

證券代碼：A 股 600611 證券簡稱：大眾交通 公告編號：臨 2026-024
B 股 900903 大眾 B 股
債券代碼：241483 債券簡稱：24 大眾 01
242388 25 大眾 01

大眾交通（集團）股份有限公司

關於 2025 年年度報告的信息披露監管問詢函的回復公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記號、誤導性陳述或重大遺漏，並對其内容的真实性、準確性和完整性承擔法律責任。

大眾交通（集團）股份有限公司（以下簡稱“本公司”、“公司”）於近日收到上海證券交易所《關於大眾交通（集團）股份有限公司 2025 年年度報告的信息披露監管問詢函》（上證公函[2026]10725 號，以下簡稱“《問詢函》”），經公司及有關監管機構、核數師、報告期內公司管理層認真回復如下：

問題 1、關于整體業績：根據年報，報告期內公司實現營業收入 20.87 億元，同比減少 21.39%，歸母淨利潤 0.72 億元，同比減少 65.78%；扣非歸母淨利潤 -1.40 億元，已連續兩年虧損。人均收入下降，房地產、旅遊餐飲服務、信息技術服務等分類業務板塊營業收入均出現不同程度下滑，整體毛利率同比减少 6.18 個百分點。請公司：（1）區分不同業務板塊，結合行業發展情況、競爭格局、上下游情況等，分析公司營業收入及毛利率下降的原因及合理性；是否與行業趨勢、可比公司情況相一致，核心業務及競爭力是否發生較大變化；（2）結合上述情況，說明歸母淨利潤雖比上年下滑後進一步大幅下滑，扣非歸母淨利潤連續虧損的原因，相關因素是否將持續對公司營業產生不利影響及公司的應對措施。

公司回復：（一）分析營業收入及毛利率明顯下降的原因及合理性：2025 年實現營業收入 20.87 億元，同比减少 21.39%，整體毛利率同比下降 6.18 個百分點。各主要業務板塊的收入及毛利率同比變化情況如下：1、各業務板塊營業收入及毛利率情況

業務板塊名稱	2025 年 （萬元）	2024 年 （萬元）	同比增減 （%）	2025 年 （萬元）	2024 年 （萬元）	增減 （%）
交通運輸業	105,078.44	126,122.36	-16.69	11.71	21.17	減少 9.76 個百分點
房地產	13,705.41	14,640.21	-6.79	25.83	20.46	增加 5.67 個百分點
旅遊餐飲服務業	29,279.41	29,765.04	-1.63	29.63	32.69	減少 3.06 個百分點
信息技術服務業	55,008.58	60,314.89	-8.8	16.83	22.74	減少 5.91 個百分點

（1）交通運輸業務：公司以綜合交通運輸業為核心業務，覆蓋道路、商務、增值、流通、駕培等業務線，其中最大業務為出租車運營以及汽車租賃（長租+短租）業務。截至 2025 年末，公司共擁有出租車、租賃車、旅遊車等各類車輛達 12,945 輛，是上海和長三角區域最優的综合交通服務供應商。

2025 年公司交通運輸業營業收入 105,078.44 萬元，收入減少 21,043.92 萬元，同比下降 16.69%，主要為出租車業務在現階段嚴格格局下，市場空間明顯受到擠占。尤其是網約車事業處應於逐步納入規範管理的過程中，平臺對過度的爭奪、大量不合規車輛和人員的涌入、“一口價”低價訂單等問題，一方面造成了短期運力供給大減，造成出租車日均營收出現普遍下滑，司機等接單時長增加、空駛率上升；另一方面推動了駕駛員的正常流動，降低了出租車行業對司機的吸引力，造成用工困難，從而導致年均開車數量大幅增加，車輛利用效率同比下降 16.26%，導致 2025 年度出租車業務營收下降 16,675.05 萬元。此外，公司的汽車租賃業務雖然在客戶群中有較高口碑和信任度，但由於市場價格競爭仍比較激烈，收入同比下降 3,330.17 萬元。

