565,324.48
税金及附加		777,277.68	649,651.03
销售费用			
管理费用		20,005,959.54	18,922,349.48
研发费用			
财务费用		-5,401,654.30	-2,519,231.89
其中:利息费用			
利息收入		5,417,720.26	
资产减值损失		2,404,200.00	3,387,600.00
加:其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	99,399,460.04	83,430,688.87
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-115,819.88	13,037.20
资产处置收益(损失以“-”号填列)		433,260.36	9,338.15
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		84,635,963.96	66,147,689.78
加:营业外收入		217,788.00	1,382.00
减:营业外支出			4,195.57
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		84,853,751.96	66,144,876.21
减:所得税费用		3,080,792.83	3,259.30
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		81,772,959.13	66,141,616.91
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		81,772,959.13	66,141,616.91
(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		-260,780,661.07	-297,722,842.66
(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			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-260,780,661.07	-297,722,842.66
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-260,780,661.07	-297,722,842.66
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-179,007,701.94	-231,581,225.75
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.12	0.10
(二)稀释每股收益(元/股)		0.12	0.10

法定代表人:叶茂菁

主管会计工作负责人:代峥嵘

会计机构负责人:张春华

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		51,732,310.25	49,129,498.80
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(六十六)	7,064,237.41	12,215,117.63
经营活动现金流入小计		58,796,547.66	61,344,616.43
购买商品、接受劳务支付的现金		6,852,910.62	10,827,563.99
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			
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		35,791,461.58	36,857,506.53
支付的各项税费		9,356,866.13	7,616,074.56
支付其他与经营活动有关的现金	(六十六)	16,658,395.17	22,823,370.76
经营活动现金流出小计		68,659,633.50	78,124,515.84
经营活动产生的现金流量净额		-9,863,085.84	-16,779,899.41
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		264,929,834.91	94,590,661.35
取得投资收益收到的现金		73,979,054.85	72,173,987.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		867,471.23	97,665.43
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		339,776,360.99	166,862,314.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		476,664,735.10	4,020,720.87
投资支付的现金		51,652,453.85	301,079,929.57
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		528,317,188.95	305,100,650.44
投资活动产生的现金流量净额		-188,540,827.96	-138,238,336.37

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		128,505,750.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		128,505,750.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十六)	63,750,000.00	
筹资活动现金流入小计		192,255,750.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,603,642.28	20,596,984.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,603,642.28	20,596,984.50
筹资活动产生的现金流量净额		171,652,107.72	-20,596,984.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		717.38	-18,315.84
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-26,751,088.70	-175,633,536.12
加：期初现金及现金等价物余额		260,754,583.87	436,388,119.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		234,003,495.17	260,754,583.87

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

## 母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,333,469.46	5,036,103.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		45,710,411.20	27,032,062.73
经营活动现金流入小计		50,043,880.66	32,068,165.85
购买商品、接受劳务支付的现金		93,226.80	
支付给职工以及为职工支付的现金		12,887,149.93	14,048,363.01
支付的各项税费		954,711.19	884,734.46
支付其他与经营活动有关的现金		5,396,034.91	21,923,306.08
经营活动现金流出小计		19,331,122.83	36,856,403.55
经营活动产生的现金流量净额		30,712,757.83	-4,788,237.70
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		247,498,182.91	72,264,286.85
取得投资收益收到的现金		73,504,475.99	71,735,077.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		624,534.00	14,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		321,627,192.90	144,013,563.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,999.00	59,400.00

投资支付的现金		51,652,453.85	301,079,929.57
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		361,250,000.00	
投资活动现金流出小计		412,908,452.85	301,139,329.57
投资活动产生的现金流量净额		-91,281,259.95	-157,125,765.71
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,603,642.28	20,596,984.50
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,603,642.28	20,596,984.50
筹资活动产生的现金流量净额		-20,603,642.28	-20,596,984.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-81,172,144.40	-182,510,987.91
加：期初现金及现金等价物余额		214,254,653.67	396,765,641.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		133,082,509.27	214,254,653.67

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

合并所有者权益变动表  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	686,677,113.00				7,851,309.75		1,510,577,753.28		126,911,324.66		120,116,452.64	-48,428,830.65	2,403,705,122.68
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	686,677,113.00				7,851,309.75		1,510,577,753.28		126,911,324.66		120,116,452.64	-48,428,830.65	2,403,705,122.68
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					45,479,887.50		-260,780,661.07		8,177,295.91		38,883,495.03	80,401,893.51	-87,838,089.12
(一) 综合收益总额							-260,780,661.07				67,661,104.33	-2,623,969.00	-195,743,525.74
(二) 所有者投入和减少资本					45,479,887.50							83,025,862.51	128,505,750.01
1. 所有者投入的普通股					45,479,887.50							83,025,862.51	128,505,750.01
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									8,177,295.91		-28,777,609.30		-20,600,313.39
1. 提取盈余公积									8,177,295.91		-8,177,295.91		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-20,600,313.39		-20,600,313.39
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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	686,677,113.00				53,331,197.25		1,249,797,092.21		135,088,620.57		158,999,947.67	31,973,062.86	2,315,867,033.56

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	686,677,113.00				8,166,078.39		1,808,300,595.94		120,297,162.97		84,781,292.52	-46,397,453.00	2,661,824,789.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	686,677,113.00				8,166,078.39		1,808,300,595.94		120,297,162.97		84,781,292.52	-46,397,453.00	2,661,824,789.82
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-314,768.64		-297,722,842.66		6,614,161.69		35,335,160.12	-2,031,377.65	-258,119,667.14
(一) 综合收益总额							-297,722,842.66				62,549,635.20	-2,031,377.65	-237,204,585.11
(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									6,614,161.69		-27,214,475.08		-20,600,313.39
1. 提取盈余公积									6,614,161.69		-6,614,161.69		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-20,600,313.39		-20,600,313.39
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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					-314,768.64								-314,768.64
四、本期期末余额	686,677,113.00				7,851,309.75		1,510,577,753.28		126,911,324.66		120,116,452.64	-48,428,830.65	2,403,705,122.68

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

母公司所有者权益变动表  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	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、上年期末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		1,510,577,753.28		126,911,324.66	221,314,364.11	2,586,409,700.97
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	686,677,113.00				40,929,145.92		1,510,577,753.28		126,911,324.66	221,314,364.11	2,586,409,700.97
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-260,780,661.07		8,177,295.91	52,995,349.83	-199,608,015.33
(一) 综合收益总额							-260,780,661.07			81,772,959.13	-179,007,701.94
(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									8,177,295.91	-28,777,609.30	-20,600,313.39
1. 提取盈余公积									8,177,295.91	-8,177,295.91	
2. 对所有者(或股东)的分配										-20,600,313.39	-20,600,313.39
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		1,249,797,092.21		135,088,620.57	274,309,713.94	2,386,801,685.64



