证券代码:601155　　证券简称:新城控股　　编号:2026-031

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。

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一部下发的《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》”)。公司收到《问询函》后高度重视,积极组织相关人员对《问询函》所涉事项逐一核实,现就《问询函》相关问题回复(《问询函》回复中可能存在各分项数据加总后与汇总数存在尾差情况,系数据计算时四舍五入取整造成。)如下:

问题一、关于投资性房地产与在建工程

年报显示,报告期末,公司投资性房地产账面价值 1,210.69 亿元,占总资产的 45.58%,采用公允价值模式计量;报告期内,公司投资性房地产公允价值变动 1.41 亿元,上年同期为 0.71 亿元。此外,公司主要在建工程为“在建酒店”,期末余额 11.81 亿元,工程累计投入占预算比例和工程进度均为 86%,上年同期对应比例为 83%-90%。请公司:(1)补充披露投资性房地产前十大项目、确认公允价值变动收益金额前十大项目的基本情况,包括但不限于所在区域、物业类型、出租率、租金收入水平、评估方法及关键参数(如折现率、租金增长率、空置率等),说明公允价值确认的合理性及审慎性;(2)结合在建酒店项目近三年的预算、累计投入、工程进度的情况,说明项目是否存在长期未转固的情形,以及预计完工及开业时间、后续资金投入安排;(3)结合商业地产市场供需状况、周边可比项目租金水平变化等,评估投资性房地产及在建酒店是否存在减值迹象,相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

公司回复:

1、补充披露投资性房地产前十大项目、确认公允价值变动收益金额前十大项目的基本情况,包括但不限于所在区域、物业类型、出租率、租金收入水平、评估方法及关键参数(如折现率、租金增长率、空置率等),说明公允价值确认的合理性及审慎性。

公司的投资性房地产主要为持有运营的综合性购物中心,即“吾悦广场”。截至 2025 年 12 月 31 日,公司投资性房地产账面价值为 1,210.69 亿元,2025 年度确认公允价值变动损益为 1.41 亿元,占公司期末投资性房地产账面价值比例为 0.12%,整体波动较小。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定,公司对投资性房地产按照公允价值模式进行后续计量,在持有期间不计提折旧或进行摊销,并于资产负债表日以公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“评估机构”)作为独立评估机构,对截至 2025 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值进行评估,并以评估结果作为确认公允价值变动损益的重要依据。

截至 2025 年 12 月 31 日,公司投资性房地产前十大项目、确认公允价值变动收益金额前十大项目的基本情况如下:

(1) 投资性房地产前十大项目期末余额合计为 154.78 亿,公允价值变动损失合计为 0.38 亿,占期末余额 0.25%,租金收入合计为 13.95 亿,较去年增长 0.53%;

序号	项目	所在区域	物业类型	出租率	租期内租金水平(元/平方米/月)	评估方法	折现率/资本化率	租期外预计租金水平(元/平方米/月)	期末余额(亿元)	公允价值变动损益(亿元)
1	吾悦广场 A	江苏省	商铺及购物中心	97.99%	6-642	收益法	4.00%-6.00%	83-339	19.56	0.04
2	吾悦广场 B	江苏省	商铺及购物中心	99.54%	19-1,000	收益法	4.50%-6.50%	44-264	18.53	0.24
3	吾悦广场 C	江苏省	商铺及购物中心	94.60%	6-771	收益法	4.00%-6.00%	71-406	18.06	0.07
4	吾悦广场 D	江苏省	商铺及购物中心	91.69%	7-886	收益法	4.50%-6.50%	101-444	17.88	-0.41
5	吾悦广场 E	浙江省	商铺及购物中心	96.79%	7-632	收益法	4.50%-6.50%	59-295	17.09	-0.33
6	吾悦广场 F	陕西省	商铺及购物中心	99.88%	12-881	收益法	4.50%-6.50%	52-257	14.73	0.05
7	吾悦广场 G	山西省	商铺及购物中心	99.63%	4-564	收益法	4.50%-6.50%	57-237	14.18	0.59
8	吾悦广场 H	海南省	商铺及购物中心	97.47%	12-985	收益法	4.50%-6.50%	44-250	11.95	-0.16
9	吾悦广场 I	江苏省	商铺及购物中心	96.95%	5-555	收益法	4.50%-6.50%	44-222	11.48	-0.64
10	吾悦广场 J	江苏省	商铺及购物中心	100.00%	8-560	收益法	4.50%-6.50%	89-370	11.32	0.17
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	154.78	-0.38

