

关于北京华远新航控股股份有限公司  
2025年度业绩预告事项问询函的专项说明



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816



# 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (location) : 北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层  
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China  
电话 (tel) : 010-51423818 传真 (fax) : 010-51423816

## 关于北京华远新航控股股份有限公司 2025 年度业绩预告事项问询函的专项说明

中兴华报字 (2026) 第 530001 号

上海证券交易所上市公司管理一部：

根据贵部于 2026 年 1 月 26 日出具的《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》（上证公函【2026】0190 号）（以下简称“问询函”）的有关要求，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“年审会计师”、“我们”）作为北京华远新航控股股份有限公司（以下简称“华远控股”、“公司”）2025 年度的年报审计机构，对问询函中涉及会计师的相关问题回复如下：

### 问题一：

业绩预告显示，公司通过重大资产重组剥离地产业务后，目前聚焦酒店管理和物业管理业务。**2025** 年度预计实现营业收入为 3.06 亿元到 3.16 亿元，扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入为 3.01 亿元到 3.07 亿元。请公司：（1）分业务类别与季度列示营业收入的具体构成、对应金额、同比增速、毛利率、收入确认政策、回款情况等，并结合各业务盈利模式说明公司收入确认是否符合企业会计准则的规定；（2）列示营业收入中关联交易的具体情况，包括但不限于关联方、业务往来内容、交易金额、同比增速、收入确认时点及依据、毛利率、应收账款情况、期末及期后回款情况等，并结合公司主营业务和关联交易背景说明相关交易是否具备商业实质；（3）分业务类别列示 **2025** 年 1 月和 12 月主要收入明细，包括但不限于客户及关联关系、



初始往来时间、收入确认金额、占全年对应客户收入比例、交易背景、毛利率、应收账款情况、期末及期后回款情况等，并说明是否存在滞后或提前确认收入的情形；（4）分业务类别披露公司前十大客户情况，包括但不限于名称、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；（5）补充披露与主营业务无关和不具备商业实质的收入扣除具体情况，并逐条对照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》之第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》，说明公司营业收入扣除是否准确，是否存在应扣除未扣除的情形。

公司回复：

（一）分业务类别与季度列示营业收入的具体构成、对应金额、同比增速、毛利率、收入确认政策、回款情况等，并结合各业务盈利模式说明公司收入确认是否符合企业会计准则的规定；

公司完成重大资产重组、剥离传统地产业务后，聚焦酒店管理、物业管理等业务，主要业务类型包括物业服务、酒店运营、租赁业务。截至 2025 年 12 月 31 日，物业服务板块、酒店运营板块、租赁业务板块 2025 年度营收回款比例分别为 81.00%、98.70%、78.50%，各板块回款比例保持稳定，公司整体回款质量良好。

### 1、物业服务板块

公司物业服务在管面积逾百万平方米，在管物业类型为商业、写字楼、住宅、城市服务，业务盈利模式主要为基础物业服务、增值物业服务，2025 年各业务类别分季度收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年度				
	一季度	二季度	三季度	四季度	合计
营业收入	2,298	2,793	2,702	3,619	11,412
营业收入同比增速	63%	73%	49%	33%	51%



项目	2025 年度				
	一季度	二季度	三季度	四季度	合计
毛利率	17%	37%	30%	19%	26%

### (1) 物业服务收入政策

结合自身物业业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。公司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增值物业服务收入：增值物业服务主要包含特约维修、家政服务等个性化服务，按服务模式分情况确认收入：约定服务周期的增值服务，在对应的服务期间内分期确认收入；无明确服务周期的单次性增值服务，在服务完成并经客户确认后一次性确认收入。

(2) 2025 年公司物业服务板块实现收入 11,412 万元，上年同期收入为 7,560 万元，较上年同期增幅 51%，主要系公司既有在管关联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，新增懋隆项目、京鼎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鼎大厦物业服务项目（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服务合同的关联交易公告》，公告编号为“临 2025-034”）。2025 年末物业服务在管面积 130.25 万平方米，较 2024 年末增长 65%。

(3) 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，主要系公司加强降本增效管理，同时物业服务项目结构变化，华远坊等毛利较高项目收入占比增加。二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变化，比如京鼎大厦等毛利较低，大部分收入确认在四季度。



## 2、酒店运营板块

公司酒店运营业务，主要为长沙君悦酒店，其位于长沙市天心区湘江中路，毗邻橘子洲头，地理位置优越。酒店共设 345 间客房、5 个高档餐厅及酒吧、3,444 平方米活动场地，包括 1,160 平方米的大宴会厅。

公司酒店运营板块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：

单位：万元

项目	2025 年度				
	一季度	二季度	三季度	四季度	合计
营业收入	4,121	4,592	4,192	4,864	17,769
营业收入同比增速	-16%	-13%	-16%	12%	-9%
毛利率	32%	37%	35%	34%	35%

