

公司代码：601155

公司简称：新城控股

**新城控股集团股份有限公司**  
**2025年年度报告摘要**

## 第一节 重要提示

- 1、 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3、 公司全体董事出席董事会会议。
- 4、 致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

### 5、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2025年度实现归属于母公司股东的净利润为680,106,627元；截至2025年12月31日，公司的母公司报表期末未分配利润为14,577,709,383元。根据《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》《公司章程》《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2023年—2025年）》等相关规定，综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、公司战略规划以及未来资金需求等因素，为保障公司的经营能力和偿债能力，降低财务风险，公司拟定的2025年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该利润分配方案尚需提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 第二节 公司基本情况

### 1、 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	新城控股	601155	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李峰	王超
联系地址	上海市普陀区中江路388弄6号 新城控股大厦A座16楼	上海市普陀区中江路388弄6号 新城控股大厦A座16楼
电话	021-32522907	021-32522907
传真	021-32522909	021-32522909
电子信箱	xckg@xincheng.com	xckg@xincheng.com

## 2、报告期公司主要业务简介

### 2.1 报告期内公司所处行业情况

#### 2.1.1 国家大力提振消费，推动回归实体

2025年，国家层面出台多项重磅政策大力提振消费、推动实体商业高质量发展，为购物中心转型升级提供了有力的政策支持：

##### 1、《城市商业提质行动方案》推动购物中心场景革新

2025年10月，商务部等5部门联合印发《城市商业提质行动方案》，提出21项主要任务，明确在城市中心区域、重点步行街、旅游休闲区培育一批大型商业综合体，集聚多元化业态、场景和服务，一站式满足多元消费需求；支持改造提升传统百货店、购物中心，打造商品和服务供给丰富的消费载体；深化“商旅文体健”融合发展，支持“商业+旅游”“商业+文化”“商业+体育”等业态创新，推动体育赛事进街区、进商圈；强化新兴技术赋能，推广“人工智能+消费”场景，完善智能导引、精准营销、沉浸体验等智慧商业新模式。

##### 2、县域商业体系建设持续深化

2025年是《县域商业三年行动计划（2023-2025年）》的收官之年，国家持续推进县域商业体系建设，目标在全国打造500个左右的县域商业“领跑县”，建设改造一批县级物流配送中心、乡镇商贸中心，90%的县达到“基本型”及以上商业功能。各地通过专项资金支持县域大型商贸流通企业下沉供应链，推动乡镇商贸中心、集贸市场改造升级，拓展县域消费潜力。

##### 3、城市更新与改造焕新激活存量商业空间

国家持续推进城市更新行动，鼓励“一店一策”开展存量商业设施改造，将符合条件的商业设施改造项目纳入大规模设备更新及城市更新行动支持范畴，引导商业设施因地制宜开展更新改造，引进服务业态、创新沉浸式体验式场景。同时，通过低效用地再开发试点，允许优化存量商业土地利用，支持低效商业用地转型，推动土地混合开发和用途合理转换。

##### 4、入境消费扩大化政策拓展消费增量

国家支持符合条件的商店成为离境退税商店，扩大入境消费；推动步行街（商圈）结合城市更新，促进国内外优质品牌、新业态新模式新场景集聚，打造一批立足本地、辐射全国、面向世界的全国示范步行街（商圈）。

#### 2.1.2 新开购物中心数量探底，存量改造与内容创新成主旋律

2025年，全国新开业购物中心337个，创近11年来新低，行业从“规模扩张”全面转向“存量优化+价值深耕”的高质量发展阶段。市场呈现出鲜明的结构性特征：一是存量改造占比持续攀升，全年存量焕新项目占比超20%，部分季度存量改造项目占比甚至突破30%，老百货、商超物业转型升级成为重要增量来源；二是中小体量项目占据绝对主导，2-10万平方米的社区型及区域型项目合计占比超70%，大商业项目较为有限。

在增量收缩的背景下，消费需求的结构性红利加速释放。低线城市进入商业活跃期，商业四线、五线城市开业项目占比近30%。与此同时，体验式消费持续迭代，城市奥莱、体验式购物中心多元共生；二次元主题、女性主题、体育主题等垂直细分业态加速涌现，购物中心正从标准化复制转向“内容创造+场景重构”的差异化竞争，通过首店经济、文化赋能、科技融合重塑消费空间，在行业深度调整中开辟出新的增长路径。

