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 2.99 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 245.78 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、0.82 亿元、0.41 亿元。前期公告显示,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;(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、同款情况、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	13,500,000	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	上海捷创微医疗器械有限公司	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							

公司购房客户包括自然人和公司法人,客户通过银行转账和 POS 机刷卡支付房款。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。

公司向控股股东上海仲盛虹桥企业管理有限公司发出问询函,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,不存在贵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你司房产销售不具备商业实质的情形”。

公司又向实际控制人叶立培、叶茂菁发出问询函,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,不存在贵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贵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、交付并均已收全款,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%	41.05%	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 3,857.94 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 年第四季度相较本年其他季度,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,在装修时采用了毛细空调系统技术,并分别于 2024 年 7 月 22 日、2024 年 5 月 18 日移交业主。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细空调系统技术。

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跌:2025 年度销售均价为 2.74 万元/平方,较 2024 年度的 2.95 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(外部中介渠道费计入房屋销售成本):2025 年度经外部中介渠道销售房产 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(SH600641)	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(SH600773)	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
衢州发展(SH600208)	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(SH600503)	367,195,681.92	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(SH600848)	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(SH600675)	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(SH600748)	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 9.54 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 0.19 个百分点	房地产销售收入
平均毛利率				26.01%		

数据来源:上市公司 2025 年年报数据

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	4,605,746.88	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-G03P-04 地块	闵行区颛桥镇 MHP0-0305 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 丘、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-G03P-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,北至申嵩南路;III-G03A-01:东至文澜路,南至石池一路,西至申昆路,北至申嵩南路	闵行新城 MHC10601、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\,南至梅川路,西至都园路,北至银都路
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:社会停车场库用地 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:社会停车场库用地 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.landchina.com)

参照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,均已收全款且无期后退款,详细信息如下:

序号	客户名称	客户类型	回款情况	期后是否退房/退款
1	客户秦 X	自然人	已收全款	否
2	上海宝穗化工有限公司	公司	已收全款	否
3	生根医疗器械(杭州)有限公司	公司	已收全款	否
4	客户俞 XX、盛 XX	自然人	已收全款	否
5	客户俞 XX、盛 XX	自然人	已收全款	否
6	客户李 XX	自然人	已收全款	否
7	客户孙 XX、施 XX	自然人	已收全款	否
8	客户蔡 XX、刘 XX	自然人	已收全款	否
9	杭州谦源实业投资有限公司	公司	已收全款	否
10	客户朱 XX、罗 XX	自然人	已收全款	否
11	客户陈 XX	自然人	已收全款	否
12	客户邢 XX	自然人	已收全款	否
13	客户金 XX、吴 X	自然人	已收全款	否
14	中合设备租赁(上海)有限公司	公司	已收全款	否
15	客户刘 XX	自然人	已收全款	否
16	客户张 XX	自然人	已收全款	否
17	客户左 XX	自然人	已收全款	否
18	客户张 XX、顾 XX	自然人	已收全款	否
19	客户黄 XX、胡 XX	自然人	已收全款	否
20	上海喜乐嘉电器有限公司	公司	已收全款	否
21	上海新置富商务咨询有限公司	公司	已收全款	否
22	客户王 XX	自然人	已收全款	否
23	客户张 XX	自然人	已收全款	否
24	客户李 XX	自然人	已收全款	否
25	上海启轩保洁服务有限公司	公司	已收全款	否
26	上海正赢资产管理有限公司	公司	已收全款	否
27	上海科丰科技创业投资有限公司	公司	已收全款	否
28	客户潘 X	自然人	已收全款	否
29	客户秦 XX	自然人	已收全款	否
30	客户胡 X、黄 X	自然人	已收全款	否
31	上海财尊企业管理有限公司	公司	已收全款	否
32	客户刘 XX	自然人	已收全款	否
33	客户邹 XX、陈 XX	自然人	已收全款	否
34	上海北森建筑装饰有限公司	公司	已收全款	否

2.说明前期房地产收入确认的准确性、审慎性

公司房地产销售收入确认的会计政策符合企业会计准则的规定:公司根据《企业会计准则第 14 号-收入》(2017 年修订)的规定,结合房地产企业的会计实务和公司天宸健康城项目的特点,制订公司房地产销售收入确认的会计政策,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。

《企业会计准则第 14 号-收入》(2017 年修订)中相关规定:“第四条公司企业应当在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权,是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。”公司房地产销售收入会计政策符合上述会计准则的规定。

如前表所列,公司于 2022-2024 年度签订销售合同并交付确认收入房屋 34 套,于收入确认年度内均已收房款至 51%以上。期后均已全额回款,且未发生退房退款。前期房地产收入确认符合准确性与审慎性要求。

(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;

【公司回复】

公司 2025 年度内签订并交付确认收入的装修业务合同具体情况如下:

序号	房号	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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。除因统一化管理,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、同款情况、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	407,956.19(其中25年12月预收26年1月租金)	折旧费摊销费用
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)	折旧费摊销费用
上海东兴实业有限公司	梅隆冷库	否	2019年4月4日至2034年10月3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	折旧费摊销费用
上海凝宸体育发展有限公司	梅州路都园路银都路都会路室外地块	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)	折旧费摊销费用
上海凝宸体育发展有限公司	梅州路56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	折旧费摊销费用
上海誉典实业有限公司	梅州路都园路银都路都会路室外地块	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	折旧费摊销费用
上海凝道工程有限公司	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	折旧费摊销费用
九家商铺租户	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)	折旧费摊销费用
国华新网(北京)信息技术有限公司	广益大厦宏蜂窝基站站址	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162,750元,2024年收162,750元)	折旧费摊销费用
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。租赁成本以目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(2020)闵字不动产权第 060536 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(具体由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 3.88 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一一租金收入:

(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)	246个月	0%

2025 年度内确认其他业务成本一一租赁成本:

(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晨文化传播有限公司(以下简称“辰经晨”)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》。辰经晨将持有的北京市西城区广义街 5 号 1-2 层物业出租给顺仁兴,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),租金单价人民币 2.6 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一一租金收入:

9464.30/1.05/10=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一一租赁成本:

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;执行对购房客户的应收