(上接B25版)

收入增长较快，2025年吾悦广场Q租金管理收入同比增长5.92%，自身收入快速增加导致公允价值增加。另外一方面是因为周边市场比准租金有小幅增长，导致公允价值有所增加，其他评估参数没有重大的变化。

⑧ 乌鲁木齐地区项目

乌鲁木齐为新疆维吾尔自治区的首府，商圈主要有中山路、友好路等传统商圈以及高铁新城、高新区等新兴商圈。近年来，随着区域经济及消费市场持续发展，乌鲁木齐商业消费整体保持增长态势。

吾悦广场R位于米东区府前西路，地处米东核心行政区，紧邻区政府、人民公园及多个成熟住宅社区，是米东商业核心区。项目周边3-5公里内无有效竞品，吾悦广场R在区域范围内具有较大的竞争优势。

吾悦广场R 2025年公允价值变动增加也主要因为收入增长较快，2025年吾悦广场R租金管理收入同比增长达到8.94%，自身收入快速增加导致公允价值增加，其他评估参数没有重大的变化。

⑨ 遵义地区项目

遵义市是贵州省下辖的地级市，主要商圈分布在南部新城商圈、老城1935及国贸商圈和新蒲商圈等。吾悦广场S位于红花岗区共青大道与嵩山路交汇处，属于南部新城商圈核心商业，也是区域内最大的商业综合体。

项目周边有大量的成熟小区和人口，消费力较强。在区域范围内，吾悦广场S无强竞品，周边基本只有一些零散的临街商铺，导致竞争优势明显，租金逐年提升。

吾悦广场S 2025年公允价值变动增加主要也是因为收入增长较快，2025年吾悦广场S租金管理收入同比增长高达17.76%，自身收入快速增加导致公允价值增加，其他评估参数没有重大的变化。

⑩ 昆明地区项目

昆明是云南的省会所在地，商业市场整体保持平稳，主要商圈有南屏街商圈、东风广场商圈、同德商圈、西北新城商圈等。吾悦广场T位于昆明市五华区王筇路，属西北新城核心商业，也是西北新城首个大型综合体。

项目周边竞品主要为首创奥特莱斯，其定位偏零售折扣，与吾悦广场T在业态定位及客群方面存在一定差异。凭借先发优势、全业态布局及较强运营能力，吾悦广场T竞争力较强。

吾悦广场T 2025年公允价值变动增加主要也是因为收入增长较快，2025年吾悦广场 T 租金管理收入同比增长了11.73%，自身收入快速增加导致公允价值增加，其他评估参数没有重大的变化。

2025年度公司对于投资性房地产和在建酒店的相关会计处理符合《企业会计准则》的规定，其中：

(1)投资性房地产

根据《企业会计准则》，采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。公司投资性房地产采用公允价值模式计量，于资产负债表日由专业评估机构对所有投资性房地产的公允价值进行评估，以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，因此无需再单独进行减值测试，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

(2)在建酒店

公司在建酒店主要包括苏州的星俪岚、星俪恒酒店以及安宁的星俪岚、星俪恒酒店，星俪岚定位于高端(五星级)酒店，星俪恒定位于中高端经济型酒店。公司于资产负债表日由专业评估机构对在建酒店的可回收金额进行评估。在评估在建酒店可回收金额时，评估机构采用假设开发法，先计算酒店完工后价值，再扣减后续必要的开发成本、投资利息、相关税费及开发利润后得出在建酒店的可回收金额。项目账面价值及估值过程如下：

| 项目名称 | 资产组账面价值(亿元)(包含土地使用权) | 在建酒店估值(亿元) | 评估方法 |
|---|---|---|---|
| 苏州酒店项目 | 9.78 | 10.10 | 假设开发法 |
| 安宁酒店项目 | 4.82 | 4.96 | 假设开发法 |

1、先确定酒店预计完工后价值，采用收益法(折现现金流法，DCF)进行计算，评估时所采用的关键假设和参数如下：

| 项目名称 | 评估方法 | 预计开业时间 | 收益年限(年) | 预测期年限(年) | 预测期平均房价ADR增长率 | 稳定期平均房价ADR收入增长率 | 毛利率 | 税前折现率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 苏州酒店项目 | 折现现金流 | 2027年 | 30.05 | 10 | 3%-5% | 2-3% | 42%-50% | 7.5%-8% |
| 安宁酒店项目 | 折现现金流 | 2027年 | 33.68 | 10 | 3%-5% | 2% | 47%-53% | 8% |