#### 2.1.3 品牌分化加速演进，情绪消费与质价比成为主旋律

2025年，购物中心品牌调整呈现“收缩与扩张并存、理性与情感共振”的鲜明特征。在消费趋于理性、追求质价比的背景下，能够提供情绪价值、沉浸体验及高性价比的品牌逆势扩张，业态结构调整进一步深化。

##### 1、业态重构加剧，餐饮与体验类业态持续主导

零售业态整体收缩，但结构性分化显著。传统服装业态持续承压，男女装开关店比低于1，快时尚品牌加速退出商场首层核心位置。与此同时，户外运动品类逆势狂飙，2025年商场首层户外运动品牌占比较2023年飙升114.35%，专业运动品牌成为高端商场新的引流利器。潮流数码、黄金珠宝凭借政策补贴及保值属性占据首层核心位置。

餐饮业态强势扩张。高档商场餐饮开关店比达1.51，茶咖、烘焙、小火锅、面馆“四大金刚”密集抢占商场首层黄金铺位。性价比快餐、地方特色餐饮成为新热点，西式简餐开关店创近三年新高。

文体娱与生活服务持续崛起。IP主题店、二次元品牌加速扩张，“谷子经济”带动收藏玩具品牌占据商场黄金位置。

#### 2、情绪消费驱动创新，新兴品牌抢占市场

“情绪价值”成为品牌迭代的核心驱动力。消费者更愿意为价格不高但能带来情感满足的商品买单。新锐品牌首创“质价比+情绪价值”双驱动模型，以“潮趣快时尚”定位切入市场。折扣店与高性价比品牌持续走热，国际平价精品超市加速与购物中心战略合作。

奢侈品市场进入调整期，品牌向核心商圈高端商场聚集。2025年上半年奢侈品牌新开门店同比下降38%，关闭低效能门店、集中资源布局一线城市及新一线城市核心商圈成为主流策略。品牌要求商场提供更多优惠补贴与尊享服务以拉动销售。

#### 3、连锁化与区域下沉并行，城市更新释放新空间

连锁头部品牌加速布局，依托规模效应持续下沉，县域市场成为扩张新蓝海。城市奥莱逆周期繁荣，传统商场转型城市奥莱成为重要趋势，通过品牌资源整合与买手体系搭建，以“真折扣+品牌力”吸引性价比敏感客群。存量改造项目占比持续攀升，老百货、商超物业通过引入荟品仓等仓储式集合店焕新升级。

### 2.1.4 房地产市场进入总量平衡阶段，价格下跌幅度显著收窄

2025年，全国房地产市场仍在筑底过程中，供需两端同步下滑：供应端，房地产开发投资额8.28万亿元，同比下降17.2%；需求端，新建商品房销售额8.39万亿元，同比下降12.6%；市场容量逐步接近平衡中枢。全年市场走势前高后低，一季度修复回升，二季度回调走弱，三季度波动下探，四季度加速下行。

70城新建商品房价格指数整体仍处于下跌通道，但整体降幅相较2024年有所收窄，各能级城市同比降幅收窄约2个百分点，一线城市整体韧性显著强于2024年，二线和三四线城市跌幅也有所收窄。价格指数下跌收敛，一方面得益于市场逐步趋向筑底，另一方面“好房子”结构性供给优化，改善型住房占比提升。

### 2.1.5 货币政策强化跨周期与逆周期调节协同，稳步释放购房消费潜力

2025年以来，国家强化逆周期与跨周期调节协同，实施适度宽松的货币政策，精准打出总量与结构并重的金融政策“组合拳”。截至四季度，金融机构人民币各项贷款余额271.91万亿元，同比增长6.4%，全年人民币贷款增加16.27万亿元。央行年内实施一次全面降准并叠加定向支持，合计释放中长期流动性约1万亿元，同步下调政策利率0.1个百分点，带动1年期和5年期LPR各下调10个基点，分别降至3.0%和3.5%。同时，央行完善存量房贷利率动态调整机制，推动商业性存量首套房利率批量下调至LPR-30个基点，并下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，直接缓解居民房贷压力，稳步释放购房与消费潜力。