### (1) 酒店运营收入政策

结合自身酒店业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酒店客房：客房服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司根据客房实际入住情况，按照权责发生制原则，结合入住天数、合同约定的客房单价，在提供住宿服务的会计期间内分期确认收入。

②餐饮收入：餐饮服务包含堂食、宴会等类型，其中堂食、宴会服务在客户消费完成并确认结算时一次性确认收入。

③商品销售收入：酒店运营过程中销售的商品，属于在某一时点履行的履约义务，在商品发出并交付至客户，客户取得商品控制权时确认收入。

④其他配套服务收入：包括会议服务、健身娱乐、洗衣、商务中心等配套服务，此类服务在完成提供并经客户确认结算时一次性确认收入。

(2) 2025 年公司酒店运营板块实现收入 17,769 万元，上年同期为 19,430 万元，较上年同期降幅 9%，主要系 2025 年受外部环境影响，长沙君悦酒店业务的



客单价、入住率均有所下滑。2025年酒店运营板块各季度收入整体较为均衡，四季度营业收入同比增加较大，主要系2025年中秋假期在10月份（2024年中秋在9月），同时公司四季度全面启动与抖音、小红书等新媒体平台的深度合作，双十一和双十二的新媒体策划大型专场直播活动，通过高频、真实的直播和短视频，将酒店特色场景化，直接触达客群，成功将高奢品牌与年轻消费群体连接，助力酒店收入提升。

（3）2025年公司酒店运营板块毛利率为35%，上年同期为39%，较上年同期下降4个百分点，主要系2025年平均房价较2024年略有下降，各季度毛利率整体较为稳定。

### 3、租赁板块

公司租赁业务主要为长沙华中心综合体存量租赁业务，业务盈利模式是为客户提供租赁服务，2025年各业务类别分季度收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2025年度				
	一季度	二季度	三季度	四季度	合计
营业收入	356	347	343	1,147	2,194
营业收入同比增速	2%	-21%	-11%	267%	47%
毛利率	20%	18%	15%	74%	47%

#### （1）租赁收入政策

结合自身租赁业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为：

按照租赁准则，公司作为出租人租赁业务均为经营租赁模式，相关租赁收入属于在某一时段内履行的履约义务，按照权责发生制原则，根据租赁合同约定的租赁期限、租金标准，在租赁服务提供的会计期间内分期均匀确认收入。

（2）2025年公司租赁板块实现收入2,194万元，上年同期为1,489万元，较上年同期增幅47%；租赁板块毛利率为47%，上年同期为24%，较上年同期上升23个百分点。公司租赁板块收入和毛利率变动集中在四季度，主要系当期停车



场相关诉讼案件终审判决结案，相应增加经营收入 776.29 万元，具体事项背景详见问题一、（二）回复。

（二）列示营业收入中关联交易的具体情况，包括但不限于关联方、业务往来内容、交易金额、同比增速、收入确认时点及依据、毛利率、应收账款情况、期末及期后回款情况等，并结合公司主营业务和关联交易背景说明相关交易是否具备商业实质；

公司对关联方的销售主要为控股股东北京市华远集团有限公司（以下简称：华远集团）及下属公司基于日常经营需求向公司采购物业服务、租赁业务，关联交易定价参考市场价格，具有商业合理性。

2025 年公司关联收入金额为 8,051 万元，较上年同期增加 1,398 万元，增幅 21%，主要系新增京鼎大厦、圣瑞物业的地下停车场经营收益判决等关联方项目；关联交易占比为 25%，较上年同期上升 2 个百分点，低于关联方收入增幅，主要系公司业务结构调整，积极拓展非关联业务，非关联方业务收入规模增长较大。

## 1、物业服务

2025 年物业服务关联交易金额为 6,574 万元，上年同期金额为 5,766 万元，公司为华远集团及下属公司提供的物业服务，具体包括安保、保洁、设施设备维护等日常物业管理服务，按关联方列示的交易金额、毛利率、应收账款情况、期末及期后回款情况如下：

单位：万元

关联方名称	2025 年交易 金额	毛利率	期末应收 账款	截止本回复出 具日期后回款 金额	期后回款 比率
北京新润致远房地产开发有限公司	1,549	5%	707	704	99.58%
华远金科（北京）经营管理有限公司	1,380	41%	216	206	95.37%
北京市华远集团有限公司	1,137	32%	297	297	100.00%
北京更欣汇商业管理有限公司	1,001	44%	576	410	71.18%
北京贯通经贸集团有限责任公司	728	7%	-	-	-
北京华方投资有限公司	127	28%	-	-	-
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	127	10%	40	40	100.00%



关联方名称	2025年交易金额	毛利率	期末应收账款	截止本回复出具日期后回款金额	期后回款比率
长沙航开房地产开发有限公司	117	21%	99	48	48.48%
北京月坛雅集文化发展有限公司	110	20%	-	-	-
北京市华远置业有限公司	101	18%	26	26	100.00%
北京嘉华利远商业管理有限公司重庆分公司	61	10%	14	12	85.71%
北京新都致远房地产开发有限公司	57	44%	15	15	100.00%
北京华控技术有限责任公司	39	30%	6	6	100.00%
北京华方文化发展有限公司	24	28%	-	-	-
其他关联方	16	27%	2	2	100.00%
合计	6,574		1,998	1,764	88.39%

