证券代码:600620　　股票简称:天宸股份　　编号:临2026-023

上海市天宸股份有限公司关于上海证券交易所对公司2025年年度报告的信息披露监管问询函的回复公告

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2026年6月11日收到上海证券交易所出具的《关于上海市天宸股份有限公司2025年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2026】1042号)(以下简称“问询函”),公司收到上述《问询函》后高度重视,并积极组织相关部门按照相关要求对所涉问题进行认真落实并回复,现就有关事项回复如下:

一、关于收入确认。年报显示,2025年公司实现营业收入2.09亿元,扣非净利润1,731.90万元。其中,房地产销售收入2.48亿元,同比增长52.98%,主要为天宸健康城东1A期项目销售,毛利率39.95%,同比下滑6.89个百分点;装饰装修收入2,457.78万元,同比大幅下降98.25%,毛利率-4.27%,同比下滑37.42个百分点;物业租赁收入4,579.77万元,较上年增加2,186.30万元,主要为两处房屋租赁,分别贡献利润1,847.62万元和901.36万元。2025年各季度营业收入分别为0.72亿元、1.04亿元、0.02亿元、0.41亿元。前期公告提示,1A期“天宸汇”项目自2022年项目开盘至2024年末共计完成房屋销售及交付34套。

请公司:(1)列示报告期内房地产销售主要客户的交易内容、金额、与公司关联关系、资金来源、信用政策、付款情况,期末应收预收情况,说明资金链条穿透是否涉及公司潜在关联方,客户付款进度及能力是否存在异常,是否存在收入不具备商业实质、不符合确认条件的情形;(2)分季度列示报告期内房地产销售收入的评估物价、销量、成本构成明细、毛利率及同比情况,并结合市场需求、竞争格局、开发建造成本变动等,量化说明收入及毛利率同比、环比变动的原因及合理性,与同行业是否存在明显差异;(3)列示2022-2024年已销售房产的客户回款及期后退款情况,说明前期房地产收入确认的准确性、审慎性;(4)补充披露2025年装修业务涉及的房产销售数量和合同金额,结合装修业务的合同签订、开工、交付日期及装修进展等情况,说明本期房产销售收入增加但装修收入大幅下滑的原因及合理性;(5)列示物业租赁业务具体情况,包括租赁方名称、与公司关联关系、租赁期限、租金金额和定价方式、回款情况、租赁成本构成及测算过程等,说明物业租赁业务的收入成本核算的准确性。

(1)列示报告期内房地产销售主要客户的交易内容、金额、与公司关联关系、资金来源、信用政策、付款情况,期末应收预收情况,说明资金链条穿透是否涉及公司潜在关联方,客户付款进度及能力是否存在异常,是否存在收入不具备商业实质、不符合确认条件的情形;

【公司回复】

公司2025年度内签订房产销售合同并交付确认收入房屋18套,均为天宸健康城东1A期项目销售,具体情况如下:

