

公司代码：600620

公司简称：天宸股份

上海市天宸股份有限公司
2024 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1、 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、 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性、准确性、完整性，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。
- 3、 公司全体董事出席董事会会议。
- 4、 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。
- 5、 董事会决议通过的本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2024年度归属于母公司所有者的净利润为32,077,522.61元，母公司2024年12月31日可供分配的利润为438,317,902.58元。公司拟以2024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0.15元（含税），共计派发现金红利10,300,156.70元。本预案尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1、 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	许旭羽	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	xuxuyu@shstc.com	fuyunfei@shstc.com

2、 报告期公司主要业务简介

公司目前主要从事的业务包括天宸健康城项目开发及销售、天宸能源光储一体新能源产业基地项目、物业租赁、装修业务等。

2024 年，房地产市场呈现出整体下行但逐步企稳回暖的态势。2024 年，全国房地产开发投

资 100,280 亿元,比上年下降 10.6%。新建商品房销售面积 97,385 万平方米,比上年下降 12.9%;新建商品房销售额 96,750 亿元,下降 17.1%;2024 年末,商品房待售面积 75,327 万平方米,比上年末增长 10.6%。

从季度数据来看,2024 年四季度房地产市场在政策作用下有所好转,新建商品房销售面积和销售额实现了正增长。同时,房价逐步回稳。2024 年 12 月份,70 个大中城市中有 23 个城市的新建商品住宅销售价格环比上涨,有 9 个城市二手住宅价格环比上涨。其中,一线城市的新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%,这是从 2023 年 6 月以来的首次上涨。今年 1 月、2 月以来,房地产市场保持了止跌回稳的积极势头。

政策方面,2025 年“稳住楼市”首次写入政府工作报告总体要求,预计未来房地产市场或在因城施策调减限制性措施、盘活存量用地和商办用房、推进收购存量商品房、拓宽保障性住房再贷款使用范围等系列政策的推动下继续稳健复苏。

新能源储能领域方面,根据 CNESA DataLink 全球储能数据库不完全统计,截止到 2024 年底,我国新型储能累计装机规模达到 78.3GW/184.2GWh,同比增长 126.5%/147.5%,新增新型储能投运装机规模 43.7GW/109.8GWh,同比增长 103%/136%。同时,新型储能招标市场规模持续增长。2024 年,共有 528 家企业发布储能系统招采信息,1105 家发布 EPC 招采信息,同比分别增长 68%、115%。

今年 2 月,工业和信息化部等八部门联合印发《新型储能制造业高质量发展行动方案》,提出到 2027 年,我国新型储能制造业全链条国际竞争优势凸显,优势企业梯队进一步壮大,产业创新力和综合竞争力显著提升,实现高端化、智能化、绿色化发展。受益于相关政策,电源侧和用户侧的储能需求将持续增长。同时,数据中心备电、通信基站、车网互动(V2G)等储能新兴场景需求打开,有望进一步提升储能总需求。

报告期内,公司业务收入构成来源主要是天宸健康城东地块 1A 项目房产销售收入、装修业务收入以及物业租赁收入等。公司储能业务已启动并正在开展中,位于芜湖繁昌区的厂房正在建设中。此外,公司为聚焦主业,优化产业结构,相继将经营出租车业务的天宸客运公司股权全部转让,天宸康复医院公司股权转让 95%,同时将康复医院的物业进行了出租。

1、天宸健康城东地块 1A 项目房产销售与建设业务

公司子公司天宸健康管理公司投资建设的健康城东地块 1A 低层办公用房项目自 2022 年 12 月完成竣工备案后,2022 年、2023 年均进行了相关房产销售。本报告期受市场环境等各类因素影响,销售情况较为严峻,经过公司对销售价格及销售策略的调整,年内总计销售了 11 套房产,取得销售收入为 1.62 亿元,销售毛利率约为 46.85%,销售量与毛利率较上年均有所下降。天宸健康城东地块 1B 项目建设工程目前正在进行中,并已取得银行授信,主要建造办公、酒店及商务综合楼等。

2、宸桁装饰公司装修业务

自 2022 年天宸健康城东 1A 期“天宸汇”项目开展销售以来,宸桁装饰公司陆续接受其中 22 户业主委托,为其提供装修工程服务。上述装修工程在 2022 年度以及 2023 年度尚未完成,故未在 2022 年及 2023 年确认装修收入。自 2024 年 5 月以来,宸桁装饰公司陆续完成装修工程并经业主验收交付,截至 2024 年 12 月 31 日,22 户业主委托的装修工程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。

3、物业租赁业务

本期公司位于北京西城区的广益大厦经过较长时间空置后引入新租户，从 2024 年 2 月 1 日起租，租期 10 年。同时，公司在转让康复医院公司股权时又将位于闵行区银都路 2889 号的“康复医院”物业进行出租，从 2024 年 10 月 1 日起租，租期 20 年，本期确认了 3 个月租赁收入，因此租赁收入较上年有所增长。

4、储能业务

公司于 2023 年 6 月与芜湖市繁昌区人民政府签订相关投资合同的议案，计划投资建设光储一体新能源产业基地，目前政府代建的厂房正在建设中。同时，公司根据储能系统集成业务的核心需求，正推进与供应商的合作洽谈；同时也在新疆、甘肃、四川等地进行储能项目的储备工作。

5、资产处置

为集中资金，聚焦主业，优化公司产业结构，报告期内，公司将上海天宸客运有限公司 100% 股权及上海天宸康复医院有限公司 95% 股权转让，转让价分别为 4,828.90 万元和 4,750.00 万元。年内，公司又处置了部分投资性房地产，回笼资金 1,414.86 万元。