项目	上期										
	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、上年期末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		1,808,300,595.94		120,297,162.97	182,387,222.28	2,838,591,240.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	686,677,113.00				40,929,145.92		1,808,300,595.94		120,297,162.97	182,387,222.28	2,838,591,240.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-297,722,842.66		6,614,161.69	38,927,141.83	-252,181,539.14
（一）综合收益总额							-297,722,842.66			66,141,616.91	-231,581,225.75
（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									6,614,161.69	-27,214,475.08	-20,600,313.39
1. 提取盈余公积									6,614,161.69	-6,614,161.69	
2. 对所有者（或股东）的分配										-20,600,313.39	-20,600,313.39
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	686,677,113.00				40,929,145.92		1,510,577,753.28		126,911,324.66	221,314,364.11	2,586,409,700.97

法定代表人：叶茂菁

主管会计工作负责人：代峥嵘

会计机构负责人：张春华

## 一、公司基本情况

### (一) 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

截止2018年12月31日，本公司注册资本为686,677,113元，累计发行股本总数686,677,113股，全部为无限售条件股份。公司注册地：上海市长宁区延安西路2067号29楼，总部办公地为上海市长宁区仙霞路8号29楼，经营范围为：实业投资、信息网络安全产品开发、国内贸易（除专项规定）、房地产开发经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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

本财务报表业经公司全体董事于2019年4月8日批准报出。

### (二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2018年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海天宸物业管理有限公司
上海南方综合物流园区管理有限公司（注）
上海天宸客运有限公司
上海联农房产有限公司
北京宸京房地产开发有限公司
上海文僖荣投资管理有限公司
上海美昆商贸有限公司
上海宸乾投资有限公司
上海章宸投资管理有限公司
上海昊晞投资有限公司
天宸（香港）投资有限公司
上海颂康健康管理咨询有限公司

注：上海南方综合物流园区管理有限公司于2019年3月18日更名为上海天宸健康管理有限公司，并取得统一社会信用代码为91310112631457322T的营业执照。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，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》的披露规定编制财务报表。

### (二) 持续经营

适用  不适用

本公司不存在可能导致对持续经营能力产生重大影响的事项或情况。

## 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用  不适用

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

### (一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

适用  不适用

本公司营业周期为 12 个月。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对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，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## (六) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### 1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### 2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### (2) 处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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，本公司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其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

#### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

#### (3) 购买子公司少数股权

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

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

### (八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。



## (九) 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

## (十) 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 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）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；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可供出售金融资产的情形）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可供出售金融资产的情形）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、金融负债终止确认条件

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（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

**(十一) 应收款项**

**1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 200 万元及以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

**2、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项**

确定组合的依据	
关联方组合	按关联方划分组合
账龄组合	除关联方组合及单项计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
关联方组合	单独进行减值测试
账龄组合	按账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	0	0
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	5	5
2—3 年	5	5
3 年以上		
3—4 年	8	8
4—5 年	8	8
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用



组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	方法说明	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
关联方组合	单独进行减值测试，如有客观证据表明发生了减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值，不计提坏账准备。		

### 3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## (十二) 存货

√适用 □不适用

### 1、 存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、在产品、开发成本、开发产品、出租开发产品等。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

### (十三) 持有待售资产

√适用 □不适用

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。

### (十四) 长期股权投资

√适用 □不适用

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业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

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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。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，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日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。

非同一控制下的企业合并：公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本。

##### (2) 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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

#### 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。

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，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进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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。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。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （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。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分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，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，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、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降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；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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，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。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## （十五）投资性房地产

### 1、如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

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。

**(十六) 固定资产****1、 确认条件**

√适用 □不适用

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

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

**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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

√适用 □不适用

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

**3、 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**(十七) 在建工程**

√适用 □不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

**(十八) 借款费用**

√适用 □不适用

**1、 借款费用资本化的确认原则**

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

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。

## 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。

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 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利率计算确定。

## (十九)生物资产

适用 不适用

## (二十)油气资产

适用 不适用

## (二十一)无形资产

### 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

### 1、无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

## (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按直线法摊销；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	依据
土地使用权	30-50 年	按土地使用权的可使用期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## (二十二)长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (二十三)长期待摊费用

适用 不适用

## (二十四) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

#### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

### 3、 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早)，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### 4、 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

## (二十五) 预计负债

适用  不适用

### 1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (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。

### 2、 各类预计负债的计量方法

本公司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。

本公司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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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。

## (二十六) 股份支付

适用  不适用

## (二十七) 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

## (二十八) 收入

适用  不适用

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

公司各项收入具体确认的判断标准：

### 1、 房地产销售收入：

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

### 2、 出租车业务销售收入：

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



### 3、商品销售收入：

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

### 4、物业管理费收入：

在已经提供物业管理服务并收取相应报酬，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入。

### 5、提供其他劳务收入：

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

### 6、让渡资产使用权收入：

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

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；

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

### 7、其他业务收入：

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

## (二十九) 政府补助

适用  不适用

### 1、类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的购建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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

### 2、确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

### 3、 会计处理

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

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

#### (三十) 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

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；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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。

当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，且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、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### (三十一) 租赁

##### 1、 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

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

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

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

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

##### 2、 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

#### (三十二) 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

(三十三)重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。		“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 365,517.28 元，上期金额 407,171.15 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 8,446,339.49 元，上期金额 8,388,529.69 元； 调增“其他应收款”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“其他应付款”本期金额 2,653,432.71 元，上期金额 2,181,256.46 元； 调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元； 调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。		无
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。		无

其他说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如上表。

2、重要会计估计变更

适用 不适用

(三十四)其他

适用 不适用

#### 四、税项

##### (一)主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
天宸（香港）投资有限公司	16.5

##### (二)其他

适用 不适用

注：本公司子公司天宸（香港）投资有限公司注册在香港，适用所得税税率为 16.5%。

##### (三)税收优惠

适用 不适用

#### 五、合并财务报表项目注释

##### (一)货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	77,710.76	111,341.35
银行存款	233,917,134.10	260,266,837.02
其他货币资金	8,650.31	376,405.50
合计	234,003,495.17	260,754,583.87
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