序号	客户名称	客户类型	交易内容	网签合同金额(元)	网签日期	交付日期	与公司是否存在关联关系	资金来源	信用政策	截至2025年12月31日付款情况	期末应收预收情况
1	客户王XX	自然人	毛坯房	18,082,387	2024-12-31	2025-1-14	否	自有资金	全款	已收全款	无
2	客户潘X、章XX	自然人	毛坯房	14,217,802	2025-1-21	2025-1-21	否	自有资金	全款	已收全款	无
3	客户朱XX	自然人	毛坯房	16,000,000	2025-2-14	2025-2-14	否	自有资金	全款	已收全款	无
4	上海立深行国际贸易有限公司	公司	毛坯房	17,180,000	2025-3-26	2025-3-26	否	自有资金	全款	已收全款	无
5	客户闫XX	自然人	毛坯房	16,540,600	2025-4-30	2025-4-30	否	自有资金	全款	已收全款	无
6	客户高X	自然人	毛坯房	13,000,000	2025-5-15	2025-5-15	否	自有资金	全款	已收全款	无
7	客户董XX、余XX	自然人	毛坯房	14,285,692	2025-5-23	2025-5-23	否	自有资金	全款	已收全款	无
8	客户卞X	自然人	毛坯房	12,922,498	2025-5-26	2025-6-18	否	自有资金	全款	已收全款	无
9	客户罗XX	自然人	毛坯房	13,600,000	2025-5-26	2025-5-26	否	自有资金+银行按揭	按揭	已收全款	无
10	客户钟X	自然人	毛坯房	14,500,000	2025-6-11	2025-6-11	否	自有资金+银行按揭	按揭	已收全款	无
11	客户李XX、易X	自然人	毛坯房	13,590,000	2025-6-13	2025-6-13	否	自有资金	全款	已收全款	无
12	上海全筑控股集团股份有限公司	公司	毛坯房	16,048,789	2025-6-19	2025-7-1	否	自有资金	全款	已收全款	无
13	杭州墨才网络科技有限公司	公司	毛坯房	12,864,078	2025-7-18	2025-7-21	否	自有资金	全款	已收全款	无
14	上海捷创雅医疗器械有限公司	公司	毛坯房	16,230,000	2025-7-25	2025-9-2	否	自有资金+银行按揭	按揭	已收全款	无
15	客户张XX、黄XX	自然人	毛坯房	15,032,242	2025-8-17	2025-12-21	否	自有资金	全款	已收全款	无
16	上海漫勒信息科技有限公司	公司	毛坯房	15,470,000	2025-9-2	2025-9-2	否	自有资金	全款	已收全款	无
17	客户陈X、刘X	自然人	毛坯房	14,200,000	2025-9-12	2025-9-12	否	自有资金	全款	已收全款	无
18	客户张X	自然人	毛坯房	15,800,000	2025-9-20	2025-10-12	否	自有资金	全款	已收全款	无
合计				269,564,088							

公司期房客户包括自然人和公司法人,客户通过银行转账和POS机刷卡支付款项。上述客户与公司均无关联关系,不存在关联方交易非关联化。截至2025年12月31日,以上房款均已收讫,客户付款进度及能力不存在异常。

公司控股股东上海华城虹桥企业管理有限公司出具说明函,并收到控股股东的回函,其回函声明:“截至目前,作为上海市天宸股份有限公司的控股股东,经自查,我司及我司所有关联方,不存在资公司房地产销售中的房地产客户的资金来源涉及我司及我司所有关联方(或潜在关联方)的情形,亦不存在我司及我司所有关联方关联交易非关联化导致供司房产销售不具备商业实质的情形”。

公司控股股东上海华城虹桥企业管理有限公司出具说明函,并收到回函,其回函声明:“截至目前,作为上海市天宸股份有限公司的实控人,经自查,我方及我方所有关联方,不存在资公司房地产销售中的房地产客户的资金来源涉及我方及我方所有关联方(或潜在关联方)的情形,亦不存在我方及我方所有关联方关联交易非关联化导致供司房产销售不具备商业实质的情形”。

公司房地产销售业务真实、收入确认具备商业实质。

当公司的房地产销售同时满足以下三个条件时候,确认相关房地产销售收入,同时结转房地产销售成本:

1)与客户已签订合同。

2)房地产已经完工并经相关政府部门验收合格、达到合同约定的交付条件。

3)客户取得相关商品控制权,即房产已经被客户接收,或根据买卖合同的约定被视为已获客户接收。

上述18套房产均已在2025年12月31日前完成网签、交付并均已收款,符合收入确认条件。

(2)分季度列示报告期内房地产销售收入的平均售价、销量、成本构成明细、毛利率及同比情况,并结合市场需求、竞争格局、开发建造成本变动等,量化说明收入及毛利率同比、环比变动的原因及合理性,与同行业是否存在明显差异;

【公司回复】

房地产销售业务	2025一季度	2025二季度	2025三季度	2025四季度	2025年度合计	2024年度合计	同比变动
房地产销售收入(万元)	6,007.36	9,076.95	6,891.09	2,828.65	24,804.04	16,213.43	52.98%
房地产销售成本(万元)	3,244.10	5,351.24	4,138.78	2,159.84	14,893.96	8,618.22	72.82%
其中:外部中介渠道费(万元)	295.31	343.65	436.63	202.82	1,278.42	379.53	236.84%
毛利率	46.00%	41.06%	39.94%	23.64%	39.95%	46.85%	-6.89%
平均售价(元/平方)	29,186.14	26,063.03	26,912.87	29,321.43	27,355.17	29,487.80	-7.23%
套数	4	7	5	2	18	11	63.64%
其中:通过外部中介销售套数	3	4	5	2	14	4	250.00%

