

上海市天宸股份有限公司关于上海证券交易所对公司2024年度业绩预告事项的工作函的回复公告（二）

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

上海市天宸股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年1月17日收到上海证券交易所《关于对上海市天宸股份有限公司业绩预告事项的工作函》（上证公函【2025】0069号）（以下简称“《工作函》”），公司收到《工作函》后高度重视，并积极组织相关部门按照相关要求对所涉事项进行核实并回复。由于部分问题尚需进一步完善，公司于2025年2月25日披露了《上海市天宸股份有限公司关于上海证券交所对公司2024年度业绩预告事项的工作函的回复公告（一）》（详见公告：临2025-003），并对问题一中的（1）、（2）和（3）问题进行了回复。

公司现对《工作函》问题一、二中的其余问题进行回复，具体如下：
一、关于营业收入、业绩预告及前期公告显示，公司主营房地产业务、装修等业务，2024年前三季度公司实现营业收入1.11亿元，公司于全年实现营业收入约3.41亿元，扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入约3.27亿元，大部分营业收入确认在四季度。

请公司补充披露：（1）2024年度房地产销售情况和收入的确认时点，并结合《企业会计准则》及具体合同约定安排，包括但不限于相关项目是否达到合同约定的交付状态、房产销售过程、交付安排、收款进度、不同客户类型及退款条件等，具体说明相关确认时点的依据及合理性，是否存在提前确认收入的情形；（2）在上述说明基础上，请公司说明房地产收入集中确认在四季度的原因及合理性，是否存在规避退市情形；（3）主要房地产客户资金来源，核实相关资金机是否涉及公司及潜在关联方，是否存在关联方非关联化收入、收入具备商业实质的情形；（4）2024年度装修业务的具体情况，包括资质取得情况、收入确认方法、成本核算方法与具体过程、确认时点和客户等，并说明是否符合《企业会计准则》的相关规定；（5）营业收入扣除的具体情况及扣除原因，同时逐条对照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》附件第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，说明公司相关业务收入是否存应在应扣除而未按规定扣除的情况。

上述问题一中的（1）、（2）和（3），公司已于2025年2月25日进行了回复，详见公告临2025-003。（4）2024年度装修业务的具体情况，包括资质取得情况、收入确认方法、成本核算方法与具体过程、确认时点等，并说明是否符合《企业会计准则》的相关规定；

【公司回复】

1、2024年度装修业务的具体情况，以及资质取得情况。

公司全资子公司上海宸筑建筑装饰工程有限公司（以下简称“宸筑装饰公司”）成立于2022年8月11日，主要经营范围为住宅室内装饰装修、建设工程施工、园林绿化工程施工及建筑材料销售等，并取得上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的建筑装饰装修工程专业承包二级资质的《建筑业企业资质证书》。

2024年公司装修业务系天宸健康1期“天宸汇”购房业主委托宸筑装饰公司提供装修服务，并于2024年完工交付的装修工程业务。该装修业务与“天宸汇”房产销售业务为两个独立的履约义务。自2022年天宸健康1期“天宸汇”项目销售以来，宸筑装饰公司陆续承接其中22户业主委托提供装修工程服务，合同约定的装修面积约300个自然日（约定90个自然日交付宽限期）。上述装修工程在2022年度及2023年度均未完成，故未在2022年及2023年确认装修收入。从2024年5月以某续完成装修工程并经业主验收交付，截至2024年12月31日，22户业主委托委托装修服务全部完工并验收交付，并于当期确认装修业务收入约1.41亿元，详情如下所示：

