

新城控股集团股份有限公司董事会

关于公司 2024 年度财务报告非标准审计意见

涉及事项的专项说明

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”或“新城控股”）2024 年度财务报表出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告（审计报告编号：致同审字（2025）第 310A005558 号），根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司就上述意见涉及事项说明如下：

一、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、董事会针对审计意见涉及事项的相关说明

公司董事会在评估公司持续经营能力时，已审慎考虑公司未来流动资金、经营状况、可融资来源、管理层过往表现以及政策趋势等。经过过去一年的努力，公司连续七年实现了经营性现金流为正；充分借助政策支持，实现了融资总量和结构的优化以及融资成本的连续下降，确保了公开市场的到期全额兑付。

公司董事会已审阅管理层编制的本集团现金流量预测，其涵盖期间自公司在本财务报表报出日起不少于 12 个月的期间。鉴于行业和市场信心有所恢复、全

面的政策支持、丰富的流动性管理经验、持续的可融资源，公司董事会认为公司将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务。因此，公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

三、公司应对措施

针对以上事项，公司将积极采取以下措施：

（一）进一步巩固公司商业运营管理的优势地位，提升公司商业运营总收入，作为有息负债本息偿还的重要来源；

（二）继续借助金融政策支持，增加经营性物业贷融资、增加公开市场债券融资、积极推进消费类基础设施 REITs 的注册发行、积极参与不动产相关的创新融资，同时积极推进股权类融资，增加资本和资金，调整资产负债结构和降低资产负债率。抓住市场止跌回稳的机会，恢复和提升主体信用融资，与资产信用融资相互补充；

（三）抓住收储政策的落地机会，采用多种方式盘活存量资产，增加现金来源；

（四）继续加强与主要建造商和供应商的沟通，友好协商妥善安排付款金额、进度及方式，平滑工程款和材料款的支付，确保各项目施工有序进行。

未来，公司将继续贯彻“地产开发+商业运营”双轮驱动战略，持续推进业务间的优势互补，与时俱进创新产品与业务，实现公司安全、稳定的运营。

特此说明。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇二五年三月二十九日