

证券代码:600743 证券简称:华远控股 编号:临2026-003

北京华远新航控股股份有限公司 关于回复上海证券交易所《关于对北京华远新航控股股份有限公司有关业绩预告事项的问询函》的公告

2021年起公司将长沙中心42-43层写字楼租赁给北京华远利远商业管理有限公司长沙分公司,定期确认租赁收入,2025年度营业收入金额为28万元。

本公司董事会及全体董事保证本公告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。

(2)北京市圣瑞物业管理服务有限公司长沙分公司(以下简称:圣瑞物业)长沙禧街项目的前期物业服务(以下简称:长沙禧街)于2025年12月29日收到湖南省长沙市中级人民法院出具的民事判决书【(2025)湘01民终7620号】。

根据《企业会计准则第14号-收入》第二章第五条当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时,企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入:

(一)合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;(二)该合同明确了合同各方与所转让商品或服务提供劳务相关的权利和义务;(三)该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;

(四)该合同具有商业实质,即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额;

该收入确认是“客户取得相关商品控制权时确认收入”的核心原则,符合《企业会计准则》收入确认条件:一是基于合同各方已批准合同并承诺履行义务,法院生效判决书具有强制执行力,相当于“法律层面的合同确认”。

北京市圣瑞物业管理服务有限公司与本公司本期已解除关联关系,本次将其纳入关联方统计范围,系根据《上市公司信息披露管理办法》相关规定要求,过去十二个月内曾存在关联关系的法人,仍视同关联方履行信息披露义务,故按规定对其相关信息予以披露。

公司于2024年12月进行重大资产重组事项,将所持北京华远置业有限公司(以下简称:华远置业)股份全部转让给其关联方华远集团,由于华远置业控制的长沙航义实业大公司(以下简称:长沙航义)与上市公司在酒店经营业务存在重叠,为妥善解决重大资产重组带来的潜在同业竞争,华远置业同意自其股东变更为华远集团的工商变更登记完成之日起将长沙航义的股权转让给公司管理。

公司于2024年12月进行重大资产重组事项,将所持北京华远置业有限公司(以下简称:华远置业)股份全部转让给其关联方华远集团,由于华远置业控制的长沙航义实业大公司(以下简称:长沙航义)与上市公司在酒店经营业务存在重叠,为妥善解决重大资产重组带来的潜在同业竞争,华远置业同意自其股东变更为华远集团的工商变更登记完成之日起将长沙航义的股权转让给公司管理。

关于重组对价利息收入计量,根据《企业会计准则应用指南-会计科目和主要账务处理》的意见,一是关于重组对价利息对应的“资金占用”,并非“核心主营业务”,仅属于“与主营业务相关的辅助性业务收入”;二是基于“商业业务重组对价”的重组对价,并非“与主营业务相关的辅助性业务收入”,不属于“投资收益”的核算范围。

对于在某一时段内履行的履约义务(如基础物业服务、车位及场地租赁、酒店住宿服务等),公司严格按照履约期间采用直线法分期确认收入,相关履约义务的履行与客户经济利益的同步消耗相匹配,收入确认时点与履约进度一致,收入确认准确;对于在某一时点履行的履约义务(如商品销售、餐饮服务),公司于客户取得商品控制权或服务完成时确认收入,相关收入确认均有完备的外部证据予以支撑,并在后提前提前确认后确认收入的情况。

1.物业服务 2025年公司为客户提供物业服务包括安保、保洁、设施设备维护等日常物业管理服务,截至本问询函回复出具日,公司物业服务板块前十大客户期末应收账款占比为98%、82%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算。

截至2025年1月12日公司物业服务收入金额分别为940万元、1,616万元,其中1月和12月各自的前十大客户收入金额为721万元、1,465万元,占当月收入比重分别为85%、91%,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 是否关联方, 年初至今收入, 1月收入, 12月收入, 年度收入占比, 截至本期末回款比例, 期后回款比例. Includes data for various clients like 北京新航远房地产开发有限公司, 华远金科(北京)经营管理有限公司, etc.