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

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用  不适用

1、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	660,713.78	80,024,291.78
其中：债务工具投资		80,000,000.00
权益工具投资	660,713.78	24,291.78
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	660,713.78	80,024,291.78

(三) 衍生金融资产

适用  不适用

(四) 应收票据及应收账款

1、 总表情况

(1) 分类列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	365,517.28	407,171.15
合计	365,517.28	407,171.15

其他说明：

适用  不适用

2、 应收票据

(1) 应收票据分类列示

适用  不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

适用  不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用  不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

3、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	365,517.28	4.31			365,517.28	407,171.15	4.78			407,171.15
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	95.69	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	95.22	8,105,875.04	100.00	
合计	8,471,392.32	/	8,105,875.04	/	365,517.28	8,513,046.19	/	8,105,875.04	/	407,171.15

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	365,517.28		
1 年以内小计	365,517.28		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	365,517.28		

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期无计提、转回或收回的坏账准备情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用



(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
原天宸药业客户第一名	548,804.70	6.48	548,804.70
原天宸药业客户第二名	531,752.00	6.28	531,752.00
原天宸药业客户第三名	517,737.44	6.11	517,737.44
原天宸药业客户第四名	324,700.00	3.83	324,700.00
原天宸药业客户第五名	270,740.54	3.20	270,740.54
合计	2,193,734.68	25.90	2,193,734.68

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	473,062,900.56	99.38	3,127,600.35	100.00
1至2年	2,950,000.00	0.62		
2至3年				
3年以上				
合计	476,012,900.56	100.00	3,127,600.35	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例%
上海市国土资源规划管理局（注）	473,030,000.00	99.37
临汾市尧都区蕊坤种植专业合作社	2,950,000.00	0.62
上海交通投资（集团）有限公司场站管理分公司	12,043.75	0.00
仲盛房地产（上海）有限公司	11,596.81	0.00
中国电信股份有限公司上海分公司	3,290.00	0.00
合计	476,006,930.56	99.99

其他说明

√适用 □不适用

注：系本公司子公司上海南方综合物流园区管理有限公司向上海市闵行区规划和土地管理局补缴的土地出让金，详见本附注十/（五）/5。

(六) 其他应收款

1、 总表情况

(1) 分类列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,015,700.86	1,412,210.96
合计	1,015,700.86	1,412,210.96

其他说明：

适用  不适用

2、 应收利息

(1) 应收利息分类

适用  不适用

(2) 重要逾期利息

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

(3) 应收股利

适用  不适用

(4) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	3,146,999.07	7.47	3,146,999.07	100.00		3,146,999.07	7.39	3,146,999.07	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	31,078,783.89	73.73	30,063,083.03	96.73	1,015,700.86	31,515,900.17	74.00	30,103,689.21	95.52	1,412,210.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,924,068.21	18.80	7,924,068.21	100.00		7,924,068.21	18.61	7,924,068.21	100.00	
合计	42,149,851.17	/	41,134,150.31	/	1,015,700.86	42,586,967.45	/	41,174,756.49	/	1,412,210.96

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海融业投资管理有限公司	3,146,999.07	3,146,999.07	100.00	无法收回
合计	3,146,999.07	3,146,999.07	100.00	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	376,616.11		
1 年以内小计	376,616.11		
1 至 2 年	222,530.23	11,126.51	5.00
2 至 3 年	304,478.71	15,223.94	5.00
3 年以上			
3 至 4 年	37,675.00	3,014.00	8.00
4 至 5 年	112,788.33	9,023.07	8.00
5 年以上	30,024,695.51	30,024,695.51	100.00
合计	31,078,783.89	30,063,083.03	

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额-40,606.18 元；无转回或收回坏账准备的情况。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

## (4) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	41,848,180.72	42,236,839.05
押金、保证金	215,505.00	226,200.00
备用金	86,165.45	123,928.40
合计	42,149,851.17	42,586,967.45

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
上海申联进出口贸易有限公司	莘建路土地转让款项	15,680,000.00	5年以上	37.20	15,680,000.00
上海合源市场发展有限公司	南方园区土地预付款	12,000,000.00	5年以上	28.47	12,000,000.00
上海融业投资管理有限公司	水电费等代收代付款	3,146,999.07	5年以上	7.47	3,146,999.07
无锡莱福酿造有限公司	往来款	1,708,084.71	5年以上	4.05	1,708,084.71
上海震寰科技公司	往来款	400,000.00	5年以上	0.95	400,000.00
合计	/	32,935,083.78	/	78.14	32,935,083.78

## (6) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(七) 存货

1、 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料				137,956.50		137,956.50
在产品						
库存商品	91,181.20		91,181.20	121,162.70		121,162.70
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	30,339,203.90		30,339,203.90	30,048,792.96		30,048,792.96
开发产品	5,135,234.80		5,135,234.80	5,297,757.90		5,297,757.90
合计	35,565,619.90		35,565,619.90	35,605,670.06		35,605,670.06

2、 存货跌价准备

□适用 √不适用

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

□适用 √不适用

4、 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(八) 持有待售资产

□适用 √不适用

(九) 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

(十) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
深圳众金汇资产管理委托投资管理款	30,000,000.00	30,000,000.00
长安信托稳健增利1号集合资金信托计划		100,000,000.00
汇添富现金宝货币市场基金	50,000,000.00	40,000,000.00
待抵扣进项税	1,220,889.60	1,185,467.21
合计	81,220,889.60	171,185,467.21

(十一)可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	1,811,973,662.94	8,148,000.00	1,803,825,662.94	2,177,748,763.04	5,707,800.00	2,172,040,963.04
按公允价值计量的	1,700,680,336.94		1,700,680,336.94	2,049,023,785.04		2,049,023,785.04
按成本计量的	111,293,326.00	8,148,000.00	103,145,326.00	128,724,978.00	5,707,800.00	123,017,178.00
合计	1,811,973,662.94	8,148,000.00	1,803,825,662.94	2,177,748,763.04	5,707,800.00	2,172,040,963.04

2、期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	34,284,214.00		34,284,214.00
公允价值	1,700,680,336.94		1,700,680,336.94
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	1,666,396,122.94		1,666,396,122.94
已计提减值金额			



3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
君证（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21,000,000.00			21,000,000.00	5,707,800.00	2,440,200.00		8,148,000.00	3.3427	
上海新广得利汽车销售公司	200,000.00			200,000.00					1.07	
上海景嘉创业接力创业投资中心（有限合伙）	29,524,978.00		17,431,652.00	12,093,326.00					17.7874	
上海神舟汽车节能环保股份有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00					6.9231	
苏州维新仲华创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00			10,000,000.00					0.91	
横琴凯富天宸投资中心（有限合伙）	50,000,000.00			50,000,000.00					74.63	3,315,068.49
合计	128,724,978.00		17,431,652.00	111,293,326.00	5,707,800.00	2,440,200.00		8,148,000.00		3,315,068.49