结合项目所在区域酒店市场情况，分别具体分析如下：

① 苏州酒店项目：

从苏州星俪岚及星俪恒酒店所处的相城区来分析，苏州相城区高星级酒店较少，且缺乏新的酒店入市，原有酒店都相对建成时间较长。近年来新增项目中，苏州国际会议中心酒店于2023年开业，主要以商务型为主，周边可比已开业高星级酒店主要经营数据如下：

| 酒店名称 | 星级 / 档次 | 客房数 | 平均房价(元)(ADR) | 平均入住率(2025年) |
|---|---|---|---|---|
| 苏州高铁金科大酒店 | 五星(高端商务) | 303 | 580-620 | 72%-75% |
| 苏州中惠雅高铂尔曼酒店 | 五星(高端商务) | 413 | 650-780 | 70%-75% |
| 苏州云启一方酒店·凯悦尚选 | 五星(高端商务) | 337 | 600-650 | 65%-70% |
| 苏州国际会议酒店 | 五星(会议型) | 1518 | 520-560 | 70%-73% |

注：上述数据为根据OTA平台和行业区间统计估算，非官方数据

根据上表，苏州相城高星级酒店总体运营较好，入住率及酒店房价适中，苏州星俪岚酒店在估值时对周边类似档次酒店进行分析并做适当调整后，预计完工酒店的平均房价及入住率分别为552元/天/间以及预计开业首年的入住率为50%，入住率假设从谨慎考虑，初期从开业首年50%经过五年运营爬升期升至70%，并在五年之后稳定在75%的水平。

苏州相城的经济型酒店供给较多，竞争较激烈，主要有桔子水晶、亚朵、智选假日等连锁品牌。主要数据如下：

| 酒店名称 | 品牌 / 档次 | 平均房价(元)(ADR) | 平均入住率(2025) |
|---|---|---|---|
| 苏州北站智选假日酒店 | IHG 智选假日 /中高档经济型 | 450 - 500 | 75% - 80% |
| 苏州高铁北站木莲庄酒店 | 轻奢商务 / 中高档经济型 | 420 - 480 | 78% - 82% |
| 苏州高铁北站桔子水晶 | 华住桔子水晶 /中高档经济型 | 380 - 430 | 80% - 85% |
| 苏州高铁北站亚朵酒店 | 亚朵 /中高档经济型 | 400 - 450 | 77% - 81% |
| 苏州环秀湖诺富特 | 雅高诺富特 / 中高档经济型 | 480 - 530 | 72% - 76% |

注：上述数据为根据OTA平台和行业区间统计估算，非官方数据

根据上表，苏州相城经济型酒店总体运营稳定，入住率及酒店房价适中，苏州星俪恒酒店在估值时对周边类似档次酒店进行分析并做适当调整后，预计完工酒店的平均房价及入住率分别为442元/天/间以及预计开业首年的入住率为50%，入住率假设从谨慎考虑，初期从开业首年50%经过五年运营爬升期升至75%，并在五年之后稳定在80%的水平。两个酒店的相关数据请见下表：

| 酒店品牌 | 预计完工客房数 | 收益期限(截止土地使用年限到期 | 预测期入住率假设 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 预测开业首年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 第六年至长期 |
| 苏州星俪岚酒店 | 360 | 2057年1月11日 | 50% | 60% | 65% | 70% | 70% | 75% |
| 苏州星俪恒酒店 | 545 | 2057年1月11日 | 50% | 60% | 65% | 70% | 75% | 80% |

苏州酒店项目的预计完工后价值采用收益法(折现现金流法，DCF)进行计算，评估中充分考虑未来苏州两个酒店的运营模式、品牌管理体系、区域同档次酒店供需格局、未来竞品新增供给等外部因素，预测期平均房价(ADR)在上述基础上考虑酒店开业初期的爬坡期，增长率开业当年不增长，第二到第六年设定为5%，此后随着项目进入成熟期，增长率逐渐下降，第七年到第九年设定为4%，第十年为3%，此后稳定期长期增长率从审慎角度考虑，苏州星俪岚酒店设定为2%，苏州星俪恒酒店设定为3%，之后按照相应的同等档次酒店的经营水平审慎预测未来经营期内各年度经营收入(以平均房价(ADR)× 入住率× 客房数× 年天数得出客房收入，再以客房收入占总收入的占比推算总收入及餐饮部分以及其他经营收入)及各项经营成本，得出经营毛利润(GOP)，按照行业通用口径预测，扣减业主承担的固定费用、税费、日常维保支出及计提资本性支出，测算得出各年度净运营收益(NOI)，作为现金流折现的核心基数。折现率取值以长期无风险利率为基础，叠加行业风险溢价、酒店经营业态风险溢价，并结合标的区位条件、品牌层级、经营稳定性及区域市场流动性，设定苏州星俪岚酒店折现率为8%，苏州星俪恒酒店折现率为7.5%，采用上述折现率对收益期内各年预测运营净收益(NOI)进行折现加总后得到预计完工后价值合计12.53亿。(其中苏州星俪岚酒店为5.77亿，苏州星俪恒酒店为6.76亿)。