(2)公司于 2025 年确认公允价值变动收益金额前十大项目期末余额合计为 91.23 亿,公允价值变动收益合计为 9.63 亿,占期末余额 10.56%,租金收入合计为 10.80 亿,较去年增长 11.22%。

序号	项目	所在区域	物业类型	出租率	租期内租金水平(元/平方米/月)	评估方法	折现率/资本化率	租期外预计租金水平(元/平方米/月)	期末余额(亿元)	公允价值变动金额(亿元)
1	吾悦广场 K	陕西省	商铺及购物中心	100.00%	10-429	收益法	4.50%-6.50%	44-249	9.88	1.30
2	吾悦广场 L	内蒙古自治区	商铺及购物中心	98.83%	4-495	收益法	4.50%-6.50%	47-209	8.46	1.13
3	吾悦广场 M	浙江省	商铺及购物中心	98.30%	7-484	收益法	4.00%-6.50%	36-151	8.73	1.07
4	吾悦广场 N	辽宁省	商铺及购物中心	100.00%	5-459	收益法	4.50%-6.50%	45-224	11.29	1.03
5	吾悦广场 O	江苏省	商铺及购物中心	99.13%	8-677	收益法	4.50%-6.50%	42-200	9.26	0.99
6	吾悦广场 P	江苏省	商铺及购物中心	100.00%	8-458	收益法	4.50%-6.50%	62-277	9.95	0.93
7	吾悦广场 Q	安徽省	商铺及购物中心	100.00%	16-607	收益法	4.50%-6.50%	51-189	9.27	0.89
8	吾悦广场 R	新疆维吾尔自治区	商铺及购物中心	95.02%	8-357	收益法	5.50%-7.50%	34-172	7.19	0.83
9	吾悦广场 S	贵州省	商铺及购物中心	100.00%	9-404	收益法	4.50%-6.50%	37-177	8.29	0.77
10	吾悦广场 T	云南省	商铺及购物中心	100.00%	5-1,084	收益法	4.50%-6.50%	47-235	8.91	0.69
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	91.23	9.63

评估投资性房地产公允价值时,评估思路及基本过程如下:

(1)评估方法:估价对象为综合性商业购物中心,公司长期持有并主要用于出租获取租赁收益,适用收益法(直接资本化法)评估。直接资本化法通过计算估价对象未来收入、确定未来收益期限来求取未来收益,然后选取适当的资本化率,将未来收益转换为价值得到估值对象市场价值。

(2)首先对各租赁单元的租金情况进行分析及预测并确定市场租金水平。在租约期内,预计租金以合同约定的租金水平为基础确定;在租约期外,以周边可比项目的租金水平为参考,并综合考虑交易时间、地理位置、楼龄、设施设备、得房率及空置、装修条件、楼层、建筑面积等因素进行修正后,合理确定市场租金水平。租约期外的收益期以土地使用期限到期日为止。

(3)其次确定资本化率,估价对象资本化率采用市场法提取,通过选取所在区域内可比商业用房的租金售价数据获取各项目的资本化率,取均值后得到估价对象所在区域的市场资本化率。考虑到主力店一般租期长,租赁面积较大,租金较低的特点以及对租约租期内和租期外的风险不同,主力店和专门店在租期内外采用不同的资本化率。