4、 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	5,707,800.00		5,707,800.00
本期计提	2,440,200.00		2,440,200.00
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	8,148,000.00		8,148,000.00

5、 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(十二) 持有至到期投资

1、 持有至到期投资情况

适用 不适用

2、 期末重要的持有至到期投资

适用 不适用

3、 本期重分类的持有至到期投资

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(十三) 长期应收款

1、 长期应收款情况

适用 不适用

2、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

3、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(十四) 长期股权投资

适用 不适用

(十五) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	124,703,161.18			124,703,161.18
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	124,703,161.18			124,703,161.18
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	39,502,820.31			39,502,820.31
2. 本期增加金额	3,380,901.37			3,380,901.37
(1) 计提或摊销	3,380,901.37			3,380,901.37
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	42,883,721.68			42,883,721.68
三、减值准备				
1. 期初余额	9,000,000.00			9,000,000.00
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	9,000,000.00			9,000,000.00
四、账面价值				
1. 期末账面价值	72,819,439.50			72,819,439.50
2. 期初账面价值	76,200,340.87			76,200,340.87

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
科昌大厦	2,351,064.36	法院判决取得，未办理产权证

其他说明

□适用 √不适用

**(十六) 固定资产****1、 总表情况****(1) 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	59,971,124.09	67,426,400.59
固定资产清理		
合计	59,971,124.09	67,426,400.59

其他说明：

□适用 √不适用

**2、 固定资产****(1) 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	固定资产装修	合计
<b>一、账面原值：</b>						
1. 期初余额	94,964,607.39	449,012.00	39,821,705.16	17,945,545.51	5,050,050.70	158,230,920.76
2. 本期增加金额		11,350.00	3,570,507.10	50,963.86		3,632,820.96
(1) 购置		11,350.00	3,570,507.10	50,963.86		3,632,820.96
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		449,012.00	6,730,212.40	16,834,271.07	876,300.00	24,889,795.47
(1) 处置或报废		449,012.00	6,730,212.40	16,834,271.07	876,300.00	24,889,795.47
4. 期末余额	94,964,607.39	11,350.00	36,661,999.86	1,162,238.30	4,173,750.70	136,973,946.25
<b>二、累计折旧</b>						
1. 期初余额	44,553,025.18	205,860.64	24,076,380.11	16,963,443.04	5,005,811.20	90,804,520.17
2. 本期增加金额	3,102,392.74	22,945.64	6,857,520.15	86,632.94	2,625.00	10,072,116.47
(1) 计提	3,102,392.74	22,945.64	6,857,520.15	86,632.94	2,625.00	10,072,116.47
3. 本期减少金额		228,261.48	6,643,404.79	16,160,900.21	841,248.00	23,873,814.48
(1) 处置或报废		228,261.48	6,643,404.79	16,160,900.21	841,248.00	23,873,814.48
4. 期末余额	47,655,417.92	544.80	24,290,495.47	889,175.77	4,167,188.20	77,002,822.16
<b>三、减值准备</b>						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
<b>四、账面价值</b>						
1. 期末账面价值	47,309,189.47	10,805.20	12,371,504.39	273,062.53	6,562.50	59,971,124.09
2. 期初账面价值	50,411,582.21	243,151.36	15,745,325.05	982,102.47	44,239.50	67,426,400.59

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

□适用 √不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 固定资产清理

适用 不适用

(十七) 在建工程

1、 总表情况

(1) 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在建工程

(1) 在建工程情况

适用 不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、 工程物资

(1) 工程物资情况

适用 不适用

(十八) 生产性生物资产

1、 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

2、 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**(十九) 油气资产**

适用 不适用

**(二十) 无形资产**

**1、 无形资产情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	车辆牌照	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 期初余额	77,730,102.40	56,812,220.02	134,542,322.42
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	77,730,102.40	56,812,220.02	134,542,322.42
<b>二、累计摊销</b>			
1. 期初余额	27,876,379.17	9,319,982.41	37,196,361.58
2. 本期增加金额	2,126,551.32		2,126,551.32
(1) 计提	2,126,551.32		2,126,551.32
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	30,002,930.49	9,319,982.41	39,322,912.90
<b>三、减值准备</b>			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
<b>四、账面价值</b>			
1. 期末账面价值	47,727,171.91	47,492,237.61	95,219,409.52
2. 期初账面价值	49,853,723.23	47,492,237.61	97,345,960.84

其他说明：

适用 不适用

注：上述土地使用权期末账面价值 47,727,171.91 元。其中：1、浦东新区朝阳农场 3 街坊 3/1 丘，房地产权证号：沪房地市字(2005)第 010492 号，土地用途为农业用地，土地总面积 264,809 平方米，期末账面价值 22,877,386.31 元；2、闵行区颛桥镇 879 街坊 1 丘，房地产权证号：沪房地闵字(2008)第 044436 号，闵行区颛桥镇 880 街坊 1 丘，房地产权证号：沪房地闵字(2005)第 063147 号，土地用途为商业用地，宗地(丘)总面积 260,397 平方米，期末账面价值 24,849,785.60 元。

**2、 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

(二十一)开发支出

适用 不适用

(二十二)商誉

1、商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海南方综合物流园区管理有限公司	12,927,564.81			12,927,564.81
合计	12,927,564.81			12,927,564.81

2、商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
上海南方综合物流园区管理有限公司	12,927,564.81			12,927,564.81
合计	12,927,564.81			12,927,564.81

3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

5、商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(二十三)长期待摊费用

适用 不适用



## (二十四) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

## 1、 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
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	102,782.68	25,695.67		
合计	102,782.68	25,695.67		

## 2、 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	1,666,396,122.94	416,599,030.73	2,014,103,671.04	503,525,917.76
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			13,037.20	3,259.30
无形资产摊销（使用寿命不确定）	12,498,688.40	3,124,672.10	11,362,444.00	2,840,611.00
合计	1,678,894,811.34	419,723,702.83	2,025,479,152.24	506,369,788.06

## 3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## 4、 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

## 5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二十五)其他非流动资产

适用 不适用

(二十六)短期借款

1、短期借款分类

适用 不适用

2、已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(二十七)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

(二十八)衍生金融负债

适用 不适用

(二十九)应付票据及应付账款

1、总表情况

(1) 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	8,446,339.49	8,388,529.69
合计	8,446,339.49	8,388,529.69