(1) 公司提供物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，在履约义务履行的期间内分月/季确认收入，收入确认依据为结算单、收款单等；公司提供的单次性增值服务，在服务完成并经客户确认后一次性确认收入，收入确认依据为验收单、结算单等。

(2) 2025年12月末，公司物业服务板块关联交易形成的应收账款余额为1,998万元，截至本问询函回复出具日的期后回款金额1,766万元，期后回款比率88.39%，整体比例较高，其中尚未回款部分主要原因系相关款项尚未达到合同约定的结算期限。

(3) 公司物业服务板块对不同关联方的毛利水平存在一定分化，主要系各关联物业服务项目所处区域、物业属性（写字楼、商业地产等）、服务内容等方面存在差异，相应的服务成本、市场收费水平有所不同。

一是毛利高于40%的项目主要为：①华远金科（北京）经营管理有限公司持有位于北京市西城区西直门外大街南路的金融科技中心，位于国家级金融科技示范区核心区，为5A级写字楼，属于西城金科新区重点项目，公司为其提供全面物业管理服务；②北京更欣汇商业管理有限公司及北京新都致远房地产开发有限公司对应的物业服务项目为门头沟华中心综合商业项目，位于北京市门头沟区河滩商圈核心区，拥有全新的业态规划和品牌布局，升级了门头沟乃至京西片区的



商业新格局，公司为其提供全面物业管理服务；

二是毛利低于 10%的项目主要为：①北京新润致远房地产开发有限公司持有位于石景山阜石路的京西大悦城商业，公司提供部分物业服务，包括京西大悦城商场外围、停车场运营及部分写字楼空置费用，服务内容较基础；②公司配合完成北京贯通经贸集团有限责任公司指定的专项服务，包括但不限于物资采购、人员培训、设备设施安装调试、场地租赁、保洁服务、安保服务等（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服务合同的关联交易公告》，公告编号为“临 2025-034”），该专项服务具有特殊性；③重庆篆山澜岛房地产开发有限公司与北京嘉华利远商业管理有限公司重庆分公司对应的物业服务项目为重庆春风度，位于江津区，远离主城，服务内容为小区基础物业及绿化养护服务。

公司结合各项目市场水平、区域、物业属性等制定收费标准，且因公司物业服务整体规模有限呈现毛利分化情况，符合物业服务行业的市场实际情况。

## 2、租赁业务

2025 年租赁业务关联交易金额为 1,304 万元，上年同期金额为 625 万元，公司为华远集团及下属公司提供的租赁业务，主要为写字楼租赁及停车场运营服务等，按关联方列示的交易金额、毛利率、应收账款情况、期末及期后回款情况如下：

单位：万元

关联方名称	2025 年交易金额	毛利率	期末应收款	截止本回复出具日期后回款金额	期后回款比率
北京嘉华利远商业管理有限公司长沙分公司	528	62%	-	-	-
北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司	776	-	815	-	-
合计	1,304		815	-	-

### (1) 北京嘉华利远商业管理有限公司长沙分公司

2021 年起公司将长沙华中心 42-43 层写字楼租赁给北京嘉华利远商业管理有限公司长沙分公司，定期确认租赁收入，2025 年租赁收入金额为 528 万元。



(2) 北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司（以下简称：圣瑞物业）

长沙橘韵于 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】，该判决书就华远华中心三四期地下停车场 520 个车位的经营权及经营收益权相关事项作出明确裁判，判令北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司应于判决生效后十日内，向长沙橘韵交还上述 520 个停车位的经营权及经营收益权，并支付 2018 年至 2022 年 7 月期间的停车场经营收益 815.10 万元，该笔款项对应的不含税收入约为 776 万元，公司在收到法院生效判决时予以确认收入，目前公司正按照相关法律流程有序推进该笔款项的回款工作。

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；
- (五) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

该收入的确认是以“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，法院终审判决书具有强制执行力，相当于“法律层面的合同确认”，双方权利义务明确；二是合同明确各方的权利和义务，判决书明确长沙橘韵享有 520 个车位的经营权、收益权，圣瑞物业需交还资产并支付收益款；三是合同有明确的付款条款，判决书规定“判决生效后十日内支付收益款”，付款时间、金额清晰；四是合同具有商业实质，长沙橘韵通过让渡车位经营权获取收益，属于正常经营活动，具有商业实质；五是前企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回，需结合圣瑞物业的偿债能力判断，经查询相关资料和公开信息圣瑞物业经营



正常、无重大偿债风险“很可能收回”成立；若圣瑞物业在判决书要求的时间未支付，可通过正常回收进行措施催收，催收无果时可依据自履行期限届满次日起2年内向法院申请强制执行，满足“很可能收回”条件。