苏州星俪岚未来各年预测运营净收益(NOI)折现评估现值列示如下：

单位：亿元

| 年度 | 酒店收入 | 运营成本 | 运营费用 | 其他税费 | 净收益(NOI) | 折现系数 | 评估现值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | a | b | c | d | e=a-b-c-d | f | g=f*e |
| 2027 | 0.71 | 0.26 | 0.15 | 0.06 | 0.24 | 1/1.08 | 0.22 |
| 2028 | 0.90 | 0.33 | 0.19 | 0.07 | 0.31 | $1/1.08^2$ | 0.27 |
| 2029 | 1.02 | 0.38 | 0.22 | 0.07 | 0.35 | $1/1.08^3$ | 0.28 |
| 2030 | 1.15 | 0.43 | 0.25 | 0.08 | 0.39 | $1/1.08^4$ | 0.29 |
| 2031 | 1.21 | 0.45 | 0.26 | 0.08 | 0.42 | $1/1.08^5$ | 0.29 |
| 2032 | 1.36 | 0.50 | 0.29 | 0.08 | 0.49 | $1/1.08^6$ | 0.31 |
| 2033 | 1.42 | 0.52 | 0.30 | 0.09 | 0.51 | $1/1.08^7$ | 0.30 |
| 2034 | 1.47 | 0.54 | 0.32 | 0.09 | 0.52 | $1/1.08^8$ | 0.28 |
| 2035 | 1.53 | 0.57 | 0.33 | 0.09 | 0.54 | $1/1.08^9$ | 0.27 |
| 2036 | 1.58 | 0.58 | 0.34 | 0.09 | 0.57 | $1/1.08^{10}$ | 0.26 |
| 复归期望值 | | | | | 6.51 | $1/1.08^{10}$ | 3.00 |
| 合计 | | | | | | | 5.77 |

注：复归期望值为归复期(2037年至土地终止年限2057年1月11日)每年预测净收益按2%的增长率，折现计算的净收益(NOI)现值汇总。

苏州星俪恒未来各年预测运营净收益(NOI)折现评估现值列示如下：

单位：亿元

| 年度 | 酒店收入 | 运营成本 | 运营费用 | 其他税费 | 净收益(NOI) | 折现系数 | 评估现值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | a | b | c | d | e=a-b-c-d | f | g=f*e |
| 2027 | 0.59 | 0.19 | 0.11 | 0.07 | 0.22 | 1/1.075 | 0.20 |
| 2028 | 0.74 | 0.23 | 0.13 | 0.07 | 0.31 | $1/1.075^2$ | 0.27 |
| 2029 | 0.84 | 0.27 | 0.15 | 0.08 | 0.34 | $1/1.075^3$ | 0.27 |
| 2030 | 0.95 | 0.30 | 0.17 | 0.08 | 0.40 | $1/1.075^4$ | 0.30 |
| 2031 | 1.07 | 0.34 | 0.19 | 0.09 | 0.45 | $1/1.075^5$ | 0.31 |
| 2032 | 1.20 | 0.38 | 0.22 | 0.09 | 0.51 | $1/1.075^6$ | 0.33 |
| 2033 | 1.25 | 0.39 | 0.23 | 0.09 | 0.54 | $1/1.075^7$ | 0.33 |
| 2034 | 1.30 | 0.41 | 0.23 | 0.09 | 0.57 | $1/1.075^8$ | 0.32 |
| 2035 | 1.35 | 0.43 | 0.24 | 0.10 | 0.58 | $1/1.075^9$ | 0.30 |
| 2036 | 1.39 | 0.44 | 0.25 | 0.10 | 0.60 | $1/1.075^{10}$ | 0.29 |
| 复归期望值 | | | | | 7.91 | $1/1.075^{10}$ | 3.84 |
| 合计 | | | | | | | 6.76 |

注：复归期望值为归复期(2037年至土地终止年限2057年1月11日)每年预测净收益按3%的增长率，折现计算的净收益(NOI)现值汇总。

② 安宁酒店项目：

从安宁的星俪岚、星俪恒酒店所处的市场情况来看，安宁属于昆明下辖的县级市，当地产业主要以石化、冶金、新能源和文旅(温泉旅游)为主，全市高端星级酒店缺乏，除部分温泉度假酒店以温泉为特色价格较高之外，大部分为中端经济型酒店，主要数据如下：

| 酒店名称 | 档次 | 客房数 | 平均入住率(2025) | 平均房价(元)(ADR) |
|---|---|---|---|---|
| 安宁锦禾酒店 | 中端经济型 | 96 | 70%-78% | 230-280 |
| 安宁半岛酒店 | 中高端经济型 | 120 | 75%-82% | 260-320 |
| 安宁 M 酒店 | 中高端经济型 | 100 | 72%-80% | 240-290 |
| 柏曼国际 | 中高端经济型 | 110 | 70%-77% | 220-270 |
| 安宁温泉半岛度假酒店 | 中高端度假型 | 222 | 60%-65% | 380-450 |
| 安宁广晟沁园温泉酒店 | 中高端度假型 | 194 | 58%-63% | 350-420 |
| 安宁金方森林温泉半山酒店 | 中高端度假型 | 280 | 70%-75% | 500-600 |
| 昆明安宁温德姆温泉度假酒店 | 中高端度假型 | 320 | 65%-70% | 450-550 |
| 昆明玉龙湾湖景酒店 | 中高端度假型 | 134 | 55%-60% | 600-800 |