2025年公司房地产销售收入为24,804.04万元,较上年16,213.43万元增加8,590.62万元,增幅为52.98%,主要是因为本年销售并交付确认收入房屋18套,而2024年销售并交付确认收入房屋11套,本年房产销售面积较上年增加1,857.94平米。2025年公司通过优化销售模式,增加渠道导客,实现销售收入的增长。

公司该房产项目的销售无明显季节性特征。2025年一季度由于受到春节假期影响,成交较少,销售团队主要以挖掘和积累客户为主,因此一季度收入较低;二季度开始转化为实际销售,故在成交量上呈现明显增加,收入较高;至2025年四季度,市区高端房产项目放量供应,与本项目合作的渠道中介将客户重点导向市区项目,导致本项目渠道客户来访量明显下降,因此,2025年第四季度期数本年其他季度,销售收入较低。

2025年各季度毛利率在40%左右,其中第四季度毛利率偏低,主要是因为公司在该季度对前期已销售房屋进行改造产生了成本(改造成本638.53万元),从而拉低了四季度毛利率(若剔除该部分改造成本,第四季度毛利率为46.22%)。发生上述改造成本是由于“天宸汇”16#及24#房屋为公司对外销售展示用房屋,在装修时采用了毛胚交房装修技术,并分别于2022年7月22日、2024年11月18日完交验收。业主收房后在使用过程中由于该技术与实际工作环境不匹配,生活使用习惯等原因导致无法正常入住和使用,经与业主充分协商,公司本着对业主和客户负责的态度,对16#和24#进行了装修改造,除上述房屋外,其他由本公司装修的房屋均未采用该毛胚交房装修技术。

2025年度毛利率下降主要因为:

①受市场行情影响,销售均价较上年同期下降;2025年度销售均价为2,74万元/平方,较2024年度的2,96万元/平方,下跌7.23%;(2)经外部中介渠道销售的房产比例较上年同期增加(外部中介渠道销售房屋,通常需要给予渠道销售房产14套,外部中介渠道费1,278.42万元,2024年度经外部中介渠道销售房产4套,外部中介渠道费379.53万元。综合以上两项因素影响,房产销售毛利率与去年同期相比有所降低。

同时我们也对同行业可比公司房地产销售业务毛利率情况进行了分析汇总,如下所示:

上市公司	房地产板块收入(元)	收入较上年增减	房地产板块成本(元)	房地产板块毛利率	毛利率较上年增减	年报中对房地产板块的描述
先导基电(HK600641)	124,771,957.97	-55.61%	56,987,019.83	54.33%	减少28.37个百分点	房产销售
西藏城投(HK600773)	732,267,512.04	-27.21%	702,091,434.81	4.12%	减少3.73个百分点	房地产销售
蕾州发展(HK600208)	3,377,711,070.00	-79.27%	2,707,034,150.00	19.86%	减少17.65个百分点	房地产
华丽家族(HK600503)	367,196,681.92	9.35%	260,050,509.00	29.18%	减少11.01个百分点	房地产产品
华联控股(SZ000036)	189,062,115.47	16442.94%	44,886,419.88	76.26%	增加39.8个百分点	房产销售
上海临港(HK600848)	4,530,013,521.37	-40.49%	3,668,607,108.23	19.02%	减少18.64个百分点	园区综合开发-销售
中华企业(HK600675)	8,828,902,731.37	67.31%	6,109,719,775.19	30.80%	减少7.80个百分点	开发产品
上实发展(HK600748)	1,349,499,620.46	133.23%	794,227,760.76	41.15%	减少17.06个百分点	房地产销售
深振业A(SZ000006)	2,398,098,203.82	-59.36%	1,997,154,193.63	16.72%	增加19.54个百分点	房产销售
中洲控股(SZ000042)	1,691,173,309.38	-48.30%	1,113,200,495.01	34.18%	增加10.19个百分点	房地产销售收入
平均毛利率				26.01%		