其他说明：

适用 不适用

2、应付票据

(1) 应付票据列示

适用 不适用

3、 应付账款

(1) 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	210,831.30	143,332.50
1-2 年	3,978.00	6,668.00
2-3 年	3,978.00	3,978.00
3 年以上	8,227,552.19	8,234,551.19
合计	8,446,339.49	8,388,529.69

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十) 预收款项

1、 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	4,802,812.02	4,605,320.18
1-2 年		12,517.65
2-3 年		
3 年以上	1,092,616.26	1,171,949.62
合计	5,895,428.28	5,789,787.45

2、 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

3、 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(三十一) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,271,254.46	27,558,172.16	27,163,592.25	3,665,834.37
二、离职后福利-设定提存计划	8,943.12	6,487,118.39	6,491,381.36	4,680.15
三、辞退福利		2,201,418.28	2,201,418.28	
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,280,197.58	36,246,708.83	35,856,391.89	3,670,514.52

## 2、短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,644,000.00	19,383,238.61	19,325,257.61	2,701,981.00
二、职工福利费		1,435,345.76	1,435,345.76	
三、社会保险费	104,446.71	3,414,445.38	3,418,760.51	100,131.58
其中：医疗保险费	103,713.54	2,926,956.39	2,930,839.71	99,830.22
工伤保险费	167.07	239,247.10	239,341.11	73.06
生育保险费	566.10	248,241.89	248,579.69	228.30
四、住房公积金	6,181.00	2,144,512.00	2,150,693.00	
五、工会经费和职工教育经费	516,626.75	838,642.61	491,547.57	863,721.79
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		341,987.80	341,987.80	
合计	3,271,254.46	27,558,172.16	27,163,592.25	3,665,834.37

## 3、设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,219.13	6,306,254.69	6,308,907.82	4,566.00
2、失业保险费	1,723.99	180,863.70	182,473.54	114.15
3、企业年金缴费				
合计	8,943.12	6,487,118.39	6,491,381.36	4,680.15

其他说明：

□适用 √不适用

## (三十二)应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	245,857.51	149,173.55
消费税		
营业税	305.95	28,875.80
企业所得税	4,405,319.49	889,019.28
个人所得税	310,071.59	247,346.28
城市维护建设税	7,228.48	-609.56
土地增值税	1,710,235.45	1,710,235.45
教育费附加	13,268.95	2,523.25
印花税	236,574.40	
合计	6,928,861.82	3,026,564.05

(三十三)其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	475,505.14	
应付股利	2,177,927.57	2,181,256.46
其他应付款	33,770,855.66	32,789,414.75
合计	36,424,288.37	34,970,671.21

其他说明：

□适用 √不适用

2、应付利息

(1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
企业借款利息	475,505.14	
合计	475,505.14	

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注：系本公司子公司上海南方综合物流园区管理有限公司的少数股东向其提供借款计提的利息。详见本附注十/（五）/5

3、应付股利

(1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,177,927.57	2,181,256.46
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	2,177,927.57	2,181,256.46

4、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	6,365,095.43	6,186,523.25
往来款及借款	206,926.48	466,736.00
暂收款	2,937,392.56	3,544,397.57
其他	24,261,441.19	22,591,757.93
合计	33,770,855.66	32,789,414.75

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市农业委员会	4,000,000.00	尚未支付
颀桥投资开发有限公司	3,000,000.00	尚未支付
北京市西城区学而思培训学校	3,105,070.21	押金
合计	10,105,070.21	/

其他说明：

适用 不适用

(三十四) 持有待售负债

适用 不适用

(三十五) 1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

(三十六) 其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(三十七) 长期借款

1、长期借款分类

适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

**(三十八) 应付债券**

**1、 应付债券**

适用  不适用

**2、 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）**

适用  不适用

**3、 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

适用  不适用

**4、 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

**(三十九) 长期应付款**

**1、 总表情况**

**(1) 分类列示**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	63,750,000.00	
专项应付款		
合计	63,750,000.00	

其他说明：

适用  不适用

**2、 长期应付款**

**(1) 按款项性质列示长期应付款**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
上海科迅投资管理有限公司		35,062,500.00
上海峰盈企业发展有限公司		28,687,500.00

其他说明：

注：系本公司子公司上海南方综合物流园区管理有限公司的少数股东向其提供的股东借款，详见本附注十/（五）/5。



3、 专项应付款

(1) 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

(四十) 长期应付职工薪酬

适用 不适用

(四十一) 预计负债

适用 不适用

(四十二) 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(四十三) 其他非流动负债

适用 不适用

(四十四) 股本

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

(四十五) 其他权益工具

1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明, 以及相关会计处理的依据:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**(四十六) 资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,357,057.64	45,479,887.50		52,836,945.14
其他资本公积	494,252.11			494,252.11
合计	7,851,309.75	45,479,887.50		53,331,197.25

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：2018年10月，本公司子公司上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“南方园区”）的股东本公司、上海科讯投资管理有限公司（以下简称“科讯投资”）和上海峰盈企业发展有限公司（以下简称“峰盈企业”）签署对南方园区的增资协议，协议约定：本公司以债权转股权的方式1:1投入，科讯投资和峰盈企业以货币资金的方式1:1.71341溢价投入；本次增资共计产生资本公积-股本溢价合计53,505,750.00元，本公司按85%的持股比例享有南方园区新增资本公积-股本溢价金额为45,479,887.50元。

**(四十七) 库存股**

□适用 √不适用

(四十八)其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,510,577,753.28	-331,229,067.26	16,478,480.84	-86,926,887.03	-260,780,661.07		1,249,797,092.21
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益	1,510,577,753.28	-331,229,067.26	16,478,480.84	-86,926,887.03	-260,780,661.07		1,249,797,092.21
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	1,510,577,753.28	-331,229,067.26	16,478,480.84	-86,926,887.03	-260,780,661.07		1,249,797,092.21

**(四十九) 专项储备**

□适用 √不适用

**(五十) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	126,911,324.66	8,177,295.91		135,088,620.57
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	126,911,324.66	8,177,295.91		135,088,620.57

**(五十一) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	120,116,452.64	84,781,292.52
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	120,116,452.64	84,781,292.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	67,661,104.33	62,549,635.20
减：提取法定盈余公积	8,177,295.91	6,614,161.69
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	20,600,313.39	20,600,313.39
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	158,999,947.67	120,116,452.64