注：上述数据为根据OTA平台和行业区间统计估算，非官方数据

根据上表，安宁总体缺乏高星级酒店，主要以中端经济型酒店为主，安宁星俪岚酒店一旦入市，预计将是当地档次最高，设施最完善的高端酒店之一，房价水平将高于当地的平均水平，而安宁星俪恒酒店属于中高端经济型酒店，参与当地同档次酒店的竞争，房价价格应该也趋于接近竞品水平。在估值时对周边类似档次酒店进行分析并做适当调整后，安宁星俪岚酒店，预计完工酒店的平均房价及入住率分别为407元/天/间以及预计开业首年的入住率为50%，入住率假设从谨慎考虑，初期从开业首年50%经过五年运营爬升期升至65%，并在五年之后稳定在70%的水平；安宁星俪恒酒店，预计完工酒店的平均房价及入住率分别为253元/天/间以及预计开业首年的入住率为50%，入住率假设从谨慎考虑，初期从开业首年50%经过五年运营爬升期升至65%，并在五年之后稳定在70%的水平。两个酒店的相关参数请见下表：

| 酒店品牌 | 预计完工客房数 | 收益期限(截止土地使用年限到期 | 预测期入住率假设 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 预测开业首年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 第六年至长期 |
| 安宁星俪岚酒店 | 253 | 2060年8月27日 | 50% | 55% | 60% | 65% | 65% | 70% |
| 安宁星俪恒酒店 | 460 | 2060年8月27日 | 50% | 55% | 60% | 65% | 65% | 70% |

安宁酒店项目的预计完工后价值采用收益法(折现现金流法，DCF)进行计算，评估中充分考虑未来安宁两个酒店的运营模式、品牌管理体系、区域同档次酒店供需格局、未来竞品新增供给等外部因素，预测期平均房价(ADR)在上述基础上考虑两个酒店开业初期的爬坡期，安宁星俪岚酒店平均房价(ADR)增长率开业当年不增长，第二到第九年设定为4%，第十年为3%，此后稳定期长期增长率从审慎角度考虑设定为2%；而安宁星俪恒酒店平均房价(ADR)增长率设定开业当年不增长，第二到第六年设定为5%，此后随着项目进入成熟期，增长率逐渐下降，第七年到第九年设定为4%，第十年为3%，此后稳定期长期增长率从审慎角度考虑设定为2%，之后按照相应的同等档次酒店的经营水平审慎预测未来经营期内各年度经营收入(以平均房价(ADR)× 入住率× 客房数× 年天数得出客房收入，再以客房收入占总收入的占比推算总收入及餐饮部分以及其他经营收入)及各项经营成本，得出经营毛利润(GOP)，按照行业通用口径预测，扣减业主承担的固定费用、税费、日常维保支出及计提资本性支出，测算得出各年度净运营收益(NOI)，作为现金流折现的核心基数。折现率取值以长期无风险利率为基础，叠加行业风险溢价、酒店经营业态风险溢价，并结合标的区位条件、品牌层级、经营稳定性及区域市场流动性，设定安宁星俪岚酒店、安宁星俪恒酒店折现率为8%，采用上述折现率对收益期内各年预测运营净收益(NOI)进行折现加总后得到预计完工后价值合计5.84亿。(其中安宁星俪岚酒店为2.97亿，安宁星俪恒酒店为2.87亿)。

安宁星俪岚未来各年预测运营净收益(NOI)折现评估现值列示如下：

单位：亿元

| 年度 | 酒店收入 | 运营成本 | 运营费用 | 其他税费 | 净收益(NOI) | 折现系数 | 评估现值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | a | b | c | d | e=a-b-c-d | f | g=f*e |
| 2027 | 0.34 | 0.11 | 0.07 | 0.03 | 0.13 | 1/1.08 | 0.12 |
| 2028 | 0.39 | 0.13 | 0.08 | 0.03 | 0.15 | $1/1.08^2$ | 0.13 |
| 2029 | 0.44 | 0.15 | 0.09 | 0.03 | 0.17 | $1/1.08^3$ | 0.13 |
| 2030 | 0.50 | 0.17 | 0.10 | 0.03 | 0.20 | $1/1.08^4$ | 0.15 |
| 2031 | 0.52 | 0.17 | 0.10 | 0.04 | 0.21 | $1/1.08^5$ | 0.14 |
| 2032 | 0.58 | 0.19 | 0.12 | 0.04 | 0.23 | $1/1.08^6$ | 0.14 |
| 2033 | 0.61 | 0.20 | 0.12 | 0.04 | 0.25 | $1/1.08^7$ | 0.15 |
| 2034 | 0.63 | 0.21 | 0.12 | 0.04 | 0.26 | $1/1.08^8$ | 0.14 |
| 2035 | 0.65 | 0.22 | 0.13 | 0.04 | 0.26 | $1/1.08^9$ | 0.13 |
| 2036 | 0.67 | 0.22 | 0.13 | 0.04 | 0.28 | $1/1.08^{10}$ | 0.13 |
| 复归期望值 | | | | | 3.46 | $1/1.08^{10}$ | 1.61 |
| 合计 | | | | | | | 2.97 |