公司交通運輸業毛利率同比下降 9.76 個百分點，其中汽車租賃業務毛利率同比基本持平，因此主要為出租車業務毛利率波動所致。出租車業務業務方面，公司一直致力於創新發展出色行為，作為 2018 年上海首批引入純電動出租車型出租車的企业，公司擁有自主全部更新的新能源車，並能從源成本較低油車有着一一定優勢，但保險成本由於傳統燃油車，2025 年出租車整體保險成本同比上升近 25%，系保險公司從賠付率角度考慮，要求營運車整體上調車庫車庫保額，導致保險費用較前期增加 1,137.13 萬元，漲幅達到 18.50%。雖針對在運車下調，公司積極實施降本增效，出租車業務折舊、人工成本等項目節省 9.92%，但出租車業務整體毛利率仍下降了 28.66%。鑒於出租車業務占整體交通運輸業毛利不到 30%，故交通運輸業毛利率同比下降 9.76 個百分點。

總體來看，公司交通運輸業營業收入及毛利率下滑，主要是出租車行業環境的波動變化以及短期不均衡競爭所造成的。

（2）房地產業務：公司房地產業務聚焦長三角區域，業務涵蓋住宅+商業+辦公地產開發，板塊立足區域深耕，依托本地化資源優勢和公司品牌背書，深耕細作及改善型住宅。2025 年大眾房產主要銷售項目：嘉定東嘉苑、安徽大眾悅光之苑、桐鄉湖濱花園、桐鄉大眾嘉園、嘉善大眾湖濱花園、嘉善大眾嘉苑和嘉善大眾嘉苑。

2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項目銷售周期不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（3）旅遊餐飲服務業務：公司旅遊餐飲服務板塊業務主要涵蓋酒店經營、商業辦公資產運營服務等領域，板塊聚焦上海核心區域（徐匯濱江、鬆江余山、浦東機場等），形成“商務辦公配套+會議度假+機場中轉住宿”三大業務態；同時通過物業數字化建設與不動產精細化管理，構建全鏈條服務體系。

2025 年旅遊餐飲服務業實現營業收入 29,279.41 萬元，收入減少 485.63 萬元，同比下降 1.63%。營收下降主要是地產徐匯濱江的樂聚大廈在 2025 年完成了租戶轉型，原 1 號樓 2-9 層租戶（系同一集團客戶）因價格及其自身經營等因素於 2024 年底不再續租，導致樂聚大廈 2025 年出租率一度回落到 61.21%，2025 年度營業收入 5,822.18 萬元，較同期下降 23.65%，其毛利率較同期下降 20.10%，受此影響導致 2025 年旅遊餐飲服務業整體毛利率下降 3.06 個百分點。2025 年樂聚大廈已積極推進招商，隨著新客戶的入住，截至 2026 年一季度末出租率已回升至 88.23%。

（4）信息技術業務：公司信息技術業務主要為終端客戶提供一站式整體數智化解決方案，服務內容涵蓋數據中心（IDC）、雲管網（ISP）、網絡服務（NSP）、雲服務、網絡管理以及增值服務等。近年來，公司大數據產業已逐步構建起從高端定制化數據中心到增值網絡服務相結合的企業定位，並正在向數智化服務融合的一體化服務發展趨勢。公司目前持有上海數訊信息技術有限公司（以下簡稱“上海數訊”）90.2%的股權，上海數訊主要經營的數據中心項目包括：IDX 上海數據數據中心、IDX 上海青浦數據中心、IDX 上海北馬數據中心、IDX 上海北馬數據中心。此外，上海數訊設控股子公司上海綠致健康科技有限公司（以下簡稱“上海綠致”，持股比例為 95%），上海綠致設資子公司上海綠致信息科技有限公司（以下簡稱“上海綠致信息”），上海綠致信息負責運營 IDX 上海銀行數據中心。

2025 年公司信息技術業務實現營業收入 55,008.58 萬元，同比减少 5,306.31 萬元，同比下降 8.8%。主要為公司位於浦東的成熟數據中心，因受到部分高淨值客戶所在行業調減以及客戶服務部審計調減的影響，存在批量撤銷的情況，新增客戶入駐一定的定期改造周期，故造成機櫃耗電及網絡服務收入流失。此外，區域間價格競爭仍比較激烈，也對公司收入規模產生了一定影響。

