

上海证券交易所

上证公函【2023】0376号

关于上海市天宸股份有限公司 2022 年 年度报告的信息披露监管问询函

上海市天宸股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号 - 年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第 2 号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，我部对你公司 2022 年年度报告进行了事后审核。根据本所《股票上市规则》第 13.1.1 条规定，请你公司进一步补充披露下述信息。

1. 年报显示，2022 年公司实现营业总收入 2.44 亿元，同比增长 482.85%。其中，房地产销售是报告期新增业务收入，也是最大收入来源，占比 94.67%，全部确认在第四季度，如扣除相关收入利润，公司很可能触及财务类退市指标。报告期末，因新增房地产销售业务，公司应收账款 3657.07 万元、合同负债 5989.61 万元，同比均大幅增长。请公司补充披露：（1）公司房地产销售收入的确认时点，并结合企业会计准则规定及具体合同安排，包括但不限于资质证照取得情况、相关项目是否达到合同约定的可交付状态、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）

主要房地产客户资金来源，核实相关资金轨迹是否涉及公司及潜在关联方，是否存在关联交易非关联化、收入确认不具备商业实质的情形；（3）应收账款前五名客户情况、是否涉及关联方或利益相关方，并结合具体业务模式，包括但不限于建造、销售、收款流程等，说明相关应收账款及合同负债的性质，是否符合一般房地产销售惯例；（4）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，说明公司房地产销售业务是否属于未形成或难以形成稳定业务模式的业务、与主营业务无关或不具备商业实质业务，是否存在应扣除收入的情况。请会计师结合对客户穿透测试、函证情况，对上述问题发表意见。

2. 年报显示，报告期公司房地产销售业务毛利率 61.38%，房地产销售成本 0.89 亿元。从存货看，开发产品本期增加 9.76 亿元，减少 0.81 亿元，期末余额 8.98 亿元。请公司补充披露：（1）房地产销售成本的具体构成情况，包括但不限于土地成本、开发建设成本等；（2）结合相关成本归集、分摊、结转方式、销售数量等，说明本期存货金额变化具体情况；（3）结合上述事项及同行业可比公司情况，说明公司房地产销售业务毛利率较高的原因及合理性，是否存在少确认成本、推迟确认成本的情况。请会计师对上述问题发表意见。

3. 年报显示，报告期末公司交易性金融资产余额 4873.7 万元，其中 4829.17 万元用第二层次公允价值计量；其他非流动金融资产 4360.73 万元，均用第三层次公允价值计量；报告期相关资产对应的

公允价值变动损失分别为 660.28 万元、7383.88 万元，均为非经常性损益，公司扣非后归母净利润为 9099.66 万元。请公司补充披露：

（1）采用第二、三层次公允价值计量的金融资产具体投向、底层资产情况，核实相关资金是否存在流向关联方或潜在利益相关方的情形；（2）结合相关投资标的业绩情况、估值方式、具体估值参数、可比公司情况等，说明相关公允价值变动金额的确认依据及合理性。请会计师对上述问题发表意见。

针对前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司于收到函件后 10 个工作日内，书面回复我部并履行信息披露义务，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。

上海证券交易所上市公司管理一部
二〇二三年四月二十七日