2.酒店运营板块 公司酒店运营业务主要为长沙君悦酒店业务,为客户提供客房服务、餐饮及宴会、商品销售等,公司酒店运营业务的客户群体包括合作旅行社、企业客户及个人,2025年公司酒店运营板块实现收入17,769万元,毛利率为35%,其中1月和12月分项收入具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 是否关联方, 2025年收入, 1月收入, 12月收入, 年度收入占比, 截至本期末回款比例, 期后回款比例. Includes data for 光大兴隆信托有限责任公司, 中国外贸金融租赁有限公司, etc.

3.租赁业务板块 公司租赁业务盈利模式是为客户提供租赁服务,主要涵盖写字楼、商业地产经营租赁及停车场运营服务等,截至本问询函回复出具日,公司租赁业务板块2025年1月和12月各自的前十大客户期末应收账款占比为100%、100%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算。

2025年1月和12月公司租赁服务收入金额分别为118万元、926万元,其中1月和12月各自的前十大客户收入金额为117万元、926万元,占当月收入比重分别为99%、100%,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 是否关联方, 年初至今收入, 1月收入, 12月收入, 年度收入占比, 截至本期末回款比例, 期后回款比例. Includes data for 北京新航远房地产开发有限公司, 华远金科(北京)经营管理有限公司, etc.

(四)分业务类别披露公司前十大客户情况,包括但不限于客户名称、业务往来内容、交易

金额、收入确认时点及依据、合作期限、合同签订及执行情况、应收账款情况、期末及期后回款情况等,并说明是否存在关联关系及其他资金或业务往来,如有,说明具体情况;

1.物业服务 公司为客户具体包括安保、保洁、设施设备维护等日常物业管理服务,收入确认时点及依据如前述,2025年公司物业服务板块前十大客户收入合计7,462万元,占该板块当期收入比例为65%。

截至2025年1月12日,公司物业服务板块前十大客户期末应收账款占比为98%、82%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 2025年收入金额, 主要合同期限, 合同签订及执行情况, 期末应收账款, 期后回款, 是否存在关联关系. Includes data for 北京新航远房地产开发有限公司, 华远金科(北京)经营管理有限公司, etc.

2.酒店运营板块 公司酒店运营业务盈利模式是为客户提供客房服务、餐饮服务、商品销售等,收入确认时点及依据如前述,2025年公司酒店运营板块前十大客户收入合计714万元,占该板块当期收入比例为4%,2024年公司酒店运营板块前十大客户收入合计641万元,占该板块当期收入比例为3%,客户集中度较低,公司酒店运营板块前十大客户以合作旅行社、企业客户为主,截至本问询函回复出具日,2025年前十大客户期末应收账款占比为100%,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 2025年收入金额, 合同期限, 合同签订及执行情况, 期末应收账款, 期后回款, 是否存在关联关系. Includes data for 威富服饰(中国)有限公司, 上海建发万达国际旅行社有限公司, etc.

3.租赁业务板块 公司租赁业务盈利模式是为客户提供租赁服务,主要涵盖写字楼、商业地产经营租赁及停车场运营服务等,收入确认时点及依据如前述,2025年公司租赁业务板块前十大客户收入合计2,184万元,占该板块当期收入比例为99%。

截至2025年1月12日,公司租赁业务板块前十大客户期末应收账款占比为99%、99%,除北京圣瑞物业管理服务有限公司长沙分公司外,公司租赁业务板块前十大客户以小型企业客户为主,2024年公司租赁业务板块前十大客户收入合计1,489万元,占该板块当期收入比例为100%。

Table with columns: 序号, 客户名称, 2025年收入金额, 主要合同期限, 合同签订及执行情况, 期末应收账款, 期后回款, 是否存在关联关系. Includes data for 威富服饰(中国)有限公司, 上海建发万达国际旅行社有限公司, etc.