公司信息技術業務毛利率同比减少，除收入下降影響以外，公司 2025 年持續維持高投入，因兩處新數據中心項目銷售疲軟，由於公司主要聚焦“高淨值客戶”的差异化市場策略，造成銷售上渠道運營成本增加，加之數據中心因固定成本比重較高，對毛利率水平造成拖累，導致信息技術服務業毛利率同比减少 5.91 個百分點。

2、各板塊業務與行業趨勢、可比公司情況	2025 年收入及占比	2024 年收入及占比
主要業務板塊名稱	主營業收入 （萬元）	主營業收入 （萬元）
交通運輸業	105,078.44	126,122.36
信息技術服務業	55,008.58	60,314.89
旅遊餐飲服務業	29,279.41	29,765.04
房地產	13,705.41	14,640.21

公司以綜合交通運輸業為核心業務，主要涉及出租車租賃與租賃車，在此基礎上發展了房地產、旅遊餐飲服務等，近年又通過收購增加了以 IDC 數據中心及網絡行為主的信信息技術業務。業務相對多元化，較輕於業務規模及規模相當、可達到行業比較的企业。因此，公司主要通過了從事交通各運業務的上市公司以及從事 IDC 數據中心業務的上市公司進行趨勢對比，具體如下：

房地產業	13,705.41	6.69	14,640.21	16.02
------	-----------	------	-----------	-------

公司以綜合交通運輸業為核心業務，主要涉及出租車與租賃車，在此基礎上發展了房地產、旅遊餐飲服務等。近年又通過收購增加了以 IDC 數據中心及網絡為主的信息技術業務，業務相對多元化，較難找到業務種類及規模相當、可進行行業比較的公司。因此，公司主要選取了從事交通商業業務的上市公司以及從事 IDC 數據中心業務的上市公司進行趨勢對比，具體如下：

百利天恒證券

注：根據萬得數據庫顯示，與行業可比公司，公司交通運輸業務的收入規模及毛利率總體仍處於領先地位，但交通各運業務整體受到出市場激烈競爭的影響比較明顯，行業內公司的營收收入與毛利率均呈現“雙降”態勢。

海汽集團	汽車客運	33,034.91	49,217.67	-12.56	5.80	8.22	減少 2.42 個百分點
上述公司	平均情況	53,768.16	60,207.25	-10.69	-16.18	-11.33	減少 4.85 個百分點
大眾交通	交通運輸	105,078.44	126,122.36	-16.69	11.71	21.47	減少 9.76 個百分點

注：根據萬得數據顯示

與同行業相比，公司交通運輸業務的收入規模及毛利率總體仍處於領先地位，但交通各運行業整體受到出行市場激烈競爭的影響比較明顯，行業內企

注：根據萬得數據庫顯示，受短期供需關係波動、區域間競爭加劇以及 AI 算力中心轉型調整等因素影響，2025 年度 IDC 行業上市公司，出現營業收入或利潤下滑的企业并非個例，與行業整體趨勢基本一致。

（3）其他業務板塊：公司房地產業務主要包括長三角核心區域的住宅及商業用途的自主開發、銷售，截至 2025 年末，公司在建項目 1 個（預計 2026 年分期開工），其他主要在建項目 6 個，部分已處尾盤售罄階段。公司房地產業務規模和收入較小，相較同行業房地產上市公司不具有可比性。與行業整體趨勢相比，2025 年國內房地產市場整體，去化率持續走低，上海全市新房供求規模持續下降，供應與市場承接力持續大幅縮減，核心區域內仍保持一定規則性，但外環及外圍區域去化率較明顯，繼續一致成為市場常態。在此背景下，公司房產項目面臨的去化壓力與行業整體趨勢已成。

公司旅遊餐飲服務業主要包括：1 個酒店和商業辦公樓宇經營項目以及 2 家主營業務和航空客運代理的小微企業，與同行業上市公司不具有可比性。樓宇項目分別位於徐匯濱江、鬆江余山、浦東機場等上海核心區域，因地理位置、經營定位等各不同，存在顯著差異性。從項目區域周邊競爭情況看，雖然 2025 年浦東機場在航站樓 T1、T2 國際出發區域機舖建設近 30 多座機舖，T2 航站樓新開設了上海浦東遠道機場酒店，以及周邊上海浦東機場假日酒店新開業，區域競爭更激烈，但公司旗下“空港酒店”全年仍保持近 80% 的客房出租率，地理位置及服務品質俱具優勢；另外，板橋觀瀾苑、仲華閣、世邦理仕、第一太平戴维斯等四大國際房產代理商均積極發布的樂聚大廈商務樓，在經過 2025 年的租戶結構調整後，目前已達到 88% 以上。總體來看，上述各經營項目總體與國際經濟發展形勢以及旅遊行業發展高度是相適應的，且部分項目還具備一定的區域競爭優勢。