数据来源:中国上市市场网(www.landchinacom)

如上表所列,大部分可比公司2025年度房产销售业务的毛利率较上年度有不同程度降低,与本公司毛利率变动趋势一致。结合上述可比数据毛利率情况,公司房产销售毛利率与同行业相比较高的主要原因是公司的土地成本与可比公司相比较低,公司2025年的房地产销售成本构成如下所示:

项目	金额(元)	2025年度占比%
房地产销售成本	148,939,615.57	100.00%
其中:土地成本	25,617,637.86	17.20%
前期费用	6,634,920.93	4.45%
土建成本	99,297,128.43	66.68%
开发间接费用	4,606,746.88	3.09%
销售代理及推广费	12,784,181.47	8.58%

由上述数据可以看出,土地成本在公司房地产销售成本中所占的比例仅为17.2%,主要因为公司拿地时间较早且成本较低。公司也选取了已销售的类似地块和物业类型楼面价与公司2025年实际的楼面价进行对比,相关信息如下所示:

地块公告号	可比地块			公司地块
	202114302	202107702	202114301	
地块名称	闵行区虹桥商务区G1MH-0001单元III-G03F-04地块	闵行区颛桥镇MHP0-0306单元01-17A-07地块	闵行区虹桥商务区G1MH-0001单元III-G03A-01地块	闵行区颛桥镇879街坊1区、颛桥镇880街坊1丘地块
四至范围	东至文澜路,南至高虹路,西至申昆路,北至石池三路;III-G03F-04:东至文澜路,南至高虹路,西至申昆路,北至石池三路	总范围:东至用地红线,南至春都路,西至都会路,北至用地红线;闵行区颛桥镇MHP0-0305单元01-17A-07地块:东至用地红线,南至春都路,西至都会路,北至用地红线;	东至文澜路,南至石池一路,西至申昆路,北至申滨南路;III-G03A-01:东至文澜路,南至石池一路,西至申昆路,北至申滨南路	闵行新城MHC10601单元控制性详细规划01-03A-04、01-03A-11、01-04A-02、01-03A-06;01-03A-07地块:东至\、南至柳州路、西至都会路、北至申滨南路
所属区县	闵行区	闵行区	闵行区	闵行区
土地用途	商业用地,餐饮旅馆业用地,办公楼	闵行区颛桥镇MHP0-0305单元01-17A-07地块:餐饮旅馆业用地;闵行区颛桥镇MHP0-0305单元01-17A-07地块:商业用地;	商务办公楼	01-03A-04、01-03A-11、01-04A-02:商业,办公;01-03A-05:社会停车场所用地01-03A-07:社区服务设施(福利院)
出让面积(㎡)	37,070.3	8,103.4	31,242.3	203,915.2
容积率	不大于2.23	2	不大于2.2	不大于1.05
出让年限	商业用地:40年 餐饮旅馆业用地:40年 办公楼:50年	闵行区颛桥镇MHP0-0305单元01-17A-07地块:餐饮旅馆业用地:40年,商业用地:40年;闵行区颛桥镇MHP0-0305单元01-17A-07地块:餐饮旅馆业用地:40年,商业用地:40年;	办公楼:50年	01-03A-04、01-03A-11、01-04A-02:商业40年,办公50年;01-03A-05:社会停车场所用地40年01-03A-07:社区服务设施(福利院)50年
竞得价(万元)	82,667	18,500	68,734	53,800
竞得日期	2021-12-9	2021-8-19	2021-12-9	2003-5-27
计算所得楼面价(元/平米)	10,000.03	11,414.96	10,000.14	2,512.73

数据来源:中国土地市场网(www.landchinacom)

剔除上述可比地块楼面价,楼面价中位数为10,000.14元/平米,而公司地块楼面价仅为2,512.73元/平米。

综上所述,公司房地产销售业务毛利率较高主要是因公司获取土地较早,土地成本较低所致。

(3)列示2022-2024年已销售房产的客户回款及期后退款情况,说明前期房地产收入确认的准确性、审慎性;

