

新城控股集团股份有限公司董事会

关于公司 2025 年度上期非标事项在本期消除的 专项说明

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）对新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”“新城控股”或“新城控股公司”）2024 年度财务报表出具了包含与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告。现上述非标准审计意见涉及事项影响已消除，根据相关规定，公司董事会就该情况说明如下：

一、2024 年度审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段落的主要内容

致同在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，于 2024 年 12 月 31 日，新城控股公司流动负债超出流动资产 15,066,935,996 元（2023 年 12 月 31 日：17,792,685,982 元）；同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债中相关的有息负债共计为 11,988,437,153 元（2023 年 12 月 31 日：20,783,935,656 元）。新城控股公司于 2024 年 12 月 31 日的货币资金余额为 10,295,993,897 元（2023 年 12 月 31 日：18,971,301,140 元），其中包括受限资金 3,699,885,573 元（2023 年 12 月 31 日：6,149,662,374 元）。上述事项，连同财务报表附注二所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见”。

二、非标准审计意见涉及事项影响已消除的说明

截至 2025 年 12 月 31 日，新城控股公司的流动负债超过流动资产约人民币 20,048,241,335 元，同日，新城控股公司流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债中相关的有息负债共计 12,790,989,189 元。新城控股公司于 2025 年 12 月 31 日的货币资金余额为 6,803,353,158 元，其中包括受限资金 2,325,707,871 元。

截至 2025 年 12 月 31 日，尽管针对上期持续经营重大不确定性事项的相关财务指标未见改善，但是新城控股公司董事会制定了系统性应对计划，通过商业

物业出租及管理业务（以下简称“商管业务”）的持续增长、融资渠道的拓展与优化、提高非流动资产的流动性三大核心举措，有效改善公司持续经营能力，具体如下：

（一）商管业务的持续增长

公司凭借“地产开发+商业运营”双轮驱动战略，从过去以住宅销售为主、房地产开发业务贡献公司主要毛利，逐步转为商管业务贡献主要毛利，具体表现为近年来住宅销售额逐年下降，而商管业务收入和毛利持续稳定增长，2025年度商业物业出租及管理收入为人民币130亿元（2024年度：120亿元），占营业收入的比例为25%（2024年度：14%），贡献毛利达人民币91亿元（2024年度：84亿元），占全年毛利63%（2024年度：48%），首次超过毛利的一半；商管业务的相对高确定性收入和更高的毛利率水平较为有效地对冲了房地产开发业务的收缩风险，提升了公司整体经营的抗周期能力。截至2025年12月31日，受房地产行业周期性调整影响，新城控股总资产规模有所回落，但归属于上市公司股东的净资产增至616.0亿元，较2024年末增长1.20%；资产负债率亦由2024年末的73.09%进一步降至2025年末的70.81%。

（二）融资渠道的拓展与优化

新城控股公司之子公司继2022年后，于2025年9月和2026年3月分别发行1.6亿美元债和3.55亿美元债，实现了美元债的正常发行。此外，2025年度新城控股公司三次发行中期票据，共计人民币36.5亿元，相关发行利率创历史新低，拉长了整体债务期限的同时，实现了流动负债向非流动负债的有效转化。

（三）提高非流动资产的流动性

新城控股公司不断探索新的融资方式以盘活现有资产、提升公司的流动性。2025年11月“吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”（ABS）正式成立，发行规模6.16亿元，2026年3月首次扩募正式获得受理；新城控股公司积极推进不动产投资信托基金（REITs）的注册发行工作，2026年3月广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金正式获得受理。多层次REITs的发行将有助于大幅提高新城控股公司非流动资产中1,211亿元投资性房地产的流动性。

新城控股公司已作出评估，认为公司已连续多年实现稳定的经营活动现金流入，并预计未来十二个月将持续保持该态势；同时，公司一直与金融机构保持着

长期良好的关系，从而使得新城控股公司能从该等金融机构获得充足的融资授信额度，并通过各种融资渠道（如美元债、ABS、REITs、经营性物业贷等）获取融资性现金流。新城控股公司认为上述两方面的资金来源足以满足公司偿还债务的资金需要，因此公司的持续经营能力不存在重大不确定性。

综上所述，我们认为 2024 年度审计报告中非标准审计意见所涉及持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性已消除。

特此说明。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇二六年三月二十八日