客户名称	购房日期	装修合同签订日期	装修开始日期	装修完成日期	装修面积（平方米）	补充协议（含税金额）	装修完工日期	备注
客户P1	2023/11/18	2023/12/16	2023/7/10	2023/6/28	6,673,680.00	2024/10/1	2024/5/22	6,144,158.72
客户P2	2023/11/18	2023/11/18	2023/7/10	2023/6/28	5,837,960.00	2023/6/28	2024/4/5	5,102,201.83
客户P3	2023/11/18	2023/12/2	2023/7/10	2023/6/28	6,689,120.00	2023/6/28	2024/5/9	6,137,174.31
客户P4	2023/11/18	2023/11/2	2023/7/10	2023/6/28	6,689,000.00	2024/5/10	2024/5/30	6,118,340.02
客户P5	2023/11/18	2023/11/2	2023/7/10	2023/6/28	6,672,720.00	2024/5/30	2024/5/30	6,121,761.47
客户P6	2023/11/18	2023/11/18	2023/7/10	2023/6/28	6,679,320.00	2023/6/28	2024/5/26	6,132,162.66
客户P7	2023/11/18	2023/11/18	2023/7/10	2023/6/28	6,773,120.00	2023/10/1	2024/5/26	6,216,075.23
客户P8	2023/11/18	2023/12/1	2023/7/10	2024/5/12	7,766,560.00	2024/5/12	2024/5/12	7,117,307.34
客户P9	2023/12/2	2023/11/1	2023/7/10	2024/6/27	6,679,120.00	2023/10/1	2024/6/27	6,158,769.43
客户P10	2023/12/2	2023/12/28	2023/7/10	2023/6/28	6,675,000.00	2023/6/28	2024/6/21	6,128,022.94
客户P11	2023/4/12	2023/4/12	2023/7/10	2023/12/1	9,307,320.00	2023/12/1	2024/5/24	9,214,119.27
客户P12	2023/5/31	2023/5/1	2023/7/10	2024/6/26	6,685,080.00	2024/6/26	2024/6/26	6,133,100.02
客户P13	2023/12/9	2023/12/9	2023/7/10	2024/6/26	6,683,040.00	2024/6/26	2024/6/26	6,123,129.38
客户P14	2023/6/8	2023/6/8	2023/7/10	2024/6/10	6,407,120.00	2024/6/10	2024/6/10	5,878,458.72
客户P15	2023/4/30	2023/4/30	2023/12/2	2024/6/16	9,361,240.00	2024/6/16	2024/12/8	8,663,163.96
客户P16	2023/2/25	2023/2/25	2023/12/2	2024/10/8	7,733,880.00	2024/10/8	2024/10/1	7,188,692.67
客户P17	2023/11/1	2023/11/1	2023/11/1	2024/6/10	4,882,040.00	2024/12/2	2024/12/2	4,111,983.30
客户P18	2023/4/15	2023/4/15	2023/12/2	2024/6/6	7,158,000.00	2024/12/1	2024/12/1	6,566,972.48
客户P19	2023/6/1	2023/6/1	2023/12/2	2024/6/6	6,773,120.00	2024/12/2	2024/12/2	6,214,238.63
客户P20	2024/12/1	2024/12/1	2024/12/1	2024/12/1	4,209,120.00	2024/12/1	2024/12/1	3,861,577.98
客户P21	2023/12/14	2023/11/12	2023/11/12	2024/12/2	9,033,360.00	2024/12/2	2024/12/2	8,765,252.29
客户P22	2023/4/30	2023/4/30	2023/12/2	2024/6/30	6,332,040.00	2024/6/30	2024/12/2	6,084,440.37
合计					151,282,560.00	1,196,288.00		139,897,156.23

备注：2户业主购买了精装修样板房，故装修合同签署时间与交付时间相近。

根据公司装修收入确认的会计政策（详见下述2.公司装修业务收入确认的会计政策、确认时点等符合企业会计准则的规定），以客户验收单并经客户签署《业主精装修交付验收单》（以下简称“装修交付单”）该时点确认装修收入。公司在履行装修合同时，部分业主对房间门饰、设备维修、增加电源线路、软装方案及电源点位布局等在约定的精装修方案之外提出额外需求，故双方根据装修需求签订了补充协议（其中4户业主的部分调整需求在装修交付单后提出，故相关补充协议签署日期晚于“装修交付单”）。