1.物业服务 公司为客户具体包括安保、保洁、设施设备维护等日常物业管理服务,收入确认时点及依据如前述,2025年公司物业服务板块前十大客户收入合计7,462万元,占该板块当期收入比例为65%。

截至2025年1月12日,公司物业服务板块前十大客户期末应收账款占比为98%、82%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 2025年收入金额, 主要合同期限, 合同签订及执行情况, 期末应收账款, 期后回款, 是否存在关联关系. Includes data for 北京新航远房地产开发有限公司, 华远金科(北京)经营管理有限公司, etc.

2.酒店运营板块 公司酒店运营业务盈利模式是为客户提供客房服务、餐饮服务、商品销售等,收入确认时点及依据如前述,2025年公司酒店运营板块前十大客户收入合计714万元,占该板块当期收入比例为4%。

截至2025年1月12日,公司酒店运营板块前十大客户期末应收账款占比为100%、100%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 2025年收入金额, 合同期限, 合同签订及执行情况, 期末应收账款, 期后回款, 是否存在关联关系. Includes data for 威富服饰(中国)有限公司, 上海建发万达国际旅行社有限公司, etc.

3.租赁业务板块 公司租赁业务盈利模式是为客户提供租赁服务,主要涵盖写字楼、商业地产经营租赁及停车场运营服务等,收入确认时点及依据如前述,2025年公司租赁业务板块前十大客户收入合计2,184万元,占该板块当期收入比例为99%。

截至2025年1月12日,公司租赁业务板块前十大客户期末应收账款占比为99%、99%,除北京圣瑞物业管理服务有限公司长沙分公司外,公司租赁业务板块前十大客户以小型企业客户为主,2024年公司租赁业务板块前十大客户收入合计1,489万元,占该板块当期收入比例为100%。

结合自身物业服务情况及企业会计准则规定,并参考同行业可比公司,公司确定的收入政策如下:

1.基础物业服务收入,基础物业服务主要涵盖公共区域保洁、安保、绿化养护、设施设备日常维护等持续性服务,属于在某一时段内履行的履约义务,按照权责发生制原则,根据物业服务合同约定的收费标准、服务期间,在提供服务的会计期间内分期均匀确认收入。

2.增值服务收入,增值服务主要包含特约维修、家政服务等个性化服务,按服务频次或完成情况确认收入,约定的服务期间的增值服务,在约定的服务期间内分期确认收入,无明确服务周期的增值服务,在服务完成后一次性确认收入。

3.2025年公司物业服务板块实现收入1,412万元,上年同期收入为1,760万元,较上年同期增幅51%,主要系公司既有在管项目陆续投入运营并同步提供增值服务,同步加强业务规模稳步拓展,新增维修项目、京康大厦等物业服务项目,各季度收入呈增长趋势,2025年第四季度增长主要为新获取的京康大厦物业服务项目(具体情况详见公司于2025年12月6日发布的《关于全资子公司拟与关联方签署租赁合同关联交易公告》,公告编号为“临2025-034”)。2025年物业服务板块营业收入为13,025.27万元,较2024年同比增长85%。

4.2025年公司物业服务板块毛利率为26%,上年同期为19%,较上年同期上升7个百分点,主要系公司加强成本增管理,同时物业服务项目结构优化,华远坊等项目毛利率占比增加,二、四季度和三季度毛利率较高,一季度和四季度毛利率较低,主要系物业服务项目结构优化,比如京康大厦等项目毛利率低,大部分收入确认在四季度。

5.酒店运营业务,酒店运营业务主要为长沙君悦酒店,位于长沙天心区湘江中流,毗邻橘子洲,地理位置优越,酒店共计345间客房、54个高档包厢及酒吧,3,444平方米活动场地,包括1,160平方米的大宴会厅。

6.公司酒店运营业务盈利模式是为客户提供客房服务、餐饮及宴会、商品销售等,2025年各业务类别分季度收入构成情况如下:

Table with columns: 项目, 2025年度, 一季度, 二季度, 三季度, 四季度, 合计. Includes data for 营业收入, 营业收入同比增长, 毛利率.