北京市圣瑞物业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》相关监管规则要求，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。

### 3、其他业务

#### (1) 北京市华远置业有限公司

公司于2024年12月进行重大资产重组事项，将所持北京市华远置业有限公司（以下简称：华远置业）股份全部转让至其股东华远集团。由于华远置业控制的长沙航立实业有限公司（以下简称：长沙航立）与上市公司在酒店经营管理业务存在重叠，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立的股权委托给公司管理。

公司根据合同约定在管理期限内按年度确认股权管理费收入，2025年确认收入金额为28万元，2025年12月末应收账款余额为30万元，尚未到合同约定付款日期。

#### (2) 北京市华远集团有限公司

2025年公司收到华远集团重组对价利息，并确认相关收入144万元。该收入在业务上属于“与常规重组经营活动相关的延伸收益”，根据《企业会计准则》收入确认条件，该收入满足：一是合同识别成立，《重组协议》明确规定“重组对价分期支付，且需按约定利率LPR支付利息”，华远集团作为交易对手方，双方权利义务，如付款金额、时间、利息计算方式等清晰，合同具备法律约束力；二是单项履约义务识别清晰，重组交易包含两项履约义务：公司转让重组标的，在对价分期支付期间提供“资金占用”并可收得收益，两项义务可明确区分为转让义务已完成，资金占用义务随时间推移履行；三是交易价格确定，重组协议明



确约定利息计算方式为“未付对价金额×约定利率×占用期间”，144万元是按协议计算的2025年度应收利息收益，交易价格可以可靠计量；四是交易价格分摊准确，对应的交易价格仅与“资金占用”这一履约义务相关，无需与其他义务分摊；五是收入确认时点符合准则，资金占用的履约义务随时间推移履行，需在2025年度内按“时间进度计量”，公司收入确认与约定一致。符合收入的确认条件。

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益”；二是基于“重组业务实体交易产生的延伸收益”并非“纯粹的金融资产投资收益”，不属于“投资收益”的核算范围；三是重组对价利息是“企业对外提供资金占用服务产生的收益”，是与重组交易相关的经营活动收益，属于“经营活动相关收益”，与“筹资活动”无关，不属于企业筹集生产经营资金相关的收益，不能计入“财务费用”；四是重组对价利息是“与重组业务（常规经营相关交易）直接关联的持续性收益”是对价分期支付跨年度，需按期确认利息，符合“日常经营活动相关”特征，不适用“营业外收入”。结合上述分析，根据《企业会计准则应用指南—会计科目和主要账务处理》“其他业务收入”主要核算“企业确认的除主营业务活动以外的其他经营活动实现的收入，包括出租固定资产、出租无形资产、出租包装物和商品、销售材料、用材料进行非货币性交换（非货币性资产交换具有商业实质且公允价值能够可靠计量）或债务重组等实现的收入”的相关规定，重组对价利息属于“与重组业务（其他经营活动）相关的服务性收入”，与“其他业务收入”的核算范围完全匹配，且符合“非主营业务但与经营相关”的科目定位。

（三）分业务类别列示2025年1月和12月主要收入明细，包括但不限于客户及关联关系、初始往来时间、收入确认金额、占全年对应客户收入比例、交易背景、毛利率、应收账款情况、期末及期后回款情况等，并说明是否存在滞后或提前确认收入的情形；

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)，公司严格根据服务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，收入截止性确认准确；对于在某一时点履行的履约义务(如商品销售、餐饮服务等)，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，公司不存在提前或滞后确认收入的情形。

## 1、物业服务

2025年公司为客户提供的服务具体包括安保、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2025年1月和12月各自的前十大客户期末应收账款回款比例为99%、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。

2025年1月和12月公司物业服务收入金额分别为849万元、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：



单位：万元

序号	客户名称	是否关联方	初始往来时间	2025年度收入	1月收入金额	1月收入占比	12月收入金额	12月收入占比	年度毛利率	应收账款余额	截至本回复出具日期后回款	期后回款比率
1	北京新润致远房地产开发有限公司	是	2022年6月	1,549	159	10%	133	9%	5%	707	704	99.5%
2	华远金科（北京）经营管理有限公司	是	2023年4月	1,380	197	14%	186	13%	41%	216	206	95.3%
3	北京市华远集团有限公司	是	2022年1月	1,137	142	12%	158	14%	32%	297	297	100.0%
4	北京更欣汇商业管理有限公司	是	2024年9月	1,001	81	8%	82	8%	44%	576	410	71.2%
5	北京贯通经贸集团有限责任公司	是	2025年12月	728	-	0%	728	100%	7%	-	-	/
6	门头沟华远坊商户	否	2024年9月	601	49	8%	56	9%	44%	9	9	100.0%
7	光大兴陇信托有限责任公司	否	2024年12月	408	27	7%	40	10%	36%	20	20	100.0%
8	中国外贸金融租赁有限公司	否	2024年7月	289	24	8%	24	8%	41%	4	4	100.0%
9	外文出版社有限责任公司（于2025年9月换签至外文融创国际文化传播(北京)有限公司）	否	2023年9月	224	22	10%	12	5%	5%	14	14	100.0%
10	中电信人工智能科技（北京）有限公司	否	2025年9月	144	-	0%	46	32%	41%	-	-	/
11	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	是	2022年5月	127	11	9%	10	8%	10%	40	40	100.0%
12	北京怡秀坊金科餐饮服务有限公司	否	2024年7月	100	9	9%	9	9%	41%	5	5	100.0%
13	其他客户			3,723	128		133			784	481	61.3%
	小计			11,412	849		1,616			2,672	2,189	82%