上述装修合同本期确认收入约140亿元，再加上本期其他零星设备设施工程服务收入共计8450万元，合计装修收入约1.41亿元。

2、关于客户已签订合同，是准确规定的履行义务的前提，也是收入确认的起点。公司根据委托方的装修要求提供装修方案，经双方认可后签订《装修合同》，约定装修工程的价格、内容、期限和验收交付条件。符合《企业会计准则第14号—收入》中总则的相关规定：“合同是指双方或多方之间订立的具有法律约束力的权利义务的协议，口头形式以及其他形式”。

“装修服务已经完工并经外部第三方工程监理单位验收合格，达到合同约定的交付条件”，符合准则规定的形成商品、履行合同中的履约义务、主要履约步骤包括：（1）装修工程项目主要材料由公司通过招投方式进行采购，公司根据采购合同、验收单、发票并经公司相关部门门核后点对点交付，做到四流合一。（2）装修工程项目劳务费由分包工程监理单位分包模式，事实发生后经监理单位、外部第三方工程监理单位、成本部及外部第三方工程监理单位等相关部门门核工程量清单、质量验收报告等进行款项支付。（3）装修工程项目完工后由公司设计部、工程部以及外部第三方工程监理单位进行验收，通过后出具《工程竣工验收表》，达到装修合同约定的交付条件，符合准则规定的履行了合同中的履约义务。符合《企业会计准则第14号—收入》中第五条、第九条的相关规定：“明确了合同方所转让商品或提供服务的权利和义务以及“履约义务”，是指合同中企业向客户转让可明确区分商品的承诺”。

“装修服务的所有权转移给客户”，根据《装修合同》的期限、公司明确告知委托方进行现场交付验收，委托方根据合同约定的装修内容进行逐项现场验收，认可通过后签署《业主精装修交付验收单》，符合准则规定的客户取得相关商品或服务控制权，符合《企业会计准则第14号—收入》中第十二条的相关规定：“企业已将商品或服务转移给客户，及客户已实物占有该商品、企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户取得商品所有权上的主要风险和报酬。客户已验收该商品等”。

公司装修业务按某一时间点履行履约义务确认收入，即客户验收装修内容并签署《业主精装修交付验收单》时确认装修收入。

综上所述，公司2024年度装修业务收入确认的方法符合《企业会计准则》的相关规定。

3、公司装修业务的成本核算方法与具体过程
公司为提供房屋装修服务、装修服务而发生的成本，确认为合同履约成本。公司在装修业务完工并交付确认收入时，将合同履约成本结转计入主营业务成本。具体过程如下：

（1）各类成本归集、分摊方式

成本项目	归集方式	分摊方式
设计费		
材料、设备采购成本	根据实际支付的款项及已完工项目的比例进行分摊。	按照对应成本确定特定装修项目的，直接计入该项目的成本；对应多个项目的，按照项目分摊。
装修工程成本		
工程间接费用	根据实际支付的款项及计量的摊销费用。	根据项目建筑面积比例分摊。

截至2024年12月31日，装修业务归集成本如下：设计费约176万元，材料设备采购成本约3,430万元

元，装修工程成本约5,978万元，工程间接费用约427万元，合计约10,010万元。因装修工程交付结转主营业务成本约9,267万元（上述数据仅为公司初步核算金额，未经审计）。

（2）各类成本结转方式：

合同履约成本归集方式：与客户商定装修方案过程发生的设计等费用计入装修设计费归集；按照与客户签订的《装修合同》中约定的装修内容，公司按照上述业务流程组织招投标材料、设备等采购，发生的费用计入材料、设备等采购成本归集；装修工程专业分包等发生成本计入装修工程成本归集；其他直接计入装修业务的人工等费用计入工程间接费用归集。

合同履约成本结转装修产品的方式：装修项目完工并经公司设计部、工程部以及外部第三方工程监理单位进行验收，通过且出具《工程竣工验收表》后，按照上述分摊方式由合同履约成本结转至装修产品。

装修产品结转装修成本方式：装修工程于2024年5月始陆续完工并交付，委托方根据合同约定的装修内容进行逐项验收确认，认可通过且签署《业主精装修交付验收单》后，由装修产品结转至主营业务成本。

