

B056 Disclosure 信息披露

上海市天宸股份有限公司关于上海证券交易所对本公司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〕1009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会议，按照相关要求对所涉问题进行认真落实并回复。由于部分问题尚未进一步完善，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易所对本公司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、营业收入、收入确认及前期公告显示，公司主营房地产开发、装修等业务，2024年前三季度公司仅实现营业收入约1.11亿元；公司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第四季度。

请公司充分披露：（1）2024年度房地产销售情况营业收入的确切时点，并结合《企业会计准则》及具体安排，包括但不限于项目是否达到合同约定的交付条件、房产销售过程、交付安排、收款进度、不同客户类型及条款情况，是否在提前确认收入的情况下，是否存在关联交易或关联交易、收入不满足商业实质的情况；（2）2024年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、确认时间和客户等，并说明是否符合《企业会计准则》的相关规定；（3）营业收入扣除的具体情况扣除非经常性损益、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，说明公司相关营业收入是否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及扣除原因

公司2024年度营业收入约3.41亿元，其中：房产销售收入约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平方米），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。较去年相比具体情况如下所示：

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）各成本构成结转方式：

合同履约成本归集方式：与客户商定装修方案过程中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；装修工程服务分包等发生成本计入装修工程成本归集；其他直接归属于装修业务的人工等费用按人工工程期间费用归集。

合同履约的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《工程竣工验收报告》后，按照上述分摊方式由合同履约的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现场验收，认可通过且签署《业主精装交付验收单》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扣除非经常性损益、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，说明公司相关营业收入是否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及扣除原因

公司2024年度营业收入约3.41亿元，其中：房产销售收入约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平方米），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。较去年相比具体情况如下所示：

收入明细	2024年度		2023年度		变动金额 (万元)	毛利率 变动%	备注
	金额 (万元)	毛利率 (%)	金额 (万元)	毛利率 (%)			
房产销售收入	16,213.43	40%	28,321.59	62%	-12,108.16	-13%	备注1
装修收入	14,074.46	32%	—	—	14,074.46	不适用	备注1
房产出租收入	2,361.94	73%	936.09	71%	1,415.85	2%	备注3
物业管理收入	675.51	72%	908.00	100%	-232.49	-62%	备注4
上层租户收入	3,045.2	54%	409.02	9%	-3,636.20	-45%	备注5
房屋租赁收入	1,414.98	90%	—	—	1,414.98	不适用	备注6
下属管理费收入	6.67	不适用	8.95	不适用	-2.38	-30%	不适用
合计	34,156.69	—	29,770.43	—	4,416.26	—	—

备注1：本期（指2024年度，下同）公司房产销售收入比上期减少约1.21亿元，减幅约42.75%，主要是因为整体经济形势与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滑。

备注2：本期公司新增装修收入约1.41亿元，为全资子公司辰欣装饰公司承接天宸健康城1A期“天宸汇”项目部全部装修工程的委托业务，此业务与上述房产销售为两个独立的履约义务。

备注3：本期公司装修服务收入约35.19亿元，比上期增加约1,415.85万元，主要原因系本期装修服务，并于2024年完工交付的装修工程业务。

备注4：本期公司房地产业务收入约282万元，而上期无此项收入。（1）本期位于闵行区徐家汇路2889号的“复医医院”物业出租收入，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679万元，而上期无此项收入。

备注5：本期公司物业管理收入约653.5万元，主要原因是本期全资子公司辰欣装饰公司承接天宸健康城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、保洁等物业服务支出的物业收入，故上期物业管理收入主要为零星收取小区出入口管理、水电费等，无物业管理成本支出，故上期毛利润率为100%。

备注6：本期公司出租车客运收入约34.62万元，比上期减少约435.20万元，主要原因系因优化产业结构，于2024年6月24日收到上海市奉贤区市场监督管理局出具的《登记通知书》，天宸客运不再开办并入公司合并报表，故上期毛利润较上期增加。

备注7：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，较去年相比具体情况如下所示：

备注8：本期（指2024年度，下同）公司房产销售收入比上期减少约1.21亿元，减幅约42.75%，主要是因为整体经济形势与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滑。

备注9：本期公司新增装修收入约1.41亿元，主要原因系本期装修服务，并于2024年完工交付的装修工程业务。

备注10：本期公司房地产业务收入约282万元，而上期无此项收入。（1）本期位于闵行区徐家汇路2889号的“复医医院”物业出租收入，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679万元，而上期无此项收入。

备注11：本期公司物业管理收入约653.5万元，主要原因是本期全资子公司辰欣装饰公司承接天宸健康城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、保洁等物业服务支出的物业收入，故上期物业管理收入主要为零星收取小区出入口管理、水电费等，无物业管理成本支出，故上期毛利润率为100%。

备注12：本期公司出租车客运收入约34.62万元，比上期减少约435.20万元，主要原因系因优化产业结构，于2024年6月24日收到上海市奉贤区市场监督管理局出具的《登记通知书》，天宸客运不再开办并入公司合并报表，故上期毛利润较上期增加。

备注13：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，系于2024年1月1日，公司与购买上海东华实业有限公司（以下简称“东华实业”）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“该房屋”）事宜达成一致，签署了《房屋买卖合同》，该房屋不再开办并入公司合并报表，以14,418.6万元（详见公告临2024-003），公司于2024年6月完成房屋交付后确认其营业收入，而上期无此项收入。

备注14：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注15：本期公司管理费收入约9,351.24万元，比上期增加约9,600万元，主要原因系本期装修服务，并于2024年完工交付的装修工程业务。

备注16：本期公司投资性房地产处置收入约1,733.89万元，比上期增加约1,733.89万元，主要原因系本期全资子公司辰欣装饰公司承接天宸健康城1B期32楼、7#楼、9#楼（以下简称“标的物业”）（详见公告临2023-019、临2023-021、临2023-031、临2023-041），该房屋不再开办并入公司合并报表，故上期毛利润较上期增加。

备注17：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，系于2024年1月1日，公司与购买上海东华实业有限公司（以下简称“东华实业”）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“该房屋”）事宜达成一致，签署了《房屋买卖合同》，该房屋不再开办并入公司合并报表，以14,418.6万元（详见公告临2024-003），公司于2024年6月完成房屋交付后确认其营业收入，而上期无此项收入。

备注18：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注19：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注20：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注21：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注22：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注23：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注24：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注25：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注26：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注27：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注28：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注29：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注30：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注31：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注32：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注33：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注34：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注35：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注36：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注37：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注38：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注39：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注40：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注41：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注42：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注43：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，而上期无此项收入。

备注44：本期公司投资性房地产处置收入约1,414.86亿元，比上期增加约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营业收入，