【公司回复】

1.公司2022-2024年共签订房产销售合同并交付确认收入房屋34套,均已收款且无期后退款,详细信息如下:

序号	房号	交付日期	装修合同签订日期	装修合同内容	装修合同金额(元)	装修交付日期	装修进展	对应25年房屋销售合同金额(元)	备注说明
1	5	2025-03-26	2025-03-26	入户门和智能锁,污水提升泵等	131,000	2025-03-26	已完成	17,180,000	
2	144	2025-02-14	2025-02-14	入户门和智能锁,污水提升泵等	131,000	2025-02-14	已完成	16,000,000	
3	28	2024-12-31	2025-01-10	入户门和智能锁,污水提升泵等	131,000	2025-01-10	已完成	18,082,387	
4	133	2025-04-30	2025-04-30	入户门和智能锁,污水提升泵等	131,000	2025-04-30	已完成	16,540,600	
5	112	2025-05-15	2025-05-15	入户门和智能锁,污水提升泵等	131,000	2025-05-15	已完成	13,000,000	
6	149	2025-01-21	2025-01-21	入户门和智能锁,污水提升泵等	131,000	2025-01-21	已完成	14,217,802	
7	6	2025-06-19	2025-06-19	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-06-19	已完成	16,048,789	
8	103	2025-06-11	2025-06-11	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-06-11	已完成	14,500,000	
9	95	2025-06-13	2025-06-13	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-06-13	已完成	13,590,000	
10	20	2025-05-26	2025-05-26	入户门和智能锁,污水提升泵等	281,000	2025-05-26	已完成	13,600,000	
11	33	2025-07-18	2025-07-18	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-07-18	已完成	12,864,078	
12	125	2025-09-02	2025-09-02	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-09-02	已完成	15,470,000	
13	126	2025-09-02	2025-09-02	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-09-02	已完成	16,230,000	
14	38	2025-05-23	2025-05-23	入户门和智能锁,污水提升泵等	131,000	2025-05-23	已完成	14,285,692	
15	120	2025-10-12	2025-10-12	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-10-12	已完成	15,800,000	
16	136	2025-09-12	2025-09-12	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-09-12	已完成	14,200,000	
17	137	2025-12-30	2025-12-30	入户门和智能锁,污水提升泵等	150,000	2025-12-30	已完成	15,032,242	
18	27	2025-03-19	2025-03-19	入户门和智能锁,污水提升泵等	131,000	2025-03-19	已完成		2024年结转房产销售收入
合计					2,679,000			256,641,590	

公司对于天宸健康城“天宸汇”东1A期项目销售策略定位是毛坯销售+可选装修包。除烘烤一化管理,部分必要设备(入户门和智能锁,污水提升泵等)需由公司统一采购外,客户可选择购买毛坯后自行装修。2025年度,购房客户均未选择购买装修包,故年度内无新增整体装饰工程收入,仅有零星装修设备款收入。

天宸汇项目装修收入波动与政策及客群的变化关联度较高。天宸汇项目于2022年正式开盘,天宸汇的主力客群为上海及长三角地区的高净值客户,其购买力较强,对物业品质要求较高,且十分认可天宸汇项目高装修标准的实景展示,故购买毛坯后委托装修的客户较多。自2024年起,由于房地产市场环境的影响,客群的整体购买力有所下滑,公司装修标准较高,单户装修金额较高,现客户群体发生变化,其购房预算金额有限,许多客户综合考虑自身资金安排、装修成本等因素后,选择购买毛坯产品,自行安排装修时间与装修标准,以降低购房总支出。2024年确认的装修收入来源于2022-2023年签订的委托装修合同,故2025年天宸汇项目的装修收入明显减少。

(5)列示物业租赁业务具体情况,包括租赁方名称、与公司关联关系、租赁期限、租金金额和定价方式、回款情况、租赁成本构成及测算过程等,说明物业租赁业务的收入成本核算的准确性。

【公司回复】

2025年度,公司物业租赁业务的具体情况如下:

承租方名称	租赁标的	与公司是否存在关联关系	租赁期限	合同含税总金额(元)	2025年度租金收入金额(元)	定价方式	2025年度租金收款情况(元/含税金额)	租赁成本构成
上海天宸康复医院有限公司	康复医院	公司持股5%的联营企业	2024年10月1日至2044年9月30日	570,000,000.00*	27,142,857.16	结合行业市场水平,经双方协商确认	52,500,000.00(其中5000万为一揽子合同项下装修款,250万为合同约定的租金:免租期为2024.10.1-2025.9.30)	折旧费和摊销费用
北京顺仁兴企业管理有限公司	广益大厦1-2层物业	否	2024年2月1日至2034年1月31日	94,643,000.00*	9,013,622.52	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	8,880,500.75(其中25年1月租金已于24年12月预收)	折旧费和摊销费用
北京盛世美誉投资管理有限公司	广益大厦 2-311号房	否	2020年9月15日至2028年9月14日	2,809,667.68	345,365.56	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	367,772.88	折旧费和摊销费用
北京盛世美誉投资管理有限公司	广益大厦地下一层停车库	否	2021年10月1日至2036年9月30日	8,990,000.00	570,793.65	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	600,000.00	折旧费和摊销费用
北京盛世美誉投资管理有限公司	广益大厦地下二层-201号房	否	2020年9月15日至2030年9月14日	2,997,108.24	283,920.83	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	407,966.19(其中25年12月预收26年1月租金)	折旧费和摊销费用
北京曦舞文化发展有限公司	广益大厦 2-410号房	否	2024年10月23日至2026年10月22日	1,042,399.20	496,380.60	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	564,632.90(其中25年12月预收26年1月租金)	折旧费和摊销费用
上海东兴实业有限公司	梅陇冷库	否	2019年4月4日至2034年10月31日	54,581,490.00	3,465,806.84	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	4,685,715.00(其中25年12月预收26年一季度租金)	折旧费和摊销费用
上海东兴实业有限公司	宝鼎大厦	否	2021年4月1日至2029年3月31日	9,867,194.58	1,193,297.00	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	1,296,857.16	折旧费和摊销费用
上海凝辰体育发展有限公司	梅州路都同路都船路至外地块	否	2021年7月15日至2026年11月15日	4,200,000.00	1,000,000.00	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	700,000.00(其中25年1-5月租金已于24年11月预收)	折旧费和摊销费用
上海凝辰体育发展有限公司	梅州路66号	否	2025年1月1日至2027年12月31日	以每月实际停车费收入为基础计算	521,088.29	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	547,142.71	折旧费和摊销费用
上海智鑫企业发展有限公司	梅州路26弄61号	否	2025年4月1日至2030年3月31日	1,500,000.00	206,422.02	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	225,000.00	折旧费和摊销费用
上海碧典实业有限公司	梅州路都同路船路至外地块	否	2024年6月1日至2027年5月31日	150,000.00	47,619.05	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	50,000.00	折旧费和摊销费用
上海隧道工程有限公司	朝阳农场	否	2024年9月30日至2026年9月30日	250,055.40	136,501.37	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	0.00(全部合同金额已在合同签订年度2024年预收)	折旧费和摊销费用
上海龙郎物业管理有限公司	玫瑰广场	否	2023年1月1日至2025年12月31日	800,640.00	317,714.30	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	266,880.00	折旧费和摊销费用
九家商铺租赁	中原商铺	否	2024年1月1日至2025年12月31日	1,635,128.00	990,314.26	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	909,320.00	折旧费和摊销费用
中国联合网络通信有限公司北京分公司	广益大厦地下一层通信设备间	否	2009年5月7日至2029年5月6日	700,000.00	35,000.00	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	0.00(全部合同金额均已在合同签订年度2009年预收)	折旧费和摊销费用
国华新网(北京)信息技术有限公司	广益大厦宏鲁双基站站址	否	2019年3月30日至2029年3月29日	325,500.00	31,000.00	参考同区域、同类型、同条件标的同期租金水平	0.00(全部合同金额均已在以前年度预收:2019年收16,750元,2024年收162,750元)	折旧费和摊销费用
合计					45,797,703.45			

*合同详情请参见后述

公司开展物业租赁业务,租金收入确认遵循权责发生制原则,在租赁期内,采用直线法平均分摊确认各期租赁收入。租赁成本以自持物业的折旧及摊销为核算基础,依据权责发生制,于相应租赁收入确认的同一期间内同步确认。