## 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：

单位：万元

序号	客户名称	是否关联方	2025年度收入	1月收入金额	1月收入占比	12月收入金额	12月收入占比	年度毛利率	应收账款余额	截至本回复出具日期后回款	期后回款比率
1	客房收入	否	10,736	967	9%	793	7%	35%	232	215	93%
2	餐厅收入	否	3,558	364	10%	313	9%				
3	宴会收入	否	2,902	259	9%	255	9%				
4	餐饮其他收入	否	121	20	17%	4	3%				
5	其他杂项	否	451	37	8%	38	9%				
	小计		17,769	1,647	9%	1,403	8%				

## 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回款比例为100%、2%，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：



单位：万元

序号	客户名称	是否关联方	初始往来时间	2025年度收入	1月收入金额	1月收入占比	12月收入金额	12月收入占比	年度毛利率	应收账款余额	截至本回复出具日期后回款	期后回款比率
1	北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司	是	2018年1月	776	-	0%	776	100%	/	815	-	/
2	北京嘉华利远商业管理有限公司长沙分公司	是	2021年8月	528	44	8%	44	8%	62%	-	-	/
3	长沙市纯度餐饮有限公司	是	2016年11月	305	46	15%	23	8%	44%	-	-	/
4	长沙市纯唱文化娱乐有限公司	否	2025年2月	285	0	0%	61	21%	36%	-	-	/
5	湖南金证投资咨询顾问有限公司	否	2020年8月	176	18	10%	10	6%	43%	-	-	/
6	长沙雷格斯桔远商务有限公司	否	2016年9月	94	9	10%	7	7%	50%	13	13	100%
7	湖南财信世联商业运营管理有限公司	否	2025年8月	8	-	0%	2	25%	24%	9	-	/
8	湖南湘资精进清算服务有限公司	是	2025年8月	6	-	0%	1	17%	17%	-	-	/
9	王杰	否	2025年8月	3	-	0%	1	33%	18%	-	-	/
10	湖南德之嘉商贸有限公司	否	2025年5月	3	-	0%	-	17%	27%	-	-	/
11	其他客户			9	1	10%	-	/	/	-	-	/
	小计			2,194	118	5%	926	42%		837	13	2%



(四) 分业务类别披露公司前十大客户情况，包括但不限于名称、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、物业服务板块

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%，2024年公司物业服务板块前十大客户收入合计5,891万元，占该板块当期收入比例为78%，客户集中度处于合理区间。截至本问询函回复出具日，2025年前十大客户期末应收账款回款比例为90%，整体回款情况良好，尚未回款部分按合同约定推进结算，具体情况如下：

单位：万元

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
1	北京新润致远房地产开发有限公司	1,549	2023年5月18日至2028年5月17日	自2022年6月起开始合作，后续根据业务情况进行合同签订及续签	707	704	是
2	华远金科（北京）经营管理有限公司	1,380	2024年7月1日至2026年10月9日	自2023年4月起开始合作，后续根据业务情况进行合同签订及续签	216	206	是
3	北京市华远集团有限公司	1,137	2024年7月1日至2028年6月30日	自2022年1月起开始合作，后续根据业务情况进行合同签订及续签	297	297	是
4	北京更欣汇商业管理有限公司	1,001	2025年1月1日至2028年6月30日	自2024年9月起开始合作，后续根据业务情况进行合同签订及续签	576	410	是
5	北京贯通经贸集团有限责任公司	728	2025年6月14日至与清算组服务协议结束止	合同正常执行中	-	-	是
6	北京京鼎大厦有限公司清算组	557	2025年6月14日至清算组向买受人移交大	合同正常执行中	-	-	否



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
			厦为止				
7	光大兴陇信托有限责任公司	408	2024年12月1日至2029年11月30日	合同正常执行中	20	20	否
8	中国外贸金融租赁有限公司	289	2024年7月1日至2030年8月31日	合同正常执行中	4	4	否
9	北京懋隆文化产业有限公司	189	2025年5月1日至2026年5月31日	合同正常执行中	25	25	否
10	外文出版社有限责任公司（于2025年9月换签至外文融创国际文化传播(北京)有限公司）	224	2025年9月1日至2026年12月31日	自2023年9月起开始合作，每年续签	14	14	否
	小计	7,462			1,859	1,680	