综上所述，公司2024年度装修业务的成本核算方法与具体过程符合《企业会计准则》的相关规定。

（5）营业收入扣除的具体情况以及扣除原因，同时逐条对照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》附件第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，说明公司相关业务收入是否存在应扣除而未按规定扣除的情况。

【公司回复】

1、营业收入扣除的具体情况以及扣除原因
公司2024年度营业收入约4.41亿元，其中：房地产销售收入约1.62亿元（房产销售面积5,989.66平方米），装修收入1.41亿元（装修面积13,018.48平米），房产租赁等收入约0.24亿元，投资性房地产处置收入约0.14亿元。较去年同期具体情况如下所示：

收入项目	2024年度金额（万元）	毛利率（%）	变动金额（万元）	毛利率变动（%）	备注
房产销售收入	16,213.43	49%	28,321.59	62%	-12,108.16 -13%
装修收入	14,077.46	32%	-	不适用	14,077.46 20%
房产租赁收入	2,361.94	72%	936.00	71%	1,425.85 不适用
其他业务收入	42.84	-24%	108	10%	-65.62 -24%
出售汽车收入	36.62	54%	469.02	3%	-432.30 45%
投资性房地产处置收入	1,414.08	96%	-	不适用	1,414.08 不适用
代理管理费收入	5.07	不适用	0.06	不适用	-3.00 不适用
合计	34,156.89		29,797.63		4,418.26

备注1：本期（指2024年度，下同）公司房地产销售收入比上期减少约1.21亿元，减幅约42.75%，主要原因因受整体经济形势下房地产市场形势变化的负面影响，公司天宸健康城1A期“天宸汇”项目调低销售价格，使得本期房产销售收入及毛利率下降。

备注2：本期公司新增装修收入约1.41亿元，为全资子公司宸筑装饰公司承接天宸健康城1A期“天宸汇”项目业主的装修委托业务（此业务与上述房产销售为两个独立的履约义务）在本期陆续完工并交付于业主，确认本期装修收入，而前期因装修工程未完工，未在上期确认装修收入。

备注3：本期公司房产租赁收入约为2,361.94万元，比上期增加约1,415.85万元，主要原因是（1）本期公司于北京西城区的广益大厦新增新租户，从2024年2月1日起租，租期10年，本期确认租赁收入（11个月租金收入）约2626万元，而上期无此项收入。（2）本期位于闵行区银都路2889号的“康复医院”物业出租，从2024年10月1日起租，租期20年，本期确认租赁收入（3个月租金收入）约3679万元，而上期无此项收入。

备注4：本期公司物业管理收入约5751万元，比上期增加约5653万元，主要原因是公司全资子公司天之宸酒店管理（上海）有限公司（原为“上海天之宸物业管理有限公司”）为天宸健康城1A期“天宸汇”的物业管理公司，本期开展物业管理业务，增加物业管理收入，也增加保安、保洁等物业服务成本支出约474.18万元，毛利率为-724%。。而上期物业管理收入主要为零星收取小区出入证管理费、水电费等，无物业管理成本支出，故上期毛利率为100%。

备注5：本期公司出租车客运收入约为34.62万元，比上期减少约435.20万元，主要原因是公司因优化产品结构，于2024年6月1日起持有的全资子公司上海天宸客运有限公司（以下简称“天宸客运”）100%股权，由于2024年6月24日收到上海市浦东新区市场监督管理局出具的《登记通知书》，天宸客运不再并入公司合并报表（详见公告临2024-011、临2024-012、临2024-020、临2024-022、临2024-036），致使出租车客运收入比上期全年收入减少，而因本期处置持有的天宸客运的100%股权，相应成本费用减少，致使本期毛利率率比上期增加。

备注6：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86万元，系于2024年1月，公司与购买方上海东兴实业有限公司（以下简称“东兴实业”）就出售位于上海市浦东新区浦建路1149号部分房屋（以下简称“房屋”）事宜达成一致，签署了《房屋买卖合同》（以下简称“合同”），出售该房屋总价款为1,485.61万元（含税），不含税价为1,414.86万元（详见公告临2024-003）。公司于2024年6月完成房屋交付后确认其他业务收入，而上期无此项收入。