注：复归期望值为归复期(2037年至土地终止年限2060年8月27日)每年预测净收益按2%的增长率，折现计算的净收益(NOI)现值汇总。

安宁星俪恒未来各年预测运营净收益(NOI)折现评估现值列示如下：

单位：亿元

| 年度 | 酒店收入 | 运营成本 | 运营费用 | 其他税费 | 净收益(NOI) | 折现系数 | 评估现值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | a | b | c | d | e=a-b-c-d | f | g=f*e |
| 2027 | 0.27 | 0.08 | 0.05 | 0.02 | 0.12 | 1/1.08 | 0.11 |
| 2028 | 0.31 | 0.09 | 0.06 | 0.02 | 0.14 | $1/1.08^2$ | 0.12 |
| 2029 | 0.36 | 0.11 | 0.06 | 0.03 | 0.16 | $1/1.08^3$ | 0.13 |
| 2030 | 0.41 | 0.12 | 0.07 | 0.03 | 0.19 | $1/1.08^4$ | 0.14 |
| 2031 | 0.43 | 0.13 | 0.08 | 0.03 | 0.19 | $1/1.08^5$ | 0.13 |
| 2032 | 0.49 | 0.14 | 0.09 | 0.03 | 0.23 | $1/1.08^6$ | 0.14 |
| 2033 | 0.51 | 0.15 | 0.09 | 0.03 | 0.24 | $1/1.08^7$ | 0.14 |
| 2034 | 0.53 | 0.16 | 0.09 | 0.03 | 0.25 | $1/1.08^8$ | 0.14 |
| 2035 | 0.55 | 0.16 | 0.10 | 0.03 | 0.26 | $1/1.08^9$ | 0.13 |
| 2036 | 0.56 | 0.17 | 0.10 | 0.03 | 0.26 | $1/1.08^{10}$ | 0.12 |
| 复归期望值 | | | | | 3.36 | $1/1.08^{10}$ | 1.57 |
| 合计 | | | | | | | 2.87 |

注：复归期望值为归复期(2037年至土地终止年限2060年8月27日)每年预测净收益按2%的增长率，折现计算的净收益(NOI)现值汇总。

2、在建酒店假设开发法计算

① 苏州酒店假设开发法计算过程

基于苏州星俪岚酒店及苏州星俪恒酒店为同一地块上同一项目分两个酒店品牌经营的情况，从实际出发，对两个酒店合并进行假设开发法计算在建项目的价值。

1)预计完工后价值，从上述计算得出两个酒店的预计完工后价值为12.53亿。

2)预计续建成本：依据该项目实际完工进度、实际发生的成本、以及预计总成本综合计算得出，两个酒店尚需投入的预计续建成本为1.48亿。

3)增值税及附加：按照增值税销项税额减增值税进项税额确定。税率为6%，附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，税率分别为7%、3%、2%，由于酒店预计自持经营且经营收入所产生的增值税及附加税费已在预计完工后价值中计算扣除，这里不再重复计算。

4)后续投资利息：按照续建成本在剩余开发期内均匀投入所产生的利息来确定，利率以现行一年期LPR 3%确定。设定后续开发成本在施工期均匀投入，其计息期为剩余开发期的一半，预计剩余开发期为一年，则后续投资利息计算得0.022亿。

5)后续开发利润：是指该类房地产开发项目的后续开发成本在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。根据国资委《企业绩效评价标准值(2025 版)》，房地产开发经营业全行业的平均成本费用利润率为8.1%，则我们参考该利润率水平设定本次开发利润率为8%，则开发利润计算得0.93亿。

6)计算结果

在建苏州酒店价值＝预计完工后价值-续建成本-增值税及附加-后续投资利息-后续开发利润=12.53-1.48-0.022-0.93=10.1亿(取整)。

② 安宁酒店假设开发法计算过程

基于安宁星俪岚酒店及安宁星俪恒酒店为同一地块上同一项目分两个酒店品牌经营的情况，从实际出发，对两个酒店合并进行假设开发法计算在建项目的价值。

1)预计完工后价值，从上述计算得出两个酒店的预计完工后价值为5.84亿。

2)预计续建成本：依据该项目实际完工进度、实际发生的成本、以及预计总成本综合计算得出，两个酒店尚需投入的预计续建成本为0.44亿。

3)增值税及附加：按照增值税销项税额减增值税进项税额确定。税率为6%，附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，税率分别为7%、3%、2%，由于酒店预计自持经营且经营收入所产生的增值税及附加税费已在预计完工后价值中计算扣除，这里不再重复计算。