### 2.1.6 政策基调从止跌纾困到稳定立制，深入推进房地产发展新模式

2025年，面对全球经济复苏疲软、美国加征关税带来的外部冲击，以及国内需求恢复动能不足、房地产仍然深度调整的复杂环境，我国经济顶压前行、稳中有进，实现国内生产总值140.19万亿元，首次突破140万亿元，同比增长5%，圆满完成全年经济增长目标。全年经济呈现“前高后稳、逐季回落”的态势，一季度增速达5.4%，二季度增长5.2%，三季度放缓至4.8%，四季度增速为4.5%，在多重压力下展现出较强的韧性与抗风险能力。

中央层面持续深化房地产领域部署，以“稳预期、防风险、促转型”为核心，推动政策从应急纾困向长效机制建设过渡。存量首套商品房贷款利率批量调整新政，成为年内房地产市场的标志性举措；同时，中央进一步完善“保交楼”长效支持机制，扩大城市房地产融资协调机制覆盖范围，有效化解房企流动性风险。

地方层面延续政策优化力度，在中央政策框架下精准施策。需求端，多数城市已全面放开限购、限贷等限制性政策，四大一线城市进一步放宽市场限制政策，二线及三四线城市房地产政策基本已应出尽出。供给侧改革持续深化，各地积极落实盘活存量用地和商办用房政策，借助保障性住房再贷款工具，推动地方国企收购存量商品房用作保障性住房、城中村改造安置房。

当前，房地产市场需求基础仍需巩固，房企经营恢复不均衡，部分三四线城市库存压力较大，市场不确定性尚未完全消除，保持政策的连续性、稳定性与精准性至关重要。展望2026年，后续政策基调将从“止跌纾困”到“稳定立制”，调控逻辑从“单向松绑”深化为“系统性的供需管理”，促进市场专业化精细化发展，深入推进房地产发展新模式。

## 2.2 报告期内公司从事的业务情况

公司所处房地产行业，主营业务为商业综合体运营管理、房地产开发销售，经营模式以自主运营、自主开发销售为主。报告期内，公司秉持“商业运营+地产开发”双轮驱动的运作模式，坚持“1+3”战略布局，以上海为中枢，长三角为核心，向大湾区、环渤海和中西部扩张。截至报告期末，公司已进入全国151个城市。

商业开发业务历经14年的沉淀，目前商业板块产品主要包括购物中心、特色街区、城市更新、社区商业等形式。在不同的商业产品内容下，结合项目的市场定位、城市能级、客户需求可实现精准适配，并且不同的商业产品模式可以灵活组合，提升商业项目的综合性和丰富性。随着商业的持续发展，吾悦商业从最早的空间体验维度升级，到现在聚焦探寻与城市、与客户的情感关联。在“寻味城市”和“情感链接”的产品精神引导下，吾悦商业更加关注商家和客群的需求变化，从新业态、新主题、场景化、数智化、人性化等维度呈现大量优质商业产品，紧跟商业变化 and 市场需求，是吾悦商业产品保持活力和品质的核心。公司商业综合体运营主要为吾悦广场的出租经营。“吾悦”作为公司旗下的商业综合体项目品牌，自2012年品牌诞生以来，公司便不断打造升级、打磨产品，从中国家庭最真切的情感需求出发，致力于打造中国体验式商业领导品牌。2025年，吾悦商管焕新升级“吾悦经营五步法”，展现深度思考及战略高度，精准解码从规模效益到质量效益的转型路径，构建一个可持续升级的方法论体系，为吾悦从规模化迈向高质量发展提供系统化路径。