备注7：本期公司代理管理费收入5,877万元，比上期减少约3308万元。系2023年6月，公司与关联方上海科迅投资管理有限公司（以下称“上海科迅”）、上海峰盈企业发展有限公司（以下简称“上海峰盈”）签订让渡子公司上海天之宸健康管理服务有限公司（以下简称“天之宸健康”）15%股权转让合同，并签订《房地产代建》合同，上海科迅和上海峰盈委托天之宸健康为其代建天宸健康项目东地块1-B期30幢、7#楼、9#楼（以下简称“标的物”）（详见公告临2023-019、临2023-021、临2023-054）。

因天宸健康在进行标的物业的代建过程中，需付出成本进入众多统筹安排工作，收取以标的物业后续投入建设成本的1%作为代理管理费。本期代理管理费收入的减少主要为本期标的物业的建设成本投入相比上期减少所致。

公司房地产销售业务以及装修业务的毛利率与上市公司同行业水平比较，具体如下：

公司名称	2023年度销售毛利率
华顺置业（603053）	67%
万业企业（600649）	67%
中安企业（603076）	32%
广韵股份（603073）	32%
天宸股份（603063）	49%

数据来源于各上市公司2023年年报

装修业务：

公司名称	2023年度销售毛利率
长盛股份（602803）	40%
金耀（603033）	15%
德康（603048）	15%
华顺股份（603048）	32%
天宸股份（603063）	32%

数据来源于各上市公司2023年度报告

综上，本期公司房产销售业务的毛利率为49%，与上市公司同行业水平相比较高的主要原因为天宸健康城1A期“天宸汇”项目的土地于2003年通过招拍挂方式受让，因此当时的土地成本相对于目前房地产市场的地价成本较低。

公司装修业务毛利率为32%，与上市公司同行业水平相比略高主要原因为：天宸健康城1A期“天宸汇”项目为商住商墅类型，相比于其他普通住宅类及普通商业类物业的品质更高，客户群体定位也高，所以有较高毛利率。

公司根据商品房销售范围、实际业务特点及历史一贯性确认营业收入及营业收入扣除项，其中房产租赁业务和房产销售业务一样为房产业务的主要业务模式，公司历年皆有房产租赁收入，具有持续性、一贯性特点，故为公司的主营业务收入。

上述收入中成本，扣除的与主营业务无关的业务收入约为0.14亿元，系处置投资性房地产取得的其他业务收入（具体情况详见上述“备注3”）。该扣除事项是根据《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》附件第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，结合公司行业特点、自身经营模式等因素，基于该投资性房地产处置业务与主营业务的相关程度等判断，该投资性房地产处置收入与公司正常经营业务无直接关系，且具有偶发性的特点，作为2024年度公司营业收入扣除项。

2、逐条对照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》附件第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，说明公司相关业务收入是否存在应扣除而未按规定扣除的情况

根据上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理附件第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，公司相关业务收入是否存在应扣除而未按规定扣除的情况具体如下（下列数据仅为公司初步核算金额，未经审计）：