4)后续投资利息：按照续建成本在剩余开发期内均匀投入所产生的利息来确定，利率以现行一年期LPR 3%确定。设定后续开发成本在施工期均匀投入，其计息期为剩余开发期的一半，预计剩余开发期为一年，则后续投资利息计算得0.0066亿。

5)后续开发利润：是指该类房地产开发项目的后续开发成本在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。根据国资委《企业绩效评价标准值(2025 版)》，房地产开发经营业全行业的平均成本费用利润率为8.1%，则我们参考该利润率水平设定本次开发利润率为8%，则开发利润计算得0.43亿。

6)计算结果

在建安宁酒店价值＝预计完工后价值-续建成本-增值税及附加-后续投资利息-后续开发利润=5.84-0.44-0.0066-0.43=4.96亿(取整)。

综上所述，公司在资产负债表日在建酒店的资产组账面金额小于其可收回金额，无需计提减值准备，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

会计师意见：

会计师在对新城控股2025年度财务报表审计过程中已充分关注公司投资性房地产公允价值的确认、在建工程的建设进度与减值测试。

针对投资性房地产公允价值的合理性，会计师执行的主要程序如下：

(1)了解、评价管理层与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制，并测试关键控制运行的有效性。

(2)获取投资性房地产明细表，并结合实地观察对其出租状况进行复核。

(3)评价管理层的专家的胜任能力、专业素质和客观性。

(4)对管理层选用的估值方法进行了解和评价，并聘请内部房地产评估专家对在估值过程中运用的评估方法和假设、选用的估值参数的合理性进行复核。

(5)选取样本，将评估中使用的实际租金与租赁台账及租赁合同进行比较。

针对在建工程的建设进度与减值测试，会计师执行的主要程序如下：

(1)对项目现场实施监盘程序。观察工程整体形象进度，确认完工进度与企业账面基本相符，且尚未达到预计可使用状态。

(2)获取相关在建工程的预算及实际投入资料并选取样本检查施工合同等，确认投入金额的真实性与准确性。

(3)对管理层进行访谈，确认项目进度增长缓慢，资金投入下降的原因，了解项目后续大致的施工计划以及预计完工时间。

(4)对评估师的胜任能力、专业素质和客观性、评估方法及模型、关键参数合理性进行评价。

基于已执行的审计程序，会计师没有发现公司关于投资性房地产与在建工程的上述说明与会计师在执行新城控股2025年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面存在不一致。

问题二、关于存货

年报显示，报告期末，公司存货账面价值为710.50亿元，存货跌价准备 85.94亿元，占存货余额的10.79%；报告期内新增计提存货跌价损失及合同履约成本减值损失11.51亿元。公司存货主要为房地产开发成本及开发产品，部分在建开发项目累计签约面积占可租售面积比例较低，销售进度较为缓慢。请公司：(1)列示期末余额前十大项目、存货跌价计提前十大项目、销售进度后十大项目的基本情况，包括但不限于项目名称、所在地、项目状态、累计签约面积占可租售面积比例、账面余额、跌价准备余额等；(2)结合问题(1)以及存货跌价准备的计提政策、测算过程、关键参数(包括预计售价、预计销售费用率、折现率等)及依据、周边可比项目市场价格等，说明公司存货跌价准备计提的合理性和审慎性。

公司回复：

1、列示期末余额前十大项目、存货跌价计提前十大项目、销售进度后十大项目的基本情况，包括但不限于项目名称、所在地、项目状态、累计签约面积占可租售面积比例、账面余额、跌价准备余额等

截至2025年12月31日，公司存货账面价值为710.50亿元，存货跌价准备 85.94亿元，占存货余额的10.79%；报告期内新增计提存货跌价损失11.51亿元。

(1)期末余额前十大项目的基本情况

| 序号 | 项目名称 | 所在地 | 项目状态 | 累计签约面积占可租售面积比例 | 存货账面余额(亿元) | 存货跌价准备余额(亿元) | 存跌价计提比例 | 存货跌价新增计提金额(亿元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目一 | 苏州市 | 部分竣工 | 57.24% | 42.29 | 3.08 | 7.29% | - |
| 2 | 项目二 | 贵阳市 | 部分竣工 | 34.09% | 23.73 | - | - | - |
| 3 | 项目三 | 南通市 | 部分竣工 | 60.01% | 19.40 | 0.12 | 0.62% | - |
| 4 | 项目四 | 贵阳市 | 部分竣工 | 24.74% | 18.60 | 0.03 | 0.19% | - |
| 5 | 项目五 | 德州市 | 部分竣工 | 26.99% | 16.71 | 0.89 | 5.30% | 0.39 |
| 6 | 项目六 | 杭州市 | 在建 | 1.62% | 15.04 | - | - | - |
| 7 | 项目七 | 长沙市 | 部分竣工 | 66.05% | 13.31 | 0.89 | 6.70% | 0.30 |
| 8 | 项目八 | 福州市 | 部分竣工 | 40.25% | 12.76 | 0.61 | 4.76% | - |
| 9 | 项目九 | 天津市 | 部分竣工 | 63.17% | 12.67 | 2.54 | 20.05% | 1.87 |
| 10 | 项目十 | 唐山市 | 在建 | 0.00% | 12.15 | 0.02 | 0.20% | - |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 186.67 | 8.19 | 4.39% | 2.56 |