3、各地塊核心業務及競爭力情況（1）交通運輸業務：2025 年公司交通運輸核心業務正逐步穩健運營，核心競爭力未發生重大不利影響，公司在巡迴網約車、智能調度、數字化生產、新業務拓展方面的轉路徑清晰，並作為首批企業獲得了智能網約車示範運營牌照，品牌優勢、資源優勢、場景服務優勢、行業影響力持續增強。

（2）房地產業務：公司現階段重點深耕上海嘉定核心項目，區域配套價值持續釋放。隨著優質教育資源落地以及周邊交通網絡完善，將全面提升項目基本面，提升區域位勢水平，預計 2026 年末項目銷售態勢將好轉。

（3）旅遊餐飲服務業務：旅遊餐飲服務板塊旗下空港賓館（浦東機場樞紐型酒店）、大眾國際會議中心（鬆江余山國際度假會議酒店）、樂聚大廈（徐匯濱江商務綜合體）均具有一獨一無二的区位优势，叠加集團專業化自持運營精細化資產管理優勢，資產核心競爭力持續提升。

（4）信息技術業務：公司企業上立足於上海核心區域，已完成“浦東—黃山—閘北”三角布局，並為近 40 家企業提供了定制化技術解決方案，享有較高知名度，加之公司“數雲網聯”一體化服務能力正持續增強，核心競爭力未發生重大不利影響。

（二）歸母淨利潤比上年下滑後進一步大幅下滑、扣非歸母淨利潤連續虧損的原因，相關因素是否將持續產生不利影響及公司應對措施：1、歸母淨利潤大幅下降，扣非歸母淨利潤連續虧損的核心原因：2025 年公司歸母淨利潤 7,240.07 萬元，扣非後歸母淨利潤 -14,002.75 萬元，上年同期分別為 21,156.37 萬元、-16,716.15 萬元，同比變動數分別為減少 13,916.30 萬元、增加 27,133.40 萬元，核心原因為：（1）2025 年非經常性損益對歸母淨利潤支撐作用較上年減弱：公司 2025 年非經常性項目涉及金融資產和債權轉讓損益 25,724.31 萬元（其中主要為國泰通商 7,252.80 萬元、嘉善興德資產管理基金合伙企业（有限合伙）6,394.44 萬元；2024 年相關金額 39,623.68 萬元（其中主要為國泰通商 23,039.48 萬元、國泰通商 15,279.64 萬元），同比减少 13,899.37 萬元，主要原因因是受資本市場波動影響，公司持有的金融資產公允價值變動收益同比大幅減少，故造成了非經常性收益對歸母淨利潤的支撐作用顯著削弱，致使歸母淨利潤比上年下滑後進一步大幅下滑。

（2）2025 年主營業務繼續虧損導致扣非後歸母淨利潤連續虧損：2025 年公司實現營業收入 20.87 億元，同比减少 21.39%，整體毛利率同比下降 6.18 個百分點。其中，交通運輸業受出租車市場競爭環境影響，不合規運力涌入衝擊，車輛利用效率走低，帶來板塊收入與毛利率同步下滑；旅遊餐飲服務業因樂聚大廈租戶調整，樓宇出租率階段性回落影響，營收承壓且毛利率也有所下降；信息技術服務業因存庫高淨值客戶搬遷調整和新數據中心項目處於爬坡期，板塊收入有所回落，毛利率同步下滑；房地產業務整體銷售周期以及行業大環境影響，收入也出現大幅減少，從而導致公司整體主營業務盈利承压。此外公司基於謹慎性原則，按照《企業會計準則》等相關規定，於各報告期末對相關資產進行了減值測試，對出現減值跡象的房產項目存貨和投資性房地產、公司商譽等資產計提減值準備。近幾年房地產市場持續低迷，房價下跌、去化緩慢；另外期購樓的信息技術業務形成虧損由於市場價格劇烈導致價格持續下跌，使前期收購樓的盈利能力不及預期；以上兩項資產 2025 年計提減值準備合計 13,511.86 萬元（其中房產項目相關資產計提減值準備 8,634.11 萬元，商譽計提減值準備 4,877.75 萬元），2024 年計提減值準備合計 26,708.36 萬元（其中房產項目相關資產計提減值準備 18,324.37 萬元，商譽計提減值準備 8,383.99 萬元）。

