

关于对新城控股集团股份有限公司

2023 年度财务报表出具带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的专项说明





关于对新城控股集团股份有限公司 2023 年度财务报表  
出具带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的专项说明

普华永道中天特审字(2024)第 2217 号  
(第一页, 共三页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“我们”)依据中国注册会计师审计准则对新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表及 2023 年度合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表进行了审计,并于 2024 年 3 月 27 日出具了普华永道中天审字(2024)第 10055 号带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。

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—非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》(2020 年修订)、监管规则适用指引——审计类第 1 号、《上海证券交易所股票上市规则(2023 年 8 月修订)》及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理(2023 年 8 月修订)》的要求,我们对出具上述带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留审计意见说明如下:

我们在上述财务报表审计中,依据《中国注册会计师审计准则第 1221 号——计划和执行审计工作时的重大性》,以近三年加权平均税前利润的 5% 计算了合并财务报表整体重要性水平,金额为人民币 412,000,000 元。该重要性水平的计算方法较上一年度没有变化。



关于对新城控股集团股份有限公司 2023 年度财务报表  
出具带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的专项说明(续)

普华永道中天特审字(2024)第 2217 号  
(第二页, 共三页)

一、出具的审计意见中与持续经营相关的重大不确定性段落

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、出具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》(2022年12月22日修订)第二十一条: 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: (一)提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对与持续经营重大不确定性相关事项的披露; (二)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。



关于对新城控股集团股份有限公司 2023 年度财务报表  
出具带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的专项说明(续)

普华永道中天特审字(2024)第 2217 号  
(第三页, 共三页)

二、出具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的理由和依据(续)

我们认为新城控股董事会运用持续经营假设编制2023年度财务报表是适当的,但存在如“一、出具的审计意见中与持续经营相关的重大不确定性段落”中所述的重大不确定性,且新城控股财务报表附注二(1)中对重大不确定性已作出充分披露。基于上述审计准则的要求,我们在发表的无保留意见的审计报告中增加了以“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无保留意见。

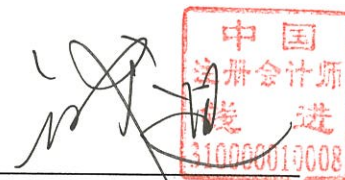
普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2024年3月27日



注册会计师

钱进(项目合伙人)



注册会计师

王凯