通过“一个承载休闲、社交、购物功能的大空间与一个主题性的业态空间创新性复合，从而让每一个购物中心，都拥有一个不同的X空间”的“Mall+X”方式打造新型商业空间，构建新型业态组合，形成独具特色的商业标志，打造商业地产差异化竞争力。新城商业打通商业地产开发与运营环节，实现管理输出项目的落地，整合商业地产全产业链、多业态共同发力，控制项目拓展、规划设计、商业地产开发、商业地产招商运营、资产管理的各个环节和终端出口，统领上下游产业链，把品牌、创新、渠道有机融合，共同打造系统的商业生态链，为“商业”赋予越来越丰富的定义，为越来越多的消费者带来幸福感。“吾悦广场”以“经营五步法”为引领，以“用户思维”为根本，致力于从空间运营到用户运营、从招商思维到经营思维、从客流营造到用户服务的转变，构建以用户为核心，满足业主、商家、用户和商管等多方价值诉求的新型价值关系。公司目前已形成一支近万人的专业商业运营管理团队，从前期建好空间、组对内容、找到品牌，到后期做高销售和分享收益（即“吾悦经营五步法”），吾悦商管具备全面的商业资源统筹和管理能力。同时，吾悦广场与上万家国内外一流品牌商家建立了战略合作伙伴关系，强大的商业磁场聚集海量商流及客流。通过不断创新精细化管理体系，打造信息化智能管控平台“新云智能化管理系统”。从而实现“提升管理效能”、“扩大管理范围、降低管理成本”、“保证项目运行品质”、“降低项目能耗及人力成本”的目标。

报告期内，由吾悦广场原创的“幸福中国家”，联动全国在营175座吾悦广场同步展开，此次活动实现了客流与销售的进阶式突破。通过“我爱你五月”赠送爱健康套餐，收获了较好的网络声量与口碑。此外，组织了第八届“新商会”专项活动，提出了“V8模型优秀实践奖”，未来将进一步形成优秀案例进行全国推广。在创新维度，正式确定了吾悦商管的企业人格——“五边形经营理念”。通过“悦会员”进行付费制会员的尝试，悦会员权益上线以来已累计预约26.6万次。新城商业将持续聚焦消费者的情感需求，发挥线上线下的协同价值，面向未来，回归本质，在更广阔的场景里与消费者建立深度链接。基于吾悦商管在商业地产领域的核心资源禀赋、行业领先地位及多维资源网络，吾悦商管将矢志不渝深挖商业资产价值潜力，力争为中国商业地产发展铸就具有时代标杆意义的里程碑。

住宅地产开发业务的主要产品为各类品质住宅，包括中高层住宅、低密度的多层洋房与别墅等。公司在2025年大力发展轻资产业务，新城建管内部设置两个业务组织，即新城万嘉建管、新城宏图建管，深化推进各区域建管分公司轻资产业务发展、运营及管理工作，协同推进轻资产区域深耕。新城在多元化的代建赛道持续聚焦价值为先，探索差异化能力，突破政府住宅代建赛道；专业赋能，挖掘存量商业红利，扩充商业项目代建赛道；延伸边界，开辟多元增长空间，补充拓展增量服务赛道。

## 3、公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	265,643,322,026	307,192,787,849	-13.53	374,108,790,001

归属于上市公司股东的净资产	61,597,826,913	60,868,607,909	1.20	60,077,889,784
营业收入	53,011,628,518	88,998,583,082	-40.44	119,174,277,853
利润总额	2,074,709,255	2,906,467,520	-28.62	4,572,017,085
归属于上市公司股东的净利润	680,106,627	752,392,833	-9.61	737,102,713
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	614,438,659	869,515,851	-29.34	307,172,778
经营活动产生的现金流量净额	1,424,786,088	1,512,361,320	-5.79	10,157,788,553
加权平均净资产收益率(%)	1.11	1.24	减少0.13个百分点	1.23
基本每股收益(元/股)	0.30	0.33	-9.09	0.33
稀释每股收益(元/股)	0.30	0.33	-9.09	0.33

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	9,737,836,738	12,362,605,364	12,270,873,365	18,640,313,051
归属于上市公司股东的净利润	304,419,539	590,440,522	79,010,468	-293,763,902
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	299,366,506	647,483,273	61,998,218	-394,409,338
经营活动产生的现金流量净额	93,410,061	192,432,189	740,635,781	398,308,057

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4、 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

