

新城控股集团股份有限公司董事会

关于公司 2023 年度财务报告非标准审计意见

涉及事项的专项说明

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙，以下简称“普华永道中天”）对新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”或“新城控股”）2023 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（审计报告编号：普华永道中天审字(2024)第 10055 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

普华永道中天在出具的公司 2023 年度审计报告中指出：“我们提请财务报表使用者关注，如合并财务报表附注二(1)所述，自 2023 年起至财务报表批准报出日，受国内房地产市场下行的影响，新城控股房地产物业销售回款和预售业绩出现同比下滑。于 2023 年 12 月 31 日，新城控股流动负债超出流动资产为人民币 17,792,685,982 元；同日，新城控股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余额共计为人民币 21,236,622,664 元。新城控股于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为人民币 18,971,301,140 元，其中包括受限资金人民币 6,149,662,374 元。上述事项，连同财务报表附注二(1)所述的其他事项，表明存在可能导致对新城控股持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本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

房地产行业属于资金密集型行业，房地产项目的开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点。2023 年度，受宏观经济及房地产行业因素的影响，公司在经营过程中面临了销售环境的变化、开发与去化难度增大、项目盈利空间缩小等一系列挑战。行业身处低谷期，不断有房地产企业“暴雷”，致使大多数民营房地产企业融资渠道受到负面影响。房地产开发高杠杆融资模式遇到了困难，销售规模和再融资能力之间的正反馈被打断。在这信用事件频发的时代，公司用

实际行动和高度自律，坚守“零违约”记录，为市场和投资者注入信心。

公司董事会已审阅管理层编制的现金流量预测，其涵盖期间自公司在 2023 年年度报告报出日起不少于 12 个月的期间。考虑到公司过去六年的经营性现金流均为正，《关于做好经营性物业贷款管理的通知》和房地产融资协调机制（“融资白名单”）的出台，且公司持有的未被抵押的吾悦广场，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于 2023 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期债务。因此，公司董事会认为采用持续经营基础编制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）努力运营，继续保持经营性现金流为正

- 1、进一步加强房地产物业销售力度，加快物业销售资金回笼；
- 2、进一步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；
- 3、进一步巩固公司商业管理业务的优势地位，提升公司商业运营总收入，将其作为有息负债本息偿还的补充来源，充分发挥双轮驱动的优势。

（二）充分借助政策支持，力争实现未来年度融资净现金流为正，并有效调整流动负债和非流动负债的结构，确保公开市场全额按时兑付，保证主体信用

1、充分借助“第一支箭”的政策支持，利用《关于做好经营性物业贷款管理的通知》中有关“额度扩大、期限变长、用途放开”的政策，增加经营性物业贷融资，并且借助房地产融资协调机制的支持，增加开发贷提款以及分散借款到期的集中度；

2、充分借助“第二支箭”的政策支持，获取相关部门对公司公开市场债券融资提供增信，按计划发行中票和公司债，以进一步补充流动性；

3、充分借助“第三支箭”的政策支持，实现首期消费类基础设施 REITs 的注册发行以及股权再融资，增加资本和资金，以调整股权负债的结构并降低资产负债率；

4、严格履行各项借款协议，持续满足各项借款的条款/财务指标，按时偿还借款本息或与银行等金融机构达成必要的安排。

未来，公司将继续贯彻“住宅+商业”双轮驱动战略，深入落实“保交付、化风险、谋转型”的经营方针，持续推进地产开发与商业运营的优势互补、协同共进，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

二〇二四年三月二十七日