**(五十二) 营业收入和营业成本****营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,038,081.63	25,568,201.28	32,441,322.16	26,864,209.14
其他业务	23,777,710.83	2,645,007.40	18,766,558.92	3,093,470.21
合计	48,815,792.46	28,213,208.68	51,207,881.08	29,957,679.35

**1、 主营业务（分行业）**

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 物业管理	3,183,400.53	3,114,274.55	5,709,932.18	4,278,805.46
(2) 运输及客运	21,854,681.10	22,453,926.73	24,731,390.00	22,341,847.74
(3) 其他（存量车库）			1,999,999.98	243,555.94
合计	25,038,081.63	25,568,201.28	32,441,322.16	26,864,209.14

2、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海地区	25,038,081.63	25,568,201.28	32,441,322.16	26,864,209.14

3、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
北京西城区学而思学校	17,866,207.54	36.60
上海好友多投资咨询服务有限公司	1,461,441.21	2.99
上海浦东建筑设计院有限公司	852,381.00	1.75
北京舞蕾文化发展有限公司	536,524.03	1.10
上海聚创房地产经纪事务所	400,095.23	0.82
合计	21,116,649.01	43.26

(五十三)税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	73,807.77	85,189.77
教育费附加	103,583.97	107,879.25
资源税		
房产税	3,429,366.59	1,967,831.12
土地使用税	1,696,608.66	1,682,158.14
车船使用税	12,100.00	2,250.00
印花税	430,581.90	2,605.90
河道管理费		3,166.99
土地增值税		143,246.30
合计	5,746,048.89	3,994,327.47

(五十四)销售费用

适用 不适用

**(五十五) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,785,620.63	21,883,750.33
物业租赁费	4,772,864.09	5,436,561.97
无形资产摊销	2,109,855.60	2,126,551.32
审计咨询费	1,204,301.88	4,924,032.29
折旧费	4,477,021.05	3,695,330.99
交际应酬费	2,148,066.04	3,153,587.00
差旅费	535,233.42	687,946.00
公务车费用	934,003.53	865,117.57
法律诉讼费	471,698.10	1,418,193.87
办公费	286,234.67	897,754.37
董事会费用	460,114.34	625,491.17
会务费	1,097,037.99	476,118.79
劳动保护费	36,491.87	126,826.33
设备修理费	435,860.50	247,413.19
绿化安保费	133,939.04	170,491.30
网络通讯费	227,832.19	238,346.53
其他	622,429.52	2,326,395.89
装修费	410,000.00	
合计	44,148,604.46	49,299,908.91

**(五十六) 研发费用**

□适用 √不适用

**(五十七) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	618,361.82	
减：利息收入	-3,450,357.76	-2,794,281.49
汇兑损益	-717.38	18,315.84
其他	33,901.43	40,370.20
合计	-2,798,811.89	-2,735,595.45

**(五十八) 资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-40,606.18	-861,562.14
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失	2,440,200.00	4,040,400.00
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	2,399,593.82	3,178,837.86

**(五十九) 其他收益**

□适用 √不适用

**(六十) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		443,417.42
处置长期股权投资产生的投资收益		8,653,249.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,869,159.88	4,010,152.72
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	73,504,475.99	71,998,154.81
处置可供出售金融资产取得的投资收益	19,080,340.19	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
其他	4,945,483.98	8,406,939.67
合计	99,399,460.04	93,511,913.96



**(六十一)公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-115,819.88	13,037.20
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-115,819.88	13,037.20

**(六十二)资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	464,422.04	76,692.49	464,422.04
合计	464,422.04	76,692.49	464,422.04

**(六十三)营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	350,786.00	458,200.00	350,786.00
盘盈利得			
其他	260,061.65	287,712.87	260,061.65
合计	610,847.65	745,912.87	610,847.65

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
扶持资金	216,600.00	458,200.00	与收益相关
稳岗补贴	134,186.00		与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

**(六十四) 营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
非流动资产毁损报废损失	763,708.09		763,708.09
罚款滞纳金支出	129.48	10,461.10	129.48
合计	763,837.57	10,461.10	763,837.57

**(六十五) 所得税费用****1、 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,400,296.10	1,044,240.41
递延所得税费用	264,789.35	287,320.40
合计	5,665,085.45	1,331,560.81

**2、 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	70,702,220.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	17,675,555.20
子公司适用不同税率的影响	3,731.40
调整以前期间所得税的影响	-2,545.15
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,090,302.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-936,081.74
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	-13,268,440.80
其他	1,102,563.69
所得税费用	5,665,085.45

其他说明：

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,450,357.76	2,794,281.49
补贴收入	350,786.00	388,200.00
营业外收入	208,625.10	1,382.00
往来款	3,054,468.55	9,031,254.14
合计	7,064,237.41	12,215,117.63

**2、 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	14,305,340.27	20,837,824.72
财务费用—其他	32,625.18	40,370.20
营业外支出	129.48	10,461.10
往来款	2,320,300.24	1,934,714.74
合计	16,658,395.17	22,823,370.76

**3、 收到的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**4、 支付的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**5、 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海南方综合物流园区管理有限公司少数股东借款	63,750,000.00	
合计	63,750,000.00	

**6、 支付的其他与筹资活动有关的现金**

□适用 √不适用

## (六十七)现金流量表补充资料

## 1、现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	65,037,135.33	60,518,257.55
加：资产减值准备	2,399,593.82	3,178,837.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,453,017.84	13,465,902.46
无形资产摊销	2,126,551.32	2,126,551.32
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-464,422.04	-76,692.49
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	763,708.09	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	115,819.88	-13,037.20
财务费用（收益以“－”号填列）	617,644.44	18,315.84
投资损失（收益以“－”号填列）	-99,399,460.04	-93,511,913.96
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-25,695.67	
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	280,801.80	287,320.40
存货的减少（增加以“－”号填列）	40,050.16	-65,933.04
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	35,464.78	17,624,228.44
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,156,704.45	-20,331,736.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,863,085.84	-16,779,899.41
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	234,003,495.17	260,754,583.87
减：现金的期初余额	260,754,583.87	436,388,119.99
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	-26,751,088.70	-175,633,536.12

## 2、本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## 3、本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

**4、 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、 现金	234,003,495.17	260,754,583.87
其中： 库存现金	77,710.76	111,341.35
可随时用于支付的银行存款	233,917,134.10	260,266,837.02
可随时用于支付的其他货币资金	8,650.31	376,405.50
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、 现金等价物		
其中： 三个月内到期的债券投资		
三、 期末现金及现金等价物余额	234,003,495.17	260,754,583.87
其中： 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