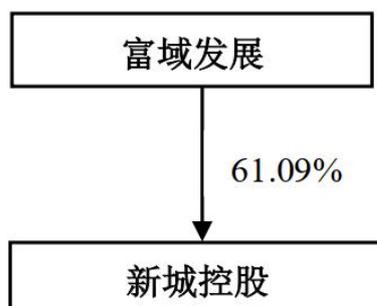
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)					43,164		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					39,809		
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件的 股份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
富域发展集团有限 公司	0	1,378,000,000	61.09	0	质押	312,055,500	境内非 国有法

							人
常州德润咨询管理有限公司	0	137,800,000	6.11	0	质押	60,000,000	境内非国有法人
赵福安	1,202,386	27,852,886	1.23	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-4,374,521	27,315,016	1.21	0	无	0	境外法人
全国社保基金一一二组合	22,360,160	22,360,160	0.99	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	19,921,388	19,921,388	0.88	0	无	0	其他
全国社保基金一一五组合	16,000,000	16,000,000	0.71	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	778,255	13,360,617	0.59	0	无	0	其他
王俊强	7,471,300	11,011,500	0.49	0	无	0	境内自然人
王建兴	4,557,200	9,286,400	0.41	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	富城发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5、 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
新城控股 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23 新城 01	115540.SH	2026 年 6 月 16 日	4	4.5
新城控股 2023 年度第一期中期票据	23 新城控股 MTN001	102300417	2026 年 7 月 25 日	8.5	4.0
新城控股 2023 年度第二期中期票据	23 新城控股 MTN002	102300563	2026 年 12 月 14 日	8.5	4.48
新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种一)	24 新城控股 MTN001A	102481971	2027 年 5 月 20 日	8	3.20
新城控股 2024 年度第一期中期票据(品种二)	24 新城控股 MTN001B	102481972	2029 年 5 月 20 日	5.6	3.40

新城控股 2024 年度第二期中期票据	24 新城控股 MTN002	102401074	2029 年 11 月 28 日	15.6	3.50
新城控股 2025 年度第一期中期票据	25 新城控股 MTN001	102501504	2030 年 8 月 4 日	10	2.68
新城控股 2025 年度第二期中期票据	25 新城控股 MTN002	102501623	2030 年 9 月 26 日	9	3.29
新城控股 2025 年度第三期中期票据	25 新城控股 MTN003	102501764	2030 年 12 月 10 日	17.5	4.00

## 5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
23 新城 01	公司于 2025 年 6 月 16 日支付了自 2024 年 6 月 16 日至 2025 年 6 月 15 日期间的债券利息。
23 新城 02	公司于 2025 年 6 月 16 日支付了自 2024 年 6 月 16 日至 2025 年 6 月 15 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
22 新城控股 MTN002	公司于 2025 年 9 月 15 日支付了自 2024 年 9 月 13 日至 2025 年 9 月 12 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
22 新城控股 MTN003	公司于 2025 年 12 月 12 日支付了自 2024 年 12 月 12 日至 2025 年 12 月 11 日期间的债券利息，并兑付了全部债券本金。
23 新城控股 MTN001	公司于 2025 年 7 月 25 日支付了自 2024 年 7 月 25 日至 2025 年 7 月 24 日期间的债券利息。
23 新城控股 MTN002	公司于 2025 年 12 月 15 日支付了自 2024 年 12 月 14 日至 2025 年 12 月 13 日期间的债券利息。
24 新城控股 MTN001A	公司于 2025 年 5 月 20 日支付了自 2024 年 5 月 20 日至 2025 年 5 月 19 日期间的债券利息。
24 新城控股 MTN001B	公司于 2025 年 5 月 20 日支付了自 2024 年 5 月 20 日至 2025 年 5 月 19 日期间的债券利息。
24 新城控股 MTN002	公司于 2025 年 11 月 28 日支付了自 2024 年 11 月 28 日至 2025 年 11 月 27 日期间的债券利息。

## 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	70.81	73.09	-3.12
扣除非经常性损益后净利润	614,438,659	869,515,851	-29.34
EBITDA 全部债务比	0.0291	0.045	-35.33
利息保障倍数	1.44	2.54	-43.31

### 第三节 重要事项

1、 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 530.12 亿元，较去年同期下降 40.44%，实现归属于上市公司股东净利润 6.80 亿元，较去年同期下降 9.61%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 6.14 亿元，较去年同期下降 29.34%。

2、 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用