

新城控股集团股份有限公司2026年5月份经营简报

新城控股集团股份有限公司2026年5月份经营简报
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。

注：1.上海包含上海新城控股大厦B座办公出租情况。
2.租金收入包含租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理收入。

新城控股集团股份有限公司关于公司2025年年度报告信息披露监管问询的回复公告(修订版)

新城控股集团股份有限公司关于公司2025年年度报告信息披露监管问询的回复公告(修订版)
2026年4月30日，新城控股集团股份有限公司(以下简称“公司”、“新城控股”)收到上海证券交易所上市公司管理部下发的《关于新城控股集团股份有限公司2025年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2026】0776号，以下简称“问询函”)。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

注：以上租金收入含税，包含租金和管理收入。
评估投资性房地产公允价值时，评估思路和基本过程如下：
(1)评估方法：估价对象为综合性商业物业中，公司长期持有并主要用于出租获取租金收入、用途收益(直接资本化)评估。其公允价值采用收益法评估。

租费单元分别按租期内和租期外的收入采用上述资本化率进行折现计算后加总，收益期限根据土地使用权利年限年限确定，出于谨慎性考虑，计算租期外收入时未设置租金增长率，直接根据物业自身的实际情况，考虑合理的空置率为2%。最后将所有租费单元分别的租期内和租期外收入折现现值进行加总，得出项目折现现值如下：

Table with 4 columns: 租费单元, 租期内租金收入折现现值(万元), 租期外租金收入折现现值(万元), 合计(万元)

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=9,400.81+186,106.09=195,506.90万元=195.6(取整)
(2)管悦广场C
①市场租金的确定
管悦广场B位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为296~305元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=28,082.15+156,434.12=184,516.27万元=184.5(取整)
(3)管悦广场D
①市场租金的确定
管悦广场D位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为332~381元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=11,558.25+1,068,089.18=1,079,647.43万元=1079.6(取整)
(4)管悦广场E
①市场租金的确定
管悦广场E位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为345~391元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=10,494.94+188,263.76=198,758.70万元=198.8(取整)
(5)管悦广场F
①市场租金的确定
管悦广场F位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为266~300元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=10,494.94+188,263.76=198,758.70万元=198.8(取整)
(6)管悦广场G
①市场租金的确定
管悦广场G位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为230~248元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=15,446.18+131,869.60=147,315.78万元=147.3(取整)
(7)管悦广场H
①市场租金的确定
管悦广场H位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为194~210元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=20,806.71+1,207,997.93=1,228,804.64万元=1228.8(取整)
(8)管悦广场I
①市场租金的确定
管悦广场I位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为258~309元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=19,194.29+1,020,370.37=1,039,564.66万元=1039.6(取整)
(9)管悦广场J
①市场租金的确定
管悦广场J位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为219~230元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=10,830.90+1,037,674.14=1,048,505.04万元=1048.5(取整)
(10)管悦广场K
①市场租金的确定
管悦广场K位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为306~382元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=8,923.61+1,041,231.73=1,050,155.34万元=1050.2(取整)
(11)管悦广场L
①市场租金的确定
管悦广场L位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为202~220元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=12,910.13+85,062.06=98,972.20万元=98.9(取整)
(2)管悦广场M
①市场租金的确定
管悦广场M位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为201~219元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=9,066.14+75,535.23=84,601.37万元=84.6(取整)
(3)管悦广场N
①市场租金的确定
管悦广场N位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为171~137元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=9,066.14+75,535.23=84,601.37万元=84.6(取整)
(4)管悦广场O
①市场租金的确定
管悦广场O位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为180~222元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=9,807.73+77,456.19=87,263.92万元=87.3(取整)
(5)管悦广场P
①市场租金的确定
管悦广场P位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为180~222元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注

②计算项目的租期内和租期外的折现价值
资本化率采用市场法提取，主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率，具体如下：

Table with 4 columns: 资本化率, 管悦广场, 管悦广场, 管悦广场

③估值计算结果
估值对象市场价值=租期内租金收入折现现值+租期外租金收入折现现值=13,039.50+9,809.94=22,849.44万元=22.8(取整)
(6)管悦广场Q
①市场租金的确定
管悦广场Q位于当地核心商圈，评估人员选取了三个散铺租金可比案例，首层的市场租金区间为103~207元/平方米/月，具体如下：

Table with 4 columns: 市场租金案例名称, 面积, 租金, 备注