**(六十八) 所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**(六十九) 所有权或使用权受到限制的资产**

□适用 √不适用

**(七十) 外币货币性项目****1、 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中： 美元	2,168.25	6.8632	14,881.13
欧元			
港币			
人民币			

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

□适用 √不适用

**(七十一) 套期**

□适用 √不适用

**(七十二) 其他**

□适用 √不适用

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

适用  不适用

### (二) 同一控制下企业合并

适用  不适用

### (三) 反向购买

适用  不适用

### (四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用  不适用

### (五) 其他原因的合并范围变动

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

适用  不适用

其他

适用  不适用

### (六) 与上期相比本期未增加合并单位

### (七) 与上期相比本期未减少合并单位

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

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海天宸物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	93.00	7.00	设立
上海南方综合物流园区管理有限公司	上海	上海	房地产开发	85.00		设立
上海天宸客运有限公司	上海	上海	出租车营运	90.00	10.00	设立
上海联农房产有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
北京宸京房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	30.00	70.00	设立
上海美昆商贸有限公司	上海	上海	商务贸易	70.00	30.00	设立
上海宸乾投资有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		设立
上海章宸投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	89.00		设立
上海昊晞投资有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		设立
天宸(香港)投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	设立
上海颂康健康管理咨询有限公司	上海	上海	健康管理咨询	100.00		设立
上海文僖荣投资有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		非同一控制下企业合并

2、重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海南方综合物流园区管理有限公司	15%	-262.41		2,993.93
上海章宸投资管理有限公司	11%	0.01		203.37

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用



3、重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海南方综合物流园区管理有限公司	55,503.98	7,381.11	62,885.09	425.55	42,500.00	42,925.55	3,914.13	7,908.80	11,822.93	45,464.56		45,464.56
上海章宸投资管理有限公司	34.80	1,800.00	1,834.80	0.01		0.01	34.71	1,800.00	1,834.71	0.01		0.01

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海南方综合物流园区管理有限公司	38.27	-1,749.40	-1,749.40	-3,820.46	77.66	-1,381.39	-1,381.39	189.02
上海章宸投资管理有限公司		0.09	0.09	0.08		26.35	26.35	-0.26

4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

**(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

适用 不适用

**(三) 在合营企业或联营企业中的权益**

适用 不适用

**(四) 重要的共同经营**

适用 不适用

**(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**(六) 其他**

适用 不适用

**八、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

**(一) 信用风险**

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

**(二) 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。

**(三) 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。

### 九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

#### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	660,713.78			660,713.78
1. 交易性金融资产	660,713.78			660,713.78
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	660,713.78			660,713.78
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二)可供出售金融资产	1,700,680,336.94			1,700,680,336.94
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,700,680,336.94			1,700,680,336.94
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,701,341,050.72</b>			<b>1,701,341,050.72</b>
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六)指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				

二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

适用  不适用

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用  不适用

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用  不适用

(九) 其他

适用  不适用

十、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是叶立培、叶茂菁

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(四) 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
仲盛房地产（上海）有限公司	法人代表与上市公司法人代表有亲属关系
上海仲盛物业有限公司	法人代表与上市公司法人代表有亲属关系
上海锦元酒店管理有限公司	法人代表与上市公司法人代表有亲属关系
上海恒承置业发展有限公司	法人代表与上市公司法人代表是同一人
上海科迅投资管理有限公司	法人代表与上市公司法人代表是同一人
上海峰盈企业发展有限公司	实际控制人与上市公司实际控制人是同一人

(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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海仲盛物业有限公司	支付物业费	38.92	38.92

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

**2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**3、 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
仲盛房地产（上海）有限公司	房产	207.02	207.02
上海恒承置业发展有限公司	房产	27.20	66.28

关联租赁情况说明

适用 不适用

**4、 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

5、 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海科迅投资管理有限公司	3,506.25	2018-11-23	2023-11-22	
上海峰盈企业发展有限公司	2,868.75	2018-11-29	2023-11-28	

注：为满足本公司子公司上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“南方园区”）开发项目之需，2018年11月，南方园区与其三个法人股东签订了《借款协议书》，协议约定：公司三个法人股东以各方对南方园区的持股比例，同比例向南方园区提供合计42,500万元的股东借款，其中，本公司提供借款36,125万元、股东上海科迅投资管理有限公司提供借款3,506.25万元、股东上海峰盈企业发展有限公司提供借款2,868.75万元，借款期限为五年，从出借方放款到达南方园区指定账户之日起计算，借款年利率7.5%，按年结息。截止2018年12月31日，南方园区向三个法人股东的借款均已到账，并已计提了相关应付利息。

6、 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

7、 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	397.10	613.70

8、 其他关联交易

□适用 √不适用

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	仲盛房地产（上海）有限公司	11,596.81		11,596.81	

2、 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	仲盛房地产（上海）有限公司		30,372.57
其他应付款	上海恒承置业发展有限公司	156,190.48	416,000.00
其他应付款	上海仲盛物业有限公司	26,128.00	
长期应付款	上海科迅投资管理有限公司	35,062,500.00	
长期应付款	上海峰盈企业发展有限公司	28,687,500.00	
应付利息	上海科迅投资管理有限公司	280,980.31	
应付利息	上海峰盈企业发展有限公司	194,524.83	



(七)关联方承诺

适用 不适用

(八)其他

适用 不适用

十一、政府补助

(一)政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额上期发生额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
与收益相关的政府补助					
扶持基金	216,600.00		216,600.00	458,200.00	营业外收入
稳岗补贴	134,186.00		134,186.00		营业外收入

(二)政府补助退回情况

适用 不适用

十二、承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

适用 不适用

(二)或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

2、公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

截止 2018 年 12 月 31 日本公司无需要披露的或有事项。

(三)其他

适用 不适用

十三、资产负债表日后事项

(一)重要的非调整事项

适用 不适用

**(二) 利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	20,600,313.39
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2019年4月8日，公司第九届第十七次董事会审议通过利润分配预案：经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计认定，公司2018年度归属于母公司所有者的净利润为67,661,104.33元，母公司2018年12月31日可供分配的利润为274,309,713.94元。

公司以2018年12月31日总股本686,677,113股为基数，拟向全体股东每10股派发现金红利0.30元（含税），共计20,600,313.39元。该议案尚需提交股东大会审议通过。