(2)存货跌价新增计提前十大项目基本情况

| 序号 | 项目名称 | 所在地 | 项目状态 | 累计签约面积占可租售面积比例 | 存货账面余额(亿元) | 存货跌价准备余额(亿元) | 存跌价计提比例 | 存货跌价新增计提金额(亿元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目九 | 天津市 | 部分竣工 | 63.17% | 12.67 | 2.54 | 20.05% | 1.87 |
| 2 | 项目十一 | 南通市 | 部分竣工 | 77.68% | 3.62 | 1.77 | 49.05% | 1.51 |
| 3 | 项目十二 | 重庆市 | 部分竣工 | 35.36% | 8.18 | 1.14 | 13.96% | 1.07 |
| 4 | 项目十三 | 天津市 | 部分竣工 | 65.75% | 8.23 | 2.25 | 27.31% | 1.07 |
| 5 | 项目十四 | 淄博市 | 部分竣工 | 43.56% | 9.43 | 1.08 | 11.43% | 1.02 |
| 6 | 项目十五 | 鄂州市 | 部分竣工 | 32.75% | 9.69 | 1.51 | 15.62% | 0.90 |
| 7 | 项目十六 | 昆明市 | 部分竣工 | 36.30% | 6.55 | 0.87 | 13.21% | 0.57 |
| 8 | 项目十七 | 惠州市 | 竣工 | 87.64% | 1.30 | 0.90 | 68.85% | 0.54 |
| 9 | 项目十八 | 徐州市 | 部分竣工 | 58.96% | 4.22 | 1.60 | 37.91% | 0.53 |
| 10 | 项目十九 | 天津市 | 部分竣工 | 75.12% | 4.50 | 0.78 | 17.34% | 0.45 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 68.38 | 14.44 | 21.11% | 9.51 |

(3)已开盘销售进度后十大项目基本情况

| 序号 | 项目 | 所在地 | 项目状态 | 累计签约面积占可租售面积比例 | 存货账面余额(亿元) | 存货跌价准备余额(亿元) | 存跌价计提比例 | 存货跌价新增计提金额(亿元) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目六 | 杭州市 | 在建 | 1.62% | 15.04 | - | - | - |
| 2 | 项目二十 | 咸阳市 | 在建 | 5.18% | 10.27 | 0.03 | 0.34% | - |
| 3 | 项目二十一 | 黔南布依族苗族自治州 | 部分竣工 | 15.68% | 2.57 | 0.12 | 4.79% | 0.12 |
| 4 | 项目二十二 | 日照市 | 部分竣工 | 15.71% | 7.69 | 0.50 | 6.47% | - |
| 5 | 项目二十三 | 昆明市 | 部分竣工 | 16.21% | 10.51 | 0.11 | 1.09% | - |
| 6 | 项目二十四 | 永州市 | 部分竣工 | 19.71% | 5.22 | 0.54 | 10.35% | - |
| 7 | 项目二十五 | 郑州市 | 部分竣工 | 19.87% | 3.28 | - | - | - |
| 8 | 项目二十六 | 日照市 | 部分竣工 | 22.40% | 5.22 | 0.40 | 7.70% | 0.40 |
| 9 | 项目二十七 | 武汉市 | 部分竣工 | 24.25% | 7.32 | 1.04 | 14.19% | - |
| 10 | 项目四 | 贵阳市 | 部分竣工 | 24.74% | 18.60 | 0.03 | 0.19% | - |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | 85.72 | 2.79 | 3.25% | 0.52 |

注：由于公司考虑市场去化承接能力、销售价格等因素分批次开工、开盘，导致部分项目累计签约面积占可租售面积比例较低。

2、结合问题(1)以及存货跌价准备的计提政策、测算过程、关键参数(包括预计售价、预计销售费用率、折现率等)及依据、周边可比项目市场价格等，说明公司存货跌价准备计提的合理性和审慎性

(1)存货跌价准备会计政策

于资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。当存货可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。其中，对于开发产品，可变现净值按照该产品的预计售价减去预计的销售费用和相关税费后的金额确定；对于开发成本及拟开发土地，可变现净值按照所开发项目的预计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、预计的销售费用和相关税费后的金额确定。

(2)存货跌价准备测算过程、关键参数(包括预计售价、预计销售费用率等)及依据、周边可比项目市场价格

公司在测算存货跌价准备时，关键参数包含预计售价、预计销售费用率、完工时估计将要发生的成本。关键参数及依据如下：

① 预计售价：区分已售物业及未售物业分别估计预计售价。对于已售物业，按照合同签约价格估计；对于未售物业，主要考虑项目自身定位、近期售价、销售计划及周边可比项目市场价格进行合理估计。

