

**关于新城控股集团股份有限公司  
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）**

## 关于新城控股集团股份有限公司 2025 年度上期非标事项在本期消除的专项说明

致同专字（2026）第 310A004330 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股公司”）2025 年度财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和相关财务报表附注，并于 2026 年 3 月 26 日出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字（2026）第 310A005713 号）。我们的审计是依据中国注册会计师执业准则进行的。

根据中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——审计类第 1 号》的相关要求，我们对消除上期非标事项说明如下：

### 一、上期非标事项的具体内容

新城控股公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2025 年 3 月 27 日出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见（致同审字（2025）第 310A005558 号）。非标事项的具体内容如下：

#### “与持续经营相关的重大不确定性”

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 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、消除上期非标事项的具体措施

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。



中国注册会计师 王龙旷

中国注册会计师 陈丁丁



# 营业执照

(副本 20-18)

统一社会信用代码

9111010105592343655N



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 5235 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

登记机关



2025 年 12 月 08 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书



名称：致同会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

证书序号：0014469

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 王龙旷  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1971-04-10  
 Date of birth  
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit  
 身份证号码 342326197104102012  
 Identity card No.



证书编号: 31000581394  
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 12 月 31 日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



王龙旷年检二维码

年 月 日  
 /y /m /d