项目	金额（万元）	是否扣除
一、与主营业务无关的营业收入		
1. 与经营无关的其他业务收入，如出租固定资产、无形资产、包装物、销售材料、用材料进行的不构成主营业务的经营活动、经营投资业务等形成的收入，以及通过让渡资产使用权而取得的收入	1,414.08	不适用
2. 不具备商业实质的金融业务收入，如拆出资金利息收入、本外币资金往来——会计计提减值准备的金融资产收入、如担保、融资租赁、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入	不适用	不适用
3. 企业年金投资以上一年度计提减值准备金融资产所产生的收入	不适用	不适用
4. 与上市公司现金及非现金资产无关的关联交易产生的收入	不适用	不适用
5. 同一控制下企业合并取得的子公司合并日至合并日期间的收入	不适用	不适用
6. 未形成成本或费用确认成本义务所产生的收入	不适用	不适用
二、与主营业务无关的成本费用扣除项的小计	1,414.08	不适用
三、与主营业务无关的成本费用扣除项的小计	不适用	不适用
1. 未形成成本或费用确认成本义务所产生的收入，如共同形成成本或费用的交易事项所产生的收入	不适用	不适用
2. 不具备商业实质的交易行为产生的收入，如以自设交易的方式进行的非经常性收入，利用互联网手段或网络信息技术进行非经常性收入等	不适用	不适用
3. 交易价格明显高于公允价值所产生的收入	不适用	不适用
4. 本会计主体与关联方之间发生的非货币性交易的企业合并及子公司业务产生的收入	不适用	不适用
5. 非会计主体与关联方之间发生的非货币性交易的企业合并及子公司业务产生的收入	不适用	不适用
6. 其他不具有商业合理性的交易事项所产生的收入	不适用	不适用
不具备商业实质的收入小计	不适用	不适用
三、与主营业务无关成本或费用扣除项的其他收入	不适用	不适用

根据上述表设计，公司逐条对照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》附件第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，公司业务收入不存在应扣除而未按规定扣除的情况。

【年审会计师回复】

按照我们对公司2024年度财务报表执行审计工作的计划，截至本回复出具日，我们针对公司房地产

销售收入确认、装修业务收入确认、成本核算方法是否符合《企业会计准则》的相关规定、相关业务收入是否存在应扣除而未按规定扣除的情况主要实施了询问、分析性复核等风险评估程序以及检查部分审计证据等实质性程序，具体情况如下：

针对房地产销售收入，我们主要实施了以下审计程序：

- （1）评价公司的房地产销售收入会计政策，判断其是否符合企业会计准则的规定、是否符合行业惯例；
- （2）检查公司提供的上海天宸健康城项目从立项、取得四证至正式开工、完工后取得竣工备案等相关的书面证据；
- （3）查阅公司与客户签订的《上海市商品房出售合同》，检查合同相关条款，复核与收入确认相关的合同条款的约定；
- （4）执行收入细节测试，检查商品房出售合同、房屋交付签收单、收款凭证及对应的银行对账单等凭据记录，检查合规性，并查询《上海网上房地产网》网站内公开信息，核实检查房屋是否已网签；
- （5）根据商品房出售合同规定的交付条件，对已交付的商品房进行现场查看，了解房屋交付后的现状；
- （6）检查本期实现销售的11套房产的期后收款情况，并检查是否存在期后退房情况；
- （7）了解并测试与收入确认相关的内部控制设计及运行的有效性；
- （8）对资产负债表日前后的销售交易执行截止性测试，确认收入是否记录在正确的会计期间；
- （9）检查公司、客户及中介之间是否存在关联关系，并对保荐中介及公司销售人员进行访谈程序；
- （10）复核并检查公司向第一大股东上海申融虹桥企业管理有限公司及实控人叶立培、叶茂青发出的《征询函》及《回函》；
- （11）检查公司关于房地产项目的建造、销售及收款流程，核对应收账款及合同负债明细表，检查其会计处理方式是否恰当；
- （12）查阅同行业上市公司的相关数据，对比公司销售收入、应收账款及合同负债的会计处理，是否符合一般房地产销售惯例；

（13）检查公司营业执照和历史经营的主业情况，确定房地产销售业务是否属于公司主营业务；

针对装修收入，我们主要实施了以下审计程序：

公司装修收入来源于公司天宸健康城项目二手房售楼客户，基于上述对房地产销售营业收入实施的审计程序，我们对装修收入的确认补充实施了以下审计程序：

- （1）评估公司的房地产装修收入会计政策，判断其是否符合企业会计准则的规定、是否符合行业惯例；
- （2）检查上海宸筑建筑装饰工程有限公司的营业执照及资质文件，判断公司是否具有装修资质，确定房地产装修业务是否属于公司主营业务；
- （3）查阅公司与客户签订的《装修合同》，检查合同相关条款，复核与收入确认相关的合同条款的约定；
- （4）执行收入细节测试，检查装修收入、收款凭证、工程竣工验收表、业主精装修交付验收单等记录。