(4)通过对每个租赁单元的租金情况进行分析及预测。对于价值时点已出租的部分,租期内按照已签约租赁合同约定的租金水平进行计算,租期外以及价值时点空置部分,按照调整后的市场租金进行计算。估价对象每个租赁单元分别按租期内和租期外的收入采用合适的资本化率分别折现至评估基准日计算并加总。收益期限根据土地使用权剩余年限来确定,出于谨慎性考虑,计算租约期外收入时未设定租金增长率。

(5)最后将租约期内和租约期外租金折现现值相加,得出最终的估值结果。

公司已列示项目租期内的实际租金水平范围。由于吾悦广场属于商业综合体,租户的业态及租赁形式较为丰富,业态包含零售、体验、餐饮、娱乐等各种类型,租赁形式包括固定租金、固定租金与抽成租金取高、纯抽成租金等多种模式。因此,不同项目、不同业态、不同楼层以及不同租赁模式下的租金水平存在一定差异。

其中,实际租金水平的低值主要系部分商户采用纯抽成租金模式所致。由于该类模式的商户在租赁初期销售额较低,租金水平通常呈现前低后高的特征,因此租赁初期租金水平相对较低,随着项目运营成熟,相关租金水平将逐步提高。

评估机构已充分考虑上述因素及不同商户租金水平存在一定离散性的情况。租期内采用实际合同租金水平,租期外采用经调整后的市场租金平均水平。整体来看,租期外预计租金范围处于行业合理区间,且其最高限均低于租期内项目实际租金水平,相关参数设定既考虑项目的实际经营情况,也体现了评估过程中对于投资性物业评估的审慎性和公允性,具备合理性。

以下就投资性房地产前十大项目、确认公允价值变动收益金额前十大项目的公允价值计算过程做具体分析:

投资性房地产前十大项目:

(1)吾悦广场 A

①市场租金的确定

吾悦广场 A 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 306-349 元 / 平方米 / 月,具体如下:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	青龙港路	采莲路	长江路
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	20.00	15.00	25.00
装修情况	简装	简装	简装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	市场叫价	市场叫价	市场叫价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	325	306	349

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 304-358 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(358+356+304)/3=339 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	170
1F	100%	339
2F	60%	204
3F	50%	170
4F	40%	136
5F	35%	119
6F	35%	119

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	70%	119
1F	70%	238
2F	70%	143
3F	70%	119
4F	70%	95
5F	70%	83
6F	70%	83

②计算项目的租期内和租期外的折现价值

估价对象资本化率采用市场法提取,通过选取所在区域内可比商业用房的租金售价数据获取各项目的资本化率,取均值后得到估价对象所在区域的市场资本化率。考虑到主力店一般租期长,租赁面积较大,租金较低的特点以及对租约租期内和租期外的风险不同,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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.00%	4.00%
租期外	6.00%	5.00%

通过对各租赁单元的租金情况进行分析及预测。对于价值时点已出租的部分,租期内按照已签约租赁合同约定的租金水平进行计算,租期外以及价值时点空置部分,按照调整后的市场租金进行计算。估价对象每个租赁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剩余年限来确定,出于谨慎性考虑,计算租约期外收入时未设定租金增长率,但根据投资性物业自身的实际情况,考虑合理的空置率为 2%。最后将所有租赁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:

收益年限	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)
31.4 年	9,400.81	186,166.09	195,566.90

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+186,166.09=195,566.90 万元 =19.56 亿(取整)

(2)吾悦广场 B

①市场租金的确定

吾悦广场 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 286-305 元 / 平方米 / 月,具体如下:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	武进万达金街	西太湖星河丹堤花园	延陵西路
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	23.00	20.00	48.00
装修情况	精装	精装	精装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	市场叫价	市场叫价	成交价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	290	286	305

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 258-268 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(258+268+267)/3=264 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	132
1F	100%	264
2F	60%	158
3F	50%	132
4F	40%	106
5F	30%	79