结合自身物业服务情况及企业会计准则规定,并参考同行业可比公司,公司确定的收入政策如下:

1.物业服务 公司为客户提供物业服务包括安保、保洁、设施设备维护等日常物业管理服务,截至本问询函回复出具日,公司物业服务板块前十大客户期末应收账款占比为98%、82%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算。

截至2025年1月12日,公司物业服务板块前十大客户期末应收账款占比为98%、82%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 是否关联方, 年初至今收入, 1月收入, 12月收入, 年度收入占比, 截至本期末回款比例, 期后回款比例. Includes data for 北京新航远房地产开发有限公司, 华远金科(北京)经营管理有限公司, etc.

2.酒店运营板块 公司酒店运营业务主要为长沙君悦酒店业务,为客户提供客房服务、餐饮及宴会、商品销售等,公司酒店运营业务的客户群体包括合作旅行社、企业客户及个人,2025年公司酒店运营板块实现收入17,769万元,毛利率为35%,其中1月和12月分项收入具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 是否关联方, 2025年收入, 1月收入, 12月收入, 年度收入占比, 截至本期末回款比例, 期后回款比例. Includes data for 光大兴隆信托有限责任公司, 中国外贸金融租赁有限公司, etc.

3.租赁业务板块 公司租赁业务盈利模式是为客户提供租赁服务,主要涵盖写字楼、商业地产经营租赁及停车场运营服务等,截至本问询函回复出具日,公司租赁业务板块2025年1月和12月各自的前十大客户期末应收账款占比为100%、100%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算。

2025年1月和12月公司租赁服务收入金额分别为118万元、926万元,其中1月和12月各自的前十大客户收入金额为117万元、926万元,占当月收入比重分别为99%、100%,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 是否关联方, 年初至今收入, 1月收入, 12月收入, 年度收入占比, 截至本期末回款比例, 期后回款比例. Includes data for 北京新航远房地产开发有限公司, 华远金科(北京)经营管理有限公司, etc.

(一)北京华远利远商业管理有限公司长沙分公司

1.物业服务 公司为客户具体包括安保、保洁、设施设备维护等日常物业管理服务,收入确认时点及依据如前述,2025年公司物业服务板块前十大客户收入合计7,462万元,占该板块当期收入比例为65%。

截至2025年1月12日,公司物业服务板块前十大客户期末应收账款占比为98%、82%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 2025年收入金额, 主要合同期限, 合同签订及执行情况, 期末应收账款, 期后回款, 是否存在关联关系. Includes data for 北京新航远房地产开发有限公司, 华远金科(北京)经营管理有限公司, etc.

2.酒店运营板块 公司酒店运营业务盈利模式是为客户提供客房服务、餐饮服务、商品销售等,收入确认时点及依据如前述,2025年公司酒店运营板块前十大客户收入合计714万元,占该板块当期收入比例为4%。

截至2025年1月12日,公司酒店运营板块前十大客户期末应收账款占比为100%、100%,整体回款情况良好,尚未回款部分均按合同约定推进结算,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 客户名称, 2025年收入金额, 合同期限, 合同签订及执行情况, 期末应收账款, 期后回款, 是否存在关联关系. Includes data for 威富服饰(中国)有限公司, 上海建发万达国际旅行社有限公司, etc.

3.租赁业务板块 公司租赁业务盈利模式是为客户提供租赁服务,主要涵盖写字楼、商业地产经营租赁及停车场运营服务等,收入确认时点及依据如前述,2025年公司租赁业务板块前十大客户收入合计2,184万元,占该板块当期收入比例为99%。

截至2025年1月12日,公司租赁业务板块前十大客户期末应收账款占比为99%、99%,除北京圣瑞物业管理服务有限公司长沙分公司外,公司租赁业务板块前十大客户以小型企业客户为主,2024年公司租赁业务板块前十大客户收入合计1,489万元,占该板块当期收入比例为100%。

截至2025年1月12日,公司租赁业务板块前十大客户期末应收账款占比为99%、99%,除北京圣瑞物业管理服务有限公司长沙分公司外,公司租赁业务板块前十大客户以小型企业客户为主,2024年公司租赁业务板块前十大客户收入合计1,489万元,占该板块当期收入比例为100%。