2025年度内,公司租金收入主要来源于两笔租赁业务,相关收入确认及成本核算的具体过程如下:

1)公司全资子公司上海天宸健康管理有限公司(以下简称“天宸健康管理公司”)与上海天宸康复医院有限公司(以下简称“康复医院公司”)签署《房屋租赁合同》,约定天宸健康管理公司作为房屋产权人,将坐落于上海市闵行区银都路2889号房屋(产证编号:沪1(2020)闵字不动产权第0606365号)出租给康复医院公司作为医院及相关配套服务经营(包括但不限于餐饮、药店、超市)使用(具体康复医院公司依法自行申请),租赁期限为2024年10月1日至2044年9月30日(20年),租金总收入为人民币3,888亿元(含税金额,增值税率5%)。同时,双方签订《装修改造协议》,装修改造款对价为人民币1.82亿元(含税金额,增值税率5%)。该装修改造协议与房屋租赁合同为一揽子合同。

2025年度内确认其他业务收入——租金收入:

(38,800+18,200)/1.05/20=2,714.29万元

该租赁标的信息如下:

租赁标的	期初原值(万元)	本期变动(万元)	期末原值(万元)	本期变动说明	折旧/摊销期限	残值率
康复医院大楼	26,953.24	4.59	26,957.82	为2025年12月维修工程完工结转,不影响当月折旧	2022年12月至2042年12月	240个月	4%
康复医院土地	3,011.75	-	3,011.75	无	2022年12月至2043年5月(产证有效期)	245个月	0%

2025年度内确认其他业务成本——租赁成本:

(26953.24×(1-4%)/240×36-2670.62*)+(3011.75/245×12)=1358.16万元

*康复医院大楼以前年度累计折旧金额

2)公司全资子公司北京辰经城文化传播有限公司(以下简称“辰经城”)与北京顺仁兴企业管理有限公司(以下简称“顺仁兴”)签署了《房屋租赁合同》,辰经城将持有的北京市西城区广义胡同9-12号物业出租给顺仁兴,租赁面积为10,208.45平方米,租赁期限为2024年2月1日至2034年1月31日(10年),租金单价为人民币2.56元/平方米·天,10年租金总计人民币9,464.30万元(含税金额,增值税率5%)。

2025年度内确认其他业务收入——租金收入:

9464.30/10.6/10=901.36万元

该租赁标的信息如下:

租赁标的	分类	面积(平方米)	投资性房地产原值(万元)	残值率	折旧期限(产证)
广益大厦1-2层物业	商铺	4,610.38	3,414.71	4%	35年
	办公	5,598.07	4,146.26	4%	45年

2025年度内确认其他业务成本——租赁成本:

3414.71×(1-4%)/35+4146.26×(1-4%)/45=182.11万元

综上所述,公司物业租赁业务的收入成本核算准确。且租金收款节奏符合合同约定,不存在逾期情况。

【会计师回复】

会计师核查程序:

针对上述问题,年审会计师实施的核查程序包括但不限于:

(1)获取2025年度公司销售明细表,检查商品房预售合同,复核与收入确认相关的合同条款的约定,查询《上海网上房地产》网站内公开信息,检查相应房屋是否已网签;获取房屋交付签收单,收款凭证等记录;根据商品房预售合同规定的交付条件,对已交付的商品房进行实地盘点,了解房屋现状及客户后期使用计划;执行对购房客户的收账账款和应收产销售收入的函证程序,并对购房客户执行访谈程序,查验公司、客户及中介间是否存在关联关系,并对带看中介执行访谈程序;查阅房产销售相关的收款凭证和对应的银行对账单,核实款项来源;对交付入及其控制企业、公司非独立董事、高级管理人员进行资金流水核查,验证与购房客户是否存在异常资金往来;获取并查阅了公司提供的其向第一大股东上海仲盛虹桥企业管理有限公司发出的《征询函》及第一大股东对应物出的《回函》;检查公司关于房地产项目的销售及收款流程,梳对应收账款及合同负债明细表,检查其会计处理方式是否异常。