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	55%	73
1F	55%	145
2F	55%	87
3F	55%	73
4F	55%	58
5F	55%	44

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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估价对象每个租赁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,根据投资性物业自身的实际情况,考虑合理的空置率为 3%。最后分别得出项目租期内和租期外折现现值如下:

收益年限	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)
23.99 年	28,882.15	156,434.12	185,316.27

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 =28,882.15+156,434.12=185,316.27 万元 =18.53 亿(取整)

(3)吾悦广场 C

①市场租金的确定

吾悦广场 C 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:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	梧桐市集	湖西街	茶南大街
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	23.00	40.00	30.00
装修情况	简装	简装	简装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	市场叫价	市场叫价	市场叫价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	332	357	381

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 356-432 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(356+432+431)/3=406 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	80%	325
1F	100%	406
2F	60%	244
3F	50%	203
4F	45%	183
5F	40%	163
6F	35%	142

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	163
1F	50%	203
2F	50%	122
3F	50%	102
4F	50%	92
5F	50%	81
6F	50%	71

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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.00%	4.00%
租期外	6.00%	5.00%

估价对象每个租赁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,根据投资性物业自身的实际情况,考虑合理的空置率为 3%。最后分别得出项目租期内和租期外折现现值如下:

收益年限	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
31.4 年	11,558.25	169,068.98	180,627.23

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+169,068.98=180,627.23 万元 =18.06 亿(取整)

(4)吾悦广场 D

①市场租金的确定

吾悦广场 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 345-381 元 / 平方米 / 月,具体如下:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	名山路	通江南路	武宣中路
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	40.60	160.00	118.00
装修情况	精装	简装	精装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	成交价	市场叫价	成交价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	367	345	381

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 409-478 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(445+409+478)/3=444 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	222
1F	100%	444
2F	60%	267
3F	50%	222
4F	45%	200
5F	40%	178
6F	35%	156

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	65%	144
1F	65%	289
2F	65%	173
3F	65%	144
4F	65%	130
5F	65%	116
6F	65%	101

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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估价对象每个租赁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,根据投资性物业自身的实际情况,考虑合理的空置率为 3%。最后分别得出项目租期内和租期外折现现值如下:

收益年限	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
31.9 年	15,446.18	131,869.60	147,315.78

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 =14.73 亿(取整)

(7)吾悦广场 G

①市场租金的确定

吾悦广场 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 194-210 元 / 平方米 / 月,具体如下:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	万柏林区长兴路	迎泽西大街商铺	晋祠路商铺
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	155.00	98.00	200.00
装修情况	简装	简装	简装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	成交价	市场叫价	市场叫价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	210	194	200

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 231-241 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(241+231+239)/3=237 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	119
1F	100%	237
2F	60%	142
3F	60%	142
4F	55%	130
5F	55%	130
6F	50%	119
7F	40%	95
8F	40%	95

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	60%	71
1F	60%	142
2F	60%	85
3F	60%	85
4F	60%	78
5F	60%	78
6F	60%	71
7F	60%	57
8F	60%	57

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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估价对象每个租赁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,根据投资性物业自身的实际情况,考虑合理的空置率为 2%。最后分别得出项目租期内和租期外折现现值如下:

收益年限	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
31.4 年	20,805.71	120,997.93	141,803.64

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 =20,805.71+120,997.93=141,803.64 万元 =14.18 亿(取整)

(8)吾悦广场 H

①市场租金的确定

吾悦广场 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 258-309 元 / 平方米 / 月,具体如下:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	富兴街	大同路	金龙路
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	40.00	48.00	66.00
装修情况	精装	精装	精装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	成交价	市场叫价	市场叫价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	309	258	296

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 247-252 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(250+247+252)/3=250 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	55%	137
1F	100%	250
2F	65%	162
3F	55%	137
4F	40%	100
5F	35%	87