綜上原因導致公司扣非後歸母淨利潤連續兩年虧損。2、相關因素對公司業務的持續性影響判斷：（1）短期仍處於“承壓前行”的階段：交通運輸業，出租車業務競爭格局短期內難以徹底扭轉，用戶習慣及新業務開發有待突破，相關地區性規範文件出臺以及落地仍需時間，預計短期內出租車業務盈利恢復難度較大；房地產行業調整尚未結束，公司存量項目去化仍承压；旅遊餐飲服務板塊中商業辦公租戶仍面臨一定的區域競爭壓力，租金水平可能受到周邊商業辦公存量資產的低價競爭影響；信息技術服務行業競爭格局短期難以改善，下游客戶算算收銷的情況預計仍將持續一段時間。

（2）中長期來看，公司盈利改善存在一定空間：交通運輸業方面，上海作為國際交通樞紐，叠加長三角一體化戰略，仍有着可觀的區域發展與空間。房地產行業方面，重點點定項目隨着附近區域配套正式啟用及周邊交通線通車，及市政府城改政策落地，該項目持續獲得好的銷售表現，將進一步提升市場地位。旅遊餐飲服務方面，板塊中樂聚大廈位於徐匯濱江大板塊，屬於上海重鎮打造的新興 CBD 商務區，商圈內加速聚集人工智能與大模型產業鏈企業，產業生態持續完善，集群效應顯著增強。信息技術服務方面，現正通過打造金銀應用場景、拓展閘行算算業務、構建數智產品平台等不斷優化業務結構，隨着新客戶導入及新業務逐步落地，主業盈利有望企穩回升。

（3）公司應對措施：①聚焦主業，優化業務結構：交通運輸業務將圍繞構建數智交通新生態，由傳統多元出行服務供應商，向具備生態能力的智慧出行解決方案提供商轉型，致力於成為生態伙伴核心首選供應商，拓展新服務汽車充電、後市場服務等相關業務，延伸交通運輸產業鏈，培育新的盈利增長點；房產業務將重點保障嘉定項目加快產品價值實現，通過賣景展示、品質交付等手段提升客戶對項目綜合價值的認可；其他嘉善樓宇管理項目，將利用現有存量資產向物業管理、長租公寓以及積極拓對接政府的保障房、人才房需求。信息技術服務業務方面，是將整合、金銀轉運打造造成金銀應用場景，引入證券、期貨、支付等相關客戶；一是利用新開發的閘行機場拓展業務，引入新領域的客戶；二是構建數智產品生態服務平台，並與張江國際合作拓展服務業務。

②優化資產運用，降低利潤波動風險：合理調度金融資產配置結構，降低資本市場波動對利潤的影響；盤活存量資產，通過資產處置等方式改善現金流狀況，為主業發展提供資金支持。二、年報會計師核意見：基於對財務的審計程序和採取的審計證據，我們未發現公司對於上述回復中與財務表相關的信和說明與我們所執行公司 2025 年度財務報告審計過程中所了解的情況存在重大不一致的情況。

問題 2、關于房地產業務：根據年報，報告期內公司房地產業務實現營業收入 1.37 億元，同比下降 76.09%，是公司整體營業收入下降的主要原因。報告期末，公司存貨賬面淨值 31.83 億元，投資性房地產賬面淨值 20.24 億元，兩者合計占總資產的比例超過 27%。公司本期房地產項目存貨計提跌價準備 0.76 億元，對投資性房地產計提減值準備 0.05 億元，較上年上升 9.35 個百分點。