## 2、酒店运营板块

公司酒店运营板块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，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541万元，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回款比例为100%，具体情况如下：

单位：万元

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
1	威富服饰（中国）有限公司	166	2025年4月1日至2025年6月19日	已执行完毕	7	7	否
2	上海建发万达国际旅行社有限公司	77	2025年10月9日至2025年11月5日	已执行完毕	5	5	否
3	深圳市信锐网科技术有限公司	76	2024年12月9日至2025年3月2日	已执行完毕	15	15	否
4	上海好买基金销售有限公司	70	2025年4月15日至2025年4月16日	已执行完毕	7	7	否
5	北京瑞尔博达市场营销顾问有限公司	70	2025年12月1日至2025年12月25日	已执行完毕	10	10	否
6	纳爱斯集团有限公司	63	2025年8月7日至2025年8月13日	已执行完毕	31	31	否



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
7	浙江沃途旅行社有限公司	59	2025年2月27日至2025年2月28日	已执行完毕	20	20	否
8	丽珠医药集团股份有限公司	56	2025年7月3日至2025年7月23日	已执行完毕	5	5	否
9	盈科美辰国际旅行社有限公司	42	2025年4月14日至2025年5月12日	已执行完毕	8	8	否
10	博世热力技术有限公司	35	2025年12月18日至2025年12月19日	已执行完毕	7	7	否
	小计	714			115	115	

### 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%，除北京市圣瑞物业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租户为主。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%。截至本问询函回复出具日，2025年公司租赁业务板块前十大客户期末应收账款回款比例为2%，主要系北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司法院判决款项尚未收回，目前公司正按照相关法律流程有序推进该笔款项的回款工作，具体情况如下：

单位：万元

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
1	北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司	776	2018年1月至今	法院判决	815	-	是
2	北京嘉华利远商业管理有限公司长沙分公司	528	2024年8月1日至2026年7月31日	自2021年8月起开始合作，每两年续签一次合同	-	-	是
3	长沙市纯度餐饮有限公司	305	2017年2月9日至2029年2月8日	合同正常执行中	-	-	是
4	长沙市纯唱文化娱乐有限公司	285	2025年2月9日至2037年11月30日	合同正常执行中	-	-	否
5	湖南金证投资咨询顾问有限公司	176	2025年10月15日至2026年10月14日	自2020年8月起开始合作，第一个租赁期两年，	-	-	否



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
				后每一年续签一次合同			
6	长沙雷格斯桔远商务有限公司	94	2024年9月1日至2027年8月31日	自2016年9月起开始合作，第一个租赁期五年，后每三年续签一次合同	13	13	否
7	湖南财信世联商业运营管理有限公司	8	2025年8月1日至2027年7月31日	合同正常执行中	9	-	否
8	湖南湘资精进清算服务有限公司	6	2025年8月26日至2027年8月25日	合同正常执行中	-	-	是
9	王杰	3	2025年9月20日至2028年9月19日	合同正常执行中	-	-	否
10	湖南德之嘉商贸有限公司	3	2025年6月1日至2028年5月31日	合同正常执行中	-	-	否
	小计	2,184			837	13	

(五) 补充披露与主营业务无关和不具备商业实质的收入扣除具体情况，并逐条对照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》之第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》，说明公司营业收入扣除是否准确，是否存在应扣除未扣除的情形。

2025年公司营业收入扣除金额为1,106万元，扣除明细如下：

单位：万元

项目	本年度金额	情况说明
营业收入金额	31,542	
营业收入扣除项目合计金额	1,106	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	4%	
一、与主营业务无关的业务收入		
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	780	说明1
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，	144	说明2



项目	本年度金额	情况说明
为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。		
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-	不涉及
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	28	说明 3
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-	不涉及
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	154	说明 4
与主营业务无关的业务收入小计	1,106	不涉及
<b>二、不具备商业实质的收入</b>		不涉及
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。		
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。		
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。		
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。		
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。		
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。		
不具备商业实质的收入小计		
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>		不涉及
<b>营业收入扣除后金额</b>	<b>30,436</b>	

1、公司正常经营之外的其他业务收入，主要来源于长沙橘韵对北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司的停车场经营收益，于法院生效判决确认合法权益，具体详见问题一、（二）回复。

2、公司不具备资质的类金融业务收入，主要为取得北京市华远集团有限公司重组对价利息。

3、与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入，主要为取得华远置业股权管理费收入，具体详见问题一、（二）回复。

4、未形成或难以形成稳定业务模式的收入，主要来源于物业服务板块承接的软件开发、硬件设备采购等业务，该类业务暂时未形成稳定的业务模式，未构成公



司主营业务核心组成部分，公司已按照净额法对该部分收入进行列示。

公司按照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》之第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》进行相关收入扣除，不存在应扣除未扣除的情形。