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	69
1F	50%	125
2F	50%	81
3F	50%	69
4F	50%	50
5F	50%	44

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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估价对象每个租赁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,根据投资性物业自身的实际情况,考虑合理的空置率为 2%。最后分别得出项目租期内和租期外折现现值如下:

收益年限	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
31.9 年	10,830.90	103,937.64	114,768.54

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+103,937.64=114,768.54 万元 =11.48 亿(取整)

(10)吾悦广场 J

①市场租金的确定

吾悦广场 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 306-382 元 /平方米 / 月,具体如下:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	景王东路	人民路	衡山路
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	30.00	50.00	20.00
装修情况	精装	简装	精装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	市场叫价	市场叫价	市场叫价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	321	382	306

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 350-401 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(358+401+350)/3=370 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	185
1F	100%	370
2F	60%	222
3F	55%	203
4F	50%	185
5F	45%	166
6F	40%	148
7F	40%	148

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	60%	111
1F	60%	222
2F	60%	133
3F	60%	122
4F	60%	111
5F	60%	100
6F	60%	89
7F	60%	89

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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估价对象每个租赁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,根据投资性物业自身的实际情况,考虑合理的空置率为 3%。最后分别得出项目租期内和租期外折现现值如下:

收益年限	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
25.6 年	8,923.61	104,231.73	113,155.34

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+104,231.73=113,155.34 万元 =11.32 亿(取整)

公允价值变动收益金额前十大项目:

(1)吾悦广场 K

①市场租金的确定

估价对象吾悦广场 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 202-220 元 / 平方米 / 月,具体如下:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	莲湖路	北大街中段	西环路南段
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	40.00	50.00	35.00
装修情况	简装	简装	简装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	市场叫价	市场叫价	市场叫价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	202	212	220

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 233-257 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(233+256+257)/3=249 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	专门店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	124
1F	100%	249
2F	60%	147
3F	50%	124
4F	40%	98
5F	35%	87

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	62
1F	50%	124
2F	50%	75
3F	50%	62
4F	50%	50
5F	50%	44

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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估价对象每个租赁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,根据投资性物业自身的实际情况,考虑合理的空置率为 3%。最后分别得出项目租期内和租期外折现现值如下:

收益年限	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)
32.1 年	12,910.13	85,862.86	98,772.99

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+85,862.86=98,772.99 万元 =9.88 亿(取整)

(2)吾悦广场 L

①市场租金的确定

估价对象吾悦广场 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 201-219 元 / 平方米 / 月,具体如下:

市场租金案例选取	案例 A	案例 B	案例 C
区位	前进道街道青年路	包百潮金街区	钢铁大街
类型	商业	商业	商业
面积(平方米)	46.00	60.00	100.00
装修情况	简装	简装	简装
交易日期	2025.12	2025.12	2025.12
交易条件	市场叫价	市场叫价	市场叫价
租金单价(元 / 月 / 平方米)	210	201	219

经过对三个租金可比案例进行比较因素修正后得到比准租金分别为 204-216 元 / 平方米 / 月,对三个比准租金取算数平均数得到估价对象商业首层专门店的市场租金为(207+204+216)/3=209 元 / 平方米 / 月。接下来进行楼层修正,根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业楼层差异市场调查,估价对象专门店楼层系数、各楼层市场比准租金如下:

楼层	楼层修正	各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	104
1F	100%	209
2F	60%	125
3F	50%	104
4F	45%	94

同时通过对专门店市场租金进行面积修正得到主力店的租金市场单价,主力店各楼层市场租金单价分别如下:

楼层	面积修正系数	主力店各楼层市场租金(元 / 月 / 平方米)
B1	50%	52
1F	50%	104
2F	50%	63
3F	50%	52
4F	50%	47

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:

资本化率	专门店	主次力店
租期内	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估价对象每个租赁单元分别按租期内和租期外的收入采用上述