3、 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币				
	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	3,027,650,070.57	3,114,208,643.72	-2.78	3,358,946,479.41
归属于上市公司股东的净资产	1,542,754,797.87	1,564,767,586.38	-1.41	1,973,908,147.74
营业收入	341,870,271.41	297,374,334.71	14.96	243,734,574.84
归属于上市公司股东的净利润	32,077,522.61	21,811,796.65	47.07	35,935,674.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,034,240.31	20,887,017.28	-90.26	90,996,573.03
经营活动产生的现金流量净额	58,892,385.60	8,766,947.57	571.75	-145,732,775.99
加权平均净资产收益率(%)	2.06	1.15	增加0.91个百分点	1.54
基本每股收益(元/股)	0.05	0.03	66.67	0.05
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.03	66.67	0.05

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	3, 978, 948. 18	95, 270, 817. 66	12, 024, 868. 36	230, 595, 637. 21
归属于上市公司股东的净利润	-19, 881, 535. 37	22, 419, 502. 31	-6, 117, 770. 72	35, 657, 326. 39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-22, 040, 501. 86	1, 445, 045. 35	-16, 364, 103. 75	38, 993, 800. 57
经营活动产生的现金流量净额	-55, 020, 293. 96	-38, 708, 650. 05	-56, 047, 610. 54	208, 668, 940. 15

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

4、 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

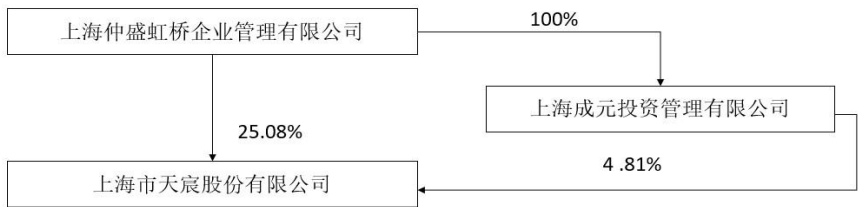
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					19, 902		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					19, 000		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
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）					0		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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 件的 股份 数量	质押、标记或冻 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 限公司一万能三号	0	104, 088, 332	15. 16	0	无		其他
国华人寿保险股份有 限公司一自有二号	0	47, 662, 054	6. 94	0	无		其他
杭州清哲投资管理有 限公司—清哲和融 7 号私募证券投资基金	5, 265, 904	46, 375, 278	6. 75	0	无		其他
上海成元投资管理有 限公司	0	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		国有法人
国华人寿保险股份有 限公司—传统一号	0	13, 062, 646	1. 90	0	无		其他

易雪珍	1, 077, 500	3, 277, 500	0. 48	0	无		境内自然人
刘涛	-1, 129, 700	3, 255, 700	0. 47	0	无		境内自然人
田显环	3, 170, 200	3, 170, 200	0. 46	0	无		境内自然人
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全资子公司。国华人寿保险股份有限公司一万能三号、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		无					

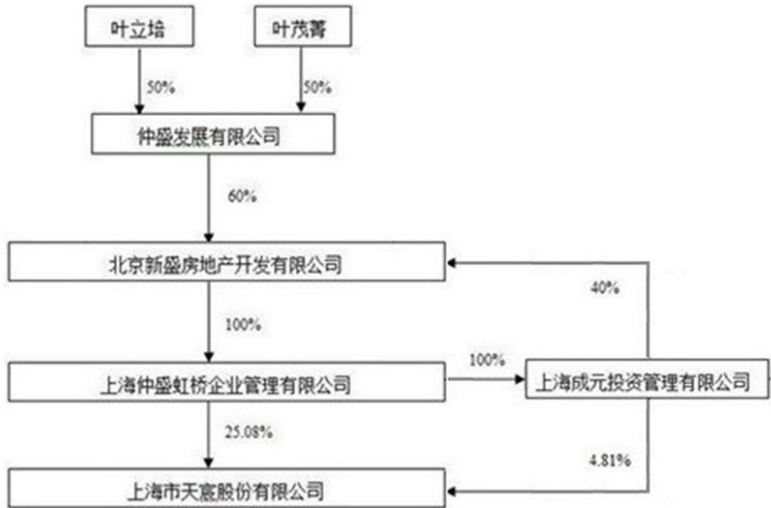
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、 公司债券情况

□适用 √不适用

第三节 重要事项

1、 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司营业收入主要来源于房地产销售业务、装修业务、物业租赁、投资性房地产处置及其他业务，其中，实现房地产销售收入 16,213.43 万元，装修业务收入 14,077.46 万元，物业租赁收入 2,393.47 万元，投资性房地产处置收入 1,414.86 万元以及物业管理等其他收入为 87.81 万元。子公司宸桁装饰公司本报告期实现净利润 3,446.93 万元，子公司天宸健康管理公司本报告期实现净利润为 1,067.85 万元。

报告期内，公司实现投资收益 2,650.98 万元，其中本期处置全资子公司上海天宸客运有限公司（以下简称“天宸客运”）100%股权取得投资收益 1,558.12 万元；本期转让所持有的全资子公司上海天宸康复医院有限公司（以下简称“康复医院公司”）95%股权，确认投资收益（含权益法变动损益）999.37 万元。

报告期内，实现归属于上市公司股东的净利润为 3,207.75 万元，较去年增加 47.07%。

2、 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

☐适用 ☒不适用

上海市天宸股份有限公司

董事长：叶茂菁

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 24 日