**(三) 销售退回**

□适用 √不适用

**(四) 其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十四、其他重要事项****(一) 前期会计差错更正****1、 追溯重述法**

□适用 √不适用

**2、 未来适用法**

□适用 √不适用

**(二) 债务重组**

□适用 √不适用

**(三) 资产置换****1、 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**2、 其他资产置换**

□适用 √不适用

**(四) 年金计划**

□适用 √不适用

**(五) 终止经营**

□适用 √不适用

**(六) 分部信息****1、 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

## 2、报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

## 4、其他说明

适用 不适用

## (七)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## (八)其他

适用 不适用

2018年10月22日，本公司子公司上海南方综合物流园区管理有限公司（以下简称“南方园区”）与上海市闵行区规划和土地管理局签订了编号为“沪闵规土（2018）出让合同补字第30号沪房地闵字（2003）出让合同第92号”《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》，合同约定：出让宗地面积为203,915.20平方米，土地用途为商业用地、停车场用地，出让年限为40年；办公用地、福利院用地出让年限为50年，受让人应补缴出让金47,303万元，该地块应在补充合同签订之日起一年内开工，在补充合同签订之日起五年内竣工，建设工期为四年。截止2018年12月31日，南方园区已支付全部土地出让金47,303万元，尚未取得新的土地使用权证，暂挂预付款项。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一)应收票据及应收账款

#### 1、总表情况

##### (1)分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 2、应收票据

##### (1)应收票据分类列示

适用 不适用

##### (2)期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

##### (3)期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

##### (4)期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
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	100.00	8,105,875.04	100.00		8,105,875.04	100.00	8,105,875.04	100.00	
合计	8,105,875.04	/	8,105,875.04	/		8,105,875.04	/	8,105,875.04	/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

其他说明：

适用  不适用

期末单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	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	预计无法收回

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期无计提、收回或转回应收账款情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

适用  不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用  不适用

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例（%）	坏账准备
原天宸药业客户第一名	548,804.70	6.77	548,804.70
原天宸药业客户第二名	531,752.00	6.56	531,752.00
原天宸药业客户第三名	517,737.44	6.39	517,737.44
原天宸药业客户第四名	324,700.00	4.01	324,700.00
原天宸药业客户第五名	270,740.54	3.34	270,740.54
合计	2,193,734.68	27.07	2,193,734.68

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用  不适用

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用  不适用

(二) 其他应收款

1、 总表情况

(1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	2,523,801.37	
应收股利		
其他应收款	91,909,615.57	545,722,630.97
合计	94,433,416.94	545,722,630.97

其他说明：

□适用 √不适用

2、 应收利息

(1) 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
长期应收款	2,523,801.37	
合计	2,523,801.37	

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3) 应收股利

□适用 √不适用

(4) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	109,865,940.28	93.27	17,956,324.71	16.34	91,909,615.57	563,714,955.68	98.61	17,992,324.71	3.19	545,722,630.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,924,068.21	6.73	7,924,068.21	100.00		7,924,068.21	1.39	7,924,068.21	100.00	
合计	117,790,008.49	/	25,880,392.92	/	91,909,615.57	571,639,023.89	/	25,916,392.92	/	545,722,630.97

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	102,412.01		
1 年以内小计	102,412.01		
1 至 2 年			
2 至 3 年	104,000.00	5,200.00	5.00
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	17,951,124.71	17,951,124.71	100.00
合计	18,157,536.72	17,956,324.71	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按关联方组合计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
上海美昆商贸有限公司	57,213,736.22		
上海天宸客运有限公司	29,482,667.34		
上海昊晞投资有限公司	5,010,450.00		
上海南方综合物流园区管理有限公司	950.00		
天宸（香港）投资有限公司	600.00		
合计	91,708,403.56		

其他说明：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
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%

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额-36,000.00 元；本期无收回或转回坏账准备的情况

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用



(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	117,604,978.04	571,390,230.49
押金、保证金	104,000.00	140,000.00
备用金	81,030.45	108,793.40
合计	117,790,008.49	571,639,023.89

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海美昆商贸有限公司	往来款	57,213,736.22	1 年以内	48.57	
上海天宸客运有限公司	往来款	29,482,667.34	1 年以内	25.03	
上海申联进出口贸易有限公司	莘建路土地转让款	15,680,000.00	5 年以上	13.31	15,680,000.00
上海昊晞投资有限公司	往来款	5,010,450.00	1 年以内	4.25	
无锡莱福	往来款	1,708,084.71	5 年以上	1.45	1,708,084.71
合计	/	109,094,938.27	/	92.61	17,388,084.71

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

(三) 长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	643,750,000.00	12,927,564.81	630,822,435.19	218,750,000.00	12,927,564.81	205,822,435.19
对联营、合营企业投资						
合计	643,750,000.00	12,927,564.81	630,822,435.19	218,750,000.00	12,927,564.81	205,822,435.19

1、对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海天宸物业管理有限公司	5,600,000.00			5,600,000.00		
上海南方综合物流园区管理有限公司	53,750,000.00	425,000,000.00		478,750,000.00		12,927,564.81
上海天宸客运有限公司	27,000,000.00			27,000,000.00		
上海联农房产有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
北京宸京房地产开发有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海美昆商贸有限公司	21,000,000.00			21,000,000.00		
上海文僖荣投资管理有限公司	28,400,000.00			28,400,000.00		
上海宸乾投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海昊晞投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	218,750,000.00	425,000,000.00		643,750,000.00		12,927,564.81

2、对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			1,999,999.98	253,141.39
其他业务	3,511,724.81	806,878.45	2,700,318.68	1,312,183.09
合计	3,511,724.81	806,878.45	4,700,318.66	1,565,324.48

(五) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,869,159.88	4,010,152.72
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	73,504,475.99	71,735,077.01
处置可供出售金融资产取得的投资收益	19,080,340.19	
处置持有至到期投资取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	4,945,483.98	7,685,459.14
合计	99,399,460.04	83,430,688.87

(六) 其他

适用  不适用

十六、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

适用  不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

适用  不适用

(五) 其他

适用  不适用

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-299,286.05	固定资产处置收益 464,422.04 元， 固定资产报废损失 763,708.09 元
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	350,786.00	财政扶持金 216,600.00 元、稳岗补贴 134,186.00 元
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	20,833,680.19	出售上海银行股票收益 19,080,340.19 元，申购新股中签出售收益及国债逆回购收益 1,869,159.88 元，持有期间所产生的公允价值变动收益-115,819.88 元
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	259,932.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-3,139,115.43	
少数股东权益影响额	73,746.10	
合计	18,079,742.98	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

### (二) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.72	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.00	0.07	0.07

### (三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### (四) 其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：叶茂菁

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 8 日

### 修订信息

适用 不适用