**年审会计师回复：**

**（一）核查程序**

针对上述事项，年审会计师正在及拟履行的核查程序包括但不限于：

- 1、了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 2、获取关联方关系及交易清单，通过公开渠道查询关联方关系完整性，核实关联交易准确完整；
- 3、获取分业务类别与季度列示营业收入情况表，并与总账报表核对，复核毛利率，对本期记录的收入交易选取样本，检查相关合同、结算单、催款通知、发票及收款记录等支持性证据；
- 4、通过检查销售合同及收入确认等支持性单据，检查关联交易合同、审批流程，确认交易是否经过适当审批；识别与商品控制权转移相关的合同条款与条件，评价收入确认时点及依据是否符合企业会计准则的要求：复核收入确认政策是否一贯地运用、有无变化；
- 5、对管理层进行访谈，了解公司的主要业务模式及收入确认模式，并对各业务模式的具体交易业务流程进行查看、测试；
- 6、对收入和应收账款实施函证；并对部分大额客户进行走访程序；
- 7、查看同行业可比公司公开资料中披露的收入确认政策，结合业务情况、业务模式与公司进行对比分析；
- 8、获取银行流水和期后应收款明细账进行回款检查；
- 9、针对收入执行分析程序，包括结合服务的类型对收入及毛利情况执行分析，



评价同比增速、毛利率变动的合理性；

10、获取 2025 年 1 月和 12 月主要收入明细，并与总账报表核对，复核毛利率，对本期记录的收入交易选取样本，检查相关合同、结算单、催款通知发票及收款记录等支持性证据；

11、针对资产负债表日前后确认的销售收入进行截止性测试，将收入确认记录与客户确认单等支持性文件进行核对，核实是否存在提前或滞后确认收入的情形；

12、获取前十大客户情况统计表，与账面进行核对；

13、获取 2025 年度营业收入扣除情况表，与账面进行核对；

14、对照《上市公司自律监管指引第 2 号—业务办理》附件第七号《财务类退市指标:营业收入扣除》相关规定，基于对企业提供的收入成本表等资料进行复核。

## （二）核查意见

经核查，会计师认为：我们按照中国注册会计师审计准则的规定对公司 2025 年度财务报表执行审计工作，旨在对公司 2025 年度财务报表的整体发表意见。截至本函出具日，我们审计工作正在按计划推进，针对：

1、分业务类别与季度的营业收入构成、收入确认及回款等事项，公司已按要求分物业服务、酒店运营、租赁业务列示 2025 年度分季度营业收入、同比增速、毛利率等信息，各业务收入确认政策结合自身经营特点制定，符合《企业会计准则》的相关规定，回款比例保持稳定，基于已实施的程序和获取的审计证据未发现收入变动原因与实际经营情况不相符的情况；

2、营业收入中关联交易的具体情况及商业实质，公司关联交易主要为向控股股东及下属公司提供物业服务、租赁业务等，定价参考市场价格，收入确认时点及依据符合企业会计准则，关联交易背景与公司主营业务相契合，具备商业实质；对于停车场经营收益判决以及重组对价相关收入的确认，符合相关准则收入确认条件，未发现公司该部分回复在所有重大方面与已获取的审计证据存在不一致之处；

3、2025 年 1 月和 12 月主要收入明细及收入确认截止性，公司已按要求分业务



列示 1 月、12 月主要收入相关信息，对于在某一时段内履行的履约义务按服务期间分期确认收入，某一时点履行的履约义务于客户取得控制权或服务完成时确认，收入确认截止性准确，未发现存在提前或滞后确认收入的情形；

4、分业务类别前十大客户情况，公司已按要求披露物业服务、酒店运营、租赁业务前十大客户的交易金额、合作期限、合同执行情况等信息，各业务客户集中度与行业特点及公司经营客观状况相符，在所有重大方面未发现前十大客户存在未披露的关联关系及其他资金、业务往来；

5、与主营业务无关和不具备商业实质的收入扣除情况，公司已列示营业收入扣除的具体项目、金额及原因，扣除事项与已获取的审计证据核对，未发现不符合监管规则要求以及扣除依据不充分的情况，未发现存在应扣除未扣除的情形；

由于审计工作仍在执行过程中，分析程序、函证等实质性审计程序尚未执行完成，仍待进一步获取充分的证据。具体审计意见以会计师出具的年度审计报告为准。

## 问题二：

业绩预告显示，公司 2025 年预计实现归母净利润亏损 0.85 亿元至 1.15 亿元，扣非后净利润亏损 0.95 亿元至 1.25 亿元，已连续 5 年为负。请公司结合目前转型酒店管理和物业管理的开展情况、业务规划、财务状况等，说明公司的持续经营能力是否存在重大不确定性，以及公司后续拟增强公司盈利能力与经营稳健性的措施，并充分提示相关风险。

## 公司回复：

### （一）目前转型酒店管理和物业管理的开展情况、业务规划、财务状况

公司于 2024 年完成重大资产重组，剥离传统地产业务，聚焦酒店管理、物业管理等轻资产经营业务，实现业务结构的根本性优化转型，业务开展与布局扎实，公司的持续经营能力不存在重大不确定性。

