

**关于新城控股集团股份有限公司
2023 年度
带有持续经营重大不确定性段落的
无保留意见审计报告
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 2023 年度带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见 审计报告的专项说明

致同专字（2025）第 310A015857 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）2022 年度及 2023 年度财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度及 2023 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 2025 年 6 月 6 日出具了针对 2023 年度财务报表的带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告（致同审字（2025）第 310A031286 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《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》及《上海证券交易所股票上市规则》的相关要求，我们对本所就该公司上述财务报表出具的带有解释性说明的无保留意见说明如下：

一、审计报告中解释性说明的内容

如审计报告中“三、与持续经营相关的重大不确定性”段所述，我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，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，新城控股公司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，新城控股公司流动负债超出流动资产 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（不含应计利息）共计 20,783,935,656 元。新城控股公司于 2023 年 12 月 31 日的货币资金余额为 18,971,301,140 元，其中包括受限资金 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 2023 年 12 月 31 日存在可能导致对

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、合并财务报表整体重要性水平

新城控股公司重要性水平选取的计算基准为资产总额，选定的计算百分比为 0.25%，2023 年度计算的合并财务报表整体重要性金额为 93,527.20 万元。由于新城控股公司属于高资本消耗的重资产型企业，根据企业所处行业的性质选取资产总额作为重要性水平的计算基准。

三、发表带解释性说明的无保留意见的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》第二十一条的规定，如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性已作出充分披露，注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分，以提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对持续经营重大不确定性相关事项的披露，说明这些事项或情况表明存在可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，并说明该事项并不影响发表的审计意见。

如审计报告“三、与持续经营相关的重大不确定性”段落所述事项，新城控股公司管理层运用持续经营假设编制 2023 年度财务报表是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表已对重大不确定性作出了充分披露，注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分。

四、解释性说明涉及事项不影响审计意见的依据

基于获取的审计证据，我们认为管理层编制财务报表时运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，财务报表对该重大不确定性已作出了充分披露，且披露的应对措施具有可行性。按照《中国注册会计师审计准则第1502号——在审计报告中发表非无保留意见》的规定，该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见。因此，我们在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分不影响审计意见，发表无保留意见是恰当的。



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年六月六日



营业执照

(副本(20-18))

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

出资额 5250 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



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
相关报告；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。)

登记机关

2025 年 02 月 10 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



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：

北京市财政局

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.



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

证书编号: 310000581394
 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 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d



**关于新城控股集团股份有限公司
2024 年度
带有持续经营重大不确定性段落的
无保留意见审计报告
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 2024 年度带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见 审计报告的专项说明

致同专字（2025）第 310A003838 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”）2024 年度财务报表，包括 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、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 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的审计报告（致同审字（2025）第 310A005558 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《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》及《上海证券交易所股票上市规则》的相关要求，我们对本所就该公司上述财务报表出具的带有解释性说明的无保留意见说明如下：

一、审计报告中解释性说明的内容

如审计报告中“三、与持续经营相关的重大不确定性”段所述，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、合并财务报表整体重要性水平

新城控股公司重要性水平选取的计算基准为资产总额，选定的计算百分比为 0.25%，2024 年度计算的合并财务报表整体重要性金额为 76,798.20 万元。由于新城控股公司属于高资本消耗的重资产型企业，根据企业所处行业的性质选取资产总额作为重要性水平的计算基准。

三、发表带解释性说明的无保留意见的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》第二十一条的规定，如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性已作出充分披露，注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分，以提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对持续经营重大不确定性相关事项的披露，说明这些事项或情况表明存在可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，并说明该事项并不影响发表的审计意见。

如审计报告“三、与持续经营相关的重大不确定性”段落所述事项，新城控股公司管理层运用持续经营假设编制 2024 年度财务报表是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表已对重大不确定性作出了充分披露，注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分。

四、解释性说明涉及事项不影响审计意见的依据

基于获取的审计证据，我们认为管理层编制财务报表时运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，财务报表对该重大不确定性已作出了充分披露，且披露的应对措施具有可行性。按照《中国注册会计师审计准则第1502号——在审计报告中发表非无保留意见》的规定，该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见。因此，我们在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分不影响审计意见，发表无保留意见是恰当的。



中国注册会计师 王龙旷
(项目合伙人)




中国注册会计师 陈丁丁




中国·北京

二〇二五年三月二十七日



营业执照

(副本(20-18))

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

出资额 5250 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



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
相关报告；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。)

登记机关

2025 年 02 月 10 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



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：

北京市财政局

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.



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

证书编号: 310000581394
 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 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