(2)结合市场情况,分析公司分季度销售情况,同比分析公司收入成本、毛利率情况是否与公司实际经营情况相符;获取同行业可比上市公司经营数据,分析公司与同行业上市公司业绩指标的差异原因。

(3)获取2022-2024年间已售客户期后回款情况,了解房屋使用现状,查验是否存在期后退房的情况。

(4)获取公司2025年度装修收入明细表,了解公司年度装修业务开展情况。

(5)获取公司2025年度租赁收入明细表,复核其收入结转是否遵循会计准则相关要求;了解承租方情况,核查承租方是否与公司存在关联关系;对租赁标的进行实地勘察盘点,了解承租方经营情况;获取公司内部租赁事项审批流程,了解公司定价方式及审批流程是否恰当;获取公司成本结转明细,复核其成本结转的准确性。

会计师核查结论:

基于我们执行的审计程序,我们认为,就2025年度财务报表整体公允反映而言,公司对收入相关的会计处理在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

二、关于存货减值。年报显示,公司存货期末余额181.7亿元,占总资产比例61.39%,其中开发成本11.72亿元,包括上海天宸健康城项目10.42亿元,代建开发成本一由地块3,7,9号楼项目1.30亿元;开发产品6.18亿元,主要为上海天宸健康城(天宸汇)项目6.15亿元,均未计提跌价准备。存货期末受限金额为14.56亿元,期限均为抵押借款。

请公司:(1)补充披露存货中各在建、待售房地产项目的总面积、已售面积、建设时间、去化周期、价格变化、减值测试情况等,并在此基础上分类说明存货减值计提的充分性,与同行业可比公司是否一致;(2)核实存货受限对应的主债权情况,包括但不限于金额、期限、利率、借款主体及其与上市公司的关联关系、资金去向等,说明存货受限对公司日常经营和融资能力的影响,并充分提示风险。

(1)补充披露存货中各在建、待售房地产项目的总面积、已售面积、建设时间、去化周期、价格变化、减值测试情况等,并在此基础上分类说明存货减值计提的充分性,与同行业可比公司是否一致;

【公司回复】

1.截至2025年末,公司存货中各在建、待售房地产项目的具体情况如下:

存货项目名称	对应存货分类	总建筑面积	总可售面积	已售面积	建设时间	去化周期	价格变化	备注说明
东1-A	存货-开发产品	93,931.24	90,324.78	29,923.87	2020-12-30至2022-12-26	预计未来7年	22年销售均价3195万/㎡,23年销售均价3.98万/㎡,24年销售均价2.96万/㎡,25年销售均价2.74万/㎡	
东1-B在建	存货-开发成本	153,865.87	暂未确定	/	2023-2-8至2026-6-30(计划时间)	预计自取得销售许可证起10年	/	
西地块	存货-开发成本	113,812.20	/	/	/	/	/	因尚未取得项目规划设计方案批复,故按土地合同记载的西地块四个土地证合计面积填列
合计								

2.存货减值测试情况:

本公司委托银信资产评估有限公司对上海天宸健康管理有限公司持有的东1A在售项目及东1B在建项目的可变现净值进行评估,并出具了《上海天宸健康管理有限公司天宸城值测试所涉及的东1A和院在售项目以及东1B在建项目可变现净值资产评估报告》(评估报告文号:银信评报字(2026)第020023号)。

(一)资产评估报告的评估结果及所采用的评估方法如下:

1.评估结果

上海天宸健康管理有限公司持有的东1A和院在售项目及东1B在建项目账面值合计为150,762.74万元,经评估,在评估基准日2025年12月31日,委估资产的可变现净值合计为188,118.91万元(大写:壹拾捌亿捌仟壹佰壹拾捌万玖仟壹佰元整),具体如下:

存货-项目名称	存货分类	宗地对应权证	所在位置	当前状态	账面价值(元)	评估值(元)
东1A和院及车位	存货-开发产品	沪X(2020)闵字不动产权第060167号;沪X(2024)闵字不动产权第016408号;沪X(2024)闵字不动产权第016410号	上海市闵行区梅州路26弄	已售	608,896,553.59	801,269,100.00
东1B在建	存货-开发成本	沪X(2020)闵字不动产权第060167号	上海市