#### 1、公司业务成效初显，核心业务具备清晰的可持续发展路径



**业务结构清晰：**2025年公司未经审计物业管理业务占比36.18%、酒店管理业务占比56.33%，地产关联业务已基本出清，轻资产业务成为公司营收核心支撑，业务发展方向明确；目前的阶段性亏损主要源于轻资产业务盈利水平仍处于培育期，毛利不足以覆盖全部成本费用，加之部分资产存在减值迹象，公司基于谨慎性原则拟计提减值准备；

**资源支撑可靠：**依托华远集团八十余万平方米存量商业、办公资产，公司可获取稳定的项目资源与业务孵化条件，重点聚焦西城区等核心区域，拓展商业综合体、写字楼等高品质业态的物业管理业务，项目出租率保持良好水平，为业务规模扩张奠定坚实基础；

**服务模式成型：**酒店管理板块已建立标准化运营流程，全面覆盖客房服务、餐饮供应、会议接待等核心环节，具备成熟的运营能力。

## 2、公司业务规划明确，具备可执行性

结合轻资产业务发展特点，公司制定了短期、中期、长期分层递进的业务规划，具备可操作性，为持续经营提供指引，短期规划：核心目标为扩大业务规模，提升市场占有率；中期规划：核心目标为提升盈利能力，构建协同生态，打造“酒店+物业+长租公寓”协同发展的城市运营服务体系，延伸增值服务链条；长期规划：核心目标为实现多元化发展，增强抗风险能力，致力于成为综合性城市运营服务商，依托现有品牌与资源优势，逐步拓展城市公共服务，构建多元化收入结构，筑牢持续经营根基。

## 3、财务状况逐步改善，具备可持续经营基础

随着重大资产重组的完成，公司资产负债结构得到显著优化，亏损幅度大幅收窄，现金流逐步改善，无重大财务风险，为持续经营提供有效的财务保障。

### （二）公司后续拟增强公司盈利能力与经营稳健性的措施

为进一步改善经营业绩，逐步实现扭亏为盈，增强公司盈利能力与经营稳健性，结合公司业务实际与发展规划，拟采取以下多维度措施，确保各项计划落地见效。继续发挥西城国企优势，做大轻资产业务，酒店业务以长沙君悦为标杆，输出管理



能力，拓展“轻资产托管”模式，通过“轻改造+重运营”提升非房收入占比；物业业务依托西城区资源，重点拓展非住宅业态，推进数字化智管平台建设，探索“物业+养老”“物业+教育”增值服务，提升单项目盈利效率；联动西城区城市更新计划，将物业与酒店服务嵌入城市更新全流程，打造“城市运营服务商”案例。

### （三）公司已充分提示相关风险

公司 2025 年预计实现归母净利润亏损 0.85 亿元至 1.15 亿元，扣非后归母净利润亏损 0.95 亿元至 1.25 亿元，公司 2025 年度审计工作仍在执行过程中，具体数据以经审计的公司 2025 年年度报告为准。

公司于2024年完成重大资产重组，剥离传统地产业务，聚焦酒店管理、物业管理等轻资产经营业务，资产负债结构显著优化，财务状况逐步改善，2025年度亏损幅度已大幅收窄。为进一步改善经营业绩，逐步实现扭亏为盈，增强公司盈利能力与经营稳健性，公司拟采取多维度措施确保各项计划落地见效，考虑到物业管理和服务模式对精细化运营、产业资源整合能力要求高，公司经营措施能否达到预期效果具有一定不确定性，敬请广大投资者注意风险。

### 年审会计师回复：

#### （一）核查程序

针对上述事项，年审会计师正在及拟履行的核查程序包括但不限于：

- 1、了解、测试和评价管理层与筹资相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 2、复核贷款的相关依据，包括借款合同、融资台账、抵押合同、担保合同、银行对账单等资料，评价公司账面资金的流动情况；
- 3、了解公司期后的经营状况及财务情况，结合负债的还款到期日、期后还款和续期情况，评价其偿债能力；
- 4、对公司管理层访谈，详细了解公司未来经营规划、评估公司是否具备持续经营能力，并分析公司拟采取的应对措施的有效性；



5、检查公司是否存在大额诉讼，是否存在逾期债务。

## （二）核查意见

经核查，会计师认为：公司结合业务转型开展情况、业务规划、财务状况详细说明持续经营能力不存在重大不确定性的依据，未发现公司该部分回复在所有重大方面与已获取的审计证据存在不一致之处。

后续，我们将按照中国注册会计师审计准则的规定，完成剩余审计程序，包括但不限于对收入、应收账款实施函证、对公司持续经营能力执行进一步核查等。具体审计意见以会计师出具的年度审计报告为准。



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

（此页无正文，为《关于北京华远新航控股股份有限公司 2025 年度业绩预告事项  
问询函的专项说明》之签字盖章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年02月13日