請公司補充披露：（1）房地產在建在售項目情況，包括但不限於施工面積、已竣工面積、房屋類型、所在區域、銷售去化及交付情況等，分析房地產業務收入大幅下降的原因，並說明後續去化及銷售安排，及未來對公司業績的影響；（2）近年存貨跌價準備計提的具體計算過程，包括存貨可變現價值備計提、減值測試方法、重要假設及參數等，結合項目所在地區及周邊可比樓盤售價變化情況，說明存貨跌價準備計提是否及時、充分、合理；（3）近年房地產房地產計提減值的具體計算過程，結合週邊可比資產交易價格及公司資產出租率、租金水平等情況，說明相關減值計提是否及時、充分、合理。

一、公司回復：（一）房地產在建在售項目情況，包括但不限於施工面積、已竣工面積、房屋類型、所在區域、銷售去化及交付情況等，分析房地產業務收入大幅下降的原因，並說明後續去化及銷售安排，及未來對公司業績的影響；1、房地產在建在售項目情況，包括但不限於施工面積、已竣工面積、房屋類型、所在區域、銷售去化及交付情況

截至 2025 年末，公司主要在建與在售的房地產項目包括安徽大眾時代之光、桐鄉湖濱花園、桐鄉大眾嘉園、嘉善大眾湖濱花園、嘉善大眾嘉苑、嘉善大眾嘉苑等 7 個項目，其中在建項目為嘉定大眾不嘉苑項目，其他項目已全部竣工。

其中，安徽大眾時代之光項目坐落於安徽省合肥市瑤海區，項目已全部竣工，竣工面積 13.90 萬平方米，房屋類型為住宅+商業+車位，截至 2025 年末，項目已銷售去化 81.73%，累計交付面積 81.73%。

桐鄉湖濱花園項目坐落於浙江省桐鄉市荷甸鎮，項目已全部竣工，竣工面積 6.42 萬平方米，房屋類型為住宅、商業及車位。截至 2025 年末，項目已銷售去化 89.36%，累計交付面積 89.10%。

桐鄉大眾嘉園項目坐落於浙江省桐鄉市荷甸鎮，項目已全部竣工，竣工面積 12.01 萬平方米，房屋類型為住宅、商業及車位。截至 2025 年末，項目已銷售去化 50.17%，累計交付面積 49.07%。

嘉善大眾湖濱花園項目坐落於浙江省嘉興市嘉善縣經濟開發區惠民街道，項目已全部竣工，竣工面積 62.06 萬平方米，房屋類型為住宅、商業及車位。該項目投資規模較大，公司通過自有資金及項目開發資金滾動開發。該項目已開發多年，截至 2025 年末，項目已銷售去化 88.68%，累計交付面積 87.00%。

嘉善大眾嘉苑項目坐落於浙江省嘉興市嘉善縣經濟開發區惠民街道，項目已全部竣工，竣工面積 17.64 萬平方米，房屋類型為住宅及車位。該項目已於 2020 年 5 月開始分批預售，截至 2025 年末，項目已銷售去化 99.16%，累計交付面積 98.10%。

嘉善大眾嘉苑項目坐落於上海市嘉定區風陽鎮，目前項目仍然在建，項目施工面積為 8.51 萬平方米，計劃於 2026 年竣工。房屋類型為住宅和車位。該項目已於 2024 年 1 月 10 日開始分批預售，截至 2025 年末，項目已銷售去化 20.00%，項目尚未竣工交付。

2、房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（二）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（三）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（四）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（五）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（六）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（七）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（八）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（九）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（十）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（十一）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（十二）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（十三）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業收入 13,705.41 萬元，收入減少 27,934.80 萬元，同比下降 67.09%。營收下降主要受房地產市場持續調整大環境影響，叠加各項銷售周期節奏不一，兩個因素共同影響。本期房地產整體銷售面積同比增加 64.43%，較 2025 年預計 25,711.44 萬元，較同期減少 72.04%，房地產毛利率同比上升主要原因為 2024 年桐鄉湖濱花園低毛利項目結轉，拉低去年整體毛利基數，導致房地產業務毛利率上升 5.67 個百分點。

（十四）房地產業務收入大幅下降的原因：2025 年，公司房地產實現營業