针对公司装修成本的核算方法，我们主要实施了以下审计程序：

- （1）了解并评估公司各类成本归集、分摊、结转方式；
- （2）获取公司与施工主体签订的各类合同，判断相关履约条款是否已经实施完成，相关成本是否按照完工进度进行分摊；

（3）了解工程实施进度，获取经公司设计部、工程部以及第三方工程监理单位验收通过后出具的《工程竣工验收表》；

针对公司营业收入扣除事项，我们主要执行的审计程序包括向公司管理层了解公司的主营业务情况，按照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》附件第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，对公司提供的营业收入扣除进行逐条复核。

截至本回复出具日，2024年度审计工作正在进行中，我们尚未获取管理层提供的主要客户资金来源核实材料，也未执行完访谈调查、客户访谈、检查、分析性复核等审计程序，仅基于我们已实施的部分审计程序获取的部分审计证据，尚不足以得出公司收入确认、成本核算等是否在所有重大方面符合《企业会计准则》的结论，也无法判断公司是否存在提前确认收入的情形。房地产销售收入确认中确认在四季度的原因及合理性，是否存在规避退市情形、交易是否涉及公司及潜在关联方，是否存在关联方非关联化收入、收入具备商业实质的情形、装修业务收入确认方法、成本核算方法与具体过程及确认时点是否符合《企业会计准则》的相关规定、相关业务收入是否存在应扣除而未按规定扣除的情况。

我们将在后续对公司2024年度财务报表实施审计过程中，对相关事项予以重点关注，按照审计准则相关规定实施必要审计程序，以获取进一步审计证据。

二、关于非经常性损益、业绩波动显示，公司2024年实现归母净利润3000-3400万元，同比增加约3754%-55.88%；非归母净利润约180万元/250万元，同比下降88.03%到91.38%，原因为受房地产市场环境等相关因素影响，报告期内房地产相关业务毛利率比上年同期有所下降，导致非归母净利润下降，非经常性损益对净利润影响较大。

请公司补充披露：（1）列示营业收入、成本、费用等项目金额及同比变化情况，结合上述情况分析公司归母净利润同比大幅增加的原因，并结合房地产销售业务毛利率变化说明非归母净利润大幅下降的原因及合理性；（2）列示非经常性损益的明细内容及同比变化情况，并具体说明非归母净利润降幅较大的原因及合理性；（3）非经常性损益的确认是否符合《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》相关规定，是否存在规避退市的情形。

（1）列示营业收入、成本、费用等项目金额及同比变化情况，结合上述情况分析公司归母净利润同比大幅增加的原因，并结合房地产销售业务毛利率变化说明非归母净利润大幅下降的原因及合理性；

【公司回复】

1、公司2024年度收入、成本、费用等主要科目金额（下列数据仅为公司初步核算金额，未经审计）及同比变化情况的主要原因，具体如下：

科目	(万元)	(万元)	(万元)	变动率	备注(%)
营业收入	34,156.89	29,797.63	4,418.26	14.83%	备注1
营业税金	19,138.04	11,343.68	7,792.38	68.81%	备注2
租金及成本	2,154.28	6,024.44	-3,870.16	-64.24%	备注3
管理费用	1,274.81	1,330.40	-55.59	-4.13%	备注4
管理费用	7,901.18	7,847.00	54.18	0.69%	备注5
财务费用	1,064.05	1,064.05	-87.62	-8.23%	备注6
投资收益	2,691.09	2,189.09	511.00	23.43%	备注7
公允价值变动损益	463.16	-2,175.29	2,638.45	不适用	备注8
营业外收入	1,945.84	676.24	-1,369.61	-55.42%	备注9
营业外支出	3,188.00	2.67	1,390.41	7647.19%	备注10
归属于上市公司股东的净利润	3,215.14	2,191.18	1,033.96	47.40%	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	213.97	2,088.70	-1,874.73	-87.86%	