② 预计销售费用率：参考公司已售部分的实际费率进行合理估计。

③ 完工时估计将要发生的成本：经审批的项目预算减去账面已发生的成本。

以项目三为例，对其存货跌价准备的计提过程详细说明如下：项目位于南通，分期开发，目前该项目存货主要业态包括住宅、办公、车库以及零星的商业。项目住宅剩余面积共20.93万平方米，项目近期有销售，未售部分预计售价主要参考近期实际销售均价，预计单方销售均价为1.32万元/平方米，住宅预计售价总额27.66亿元，参考公司已售部分的实际费率预估销售费用及税金为0.36亿元(预计销售总额的1.3%)，根据经审批的项目预算预计单方完工成本均价为1.24万元/平方米，对应面积的预计完工总成本为26.06亿元，预计售价总额扣除预估销售费用及税金后大于预计完工总成本，项目住宅不减值；项目剩余车库面积共2.42万平方米，项目近期有销售，未售部分预计售价主要参考近期实际销售均价，预计单方销售均价为0.51万元/平方米，车库预计售价总额1.24亿元，参考公司已售部分的实际费率预估销售费用及税金为0.02亿元(预计销售总额的1.3%)，根据经审批的项目预算预计单方完工成本均价为0.29万元/平方米，对应面积的预计完工总成本为0.71亿元，预计售价总额扣除预估销售费用及税金后大于预计完工总成本，项目车库不减值；项目剩余商业面积共0.04万平方米，项目近期无销售，未售部分预计价格主要参考周边可比项目市场确定，预计单方销售均价为1.48万元/平方米，周边可比项目价格为1.2万元/平方米(伊顿蓝庭)-1.9万元/平方米(鸿鸣广场)，预计单方销售均价介于周边可比项目价格之间，价格合理，商业预计售价总额0.06亿元，参考公司已售部分的实际费率预估销售费用及税金为0.0008亿元(预计销售总额的1.3%)，根据经审批的项目预算预计单方完工成本均价为1.18万元/平方米，对应面积的预计完工总成本为0.05亿元，预计售价总额扣除预估销售费用及税金后大于预计完工总成本，项目商业不减值；项目剩余办公面积共2.46万平方米，项目近期无销售，未售部分预计价格主要参考周边可比项目市场确定，预计单方销售均价为0.81万元/平方米，商业预计售价总额2.00亿元，参考公司已售部分的实际费率预估销售费用及税金为0.03亿元(预计销售总额的1.3%)，根据经审批的项目预算预计单方完工成本均价为0.85万元/平方米，周边可比项目价格为0.6万元/平方米(江景壹号)-1.0万元/平方米(上源时代)，预计单方销售均价介于周边可比项目价格之间，价格合理，对应面积的预计完工总成本为2.09亿，预计售价总额扣除预估销售费用及税金后小于预计完工总成本，项目办公计提存货跌价准备0.12亿元，项目共计提存货跌价准备0.12亿元。

(3)存货跌价项目具体情况

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，当存货可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备，因此预计售价和成本的关系决定了一个项目是否需要计提存货跌价准备和金额的大小。由于不同项目受地理位置、项目定位等影响预计售价差异较大，而项目预计成本受拿地成本、项目定位等影响也存在较大差异，因此不同项目的跌价准备计提情况会存在较大差异。问题(1)所述项目去除重复项目后存货跌价具体情况如下：

| 序序号 | 项目名称 | 期块 | 项目 | 标识 | 住宅 | 车库 | 商业 | 办公 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目一 | 4号地块、10号地块、11号地块、12号地块、15号地块、16号地块、17&21号地块、19号地块、23号地块、27号地块 | 存货面积(万平方米) | a | - | 2.66 | 1.09 | 27.79 | 31.54 |
| | | | 预计单方销售均价(万元/平方米) | b | - | 0.34 | 1.29 | 1.09 | —— |
| | | | 未售部分预计单方销售价格来源 | c | —— | 近期实际销售均价 | 近期实际销售均价 | 可比项目市场价格 | —— |
| | | | 周边可比项目市场价格(万元/平方米) | d | —— | —— | —— | 0.8(元联中心)-2.1(碧桂园新翼广场) | —— |
| | | | 预计售价总额(亿元) | e=a*b | - | 0.91 | 1.41 | 30.25 | 32.57 |
| | | | 销售费用及税金(亿元) | f=e*1.3% | - | 0.01 | 0.02 | 0.39 | 0.42 |
| | | | 预计单方完工成本均价(万元/平方米) | g | - | 0.47 | 1.40 | 1.17 | —— |
| | | | 预计完工总成本(亿元) | h=a*g | - | 1.25 | 1.52 | 32.46 | 35.23 |
| | | | 是否计提减值 | i | 否 | 是 | 是 | 是 | —— |
| | | | 计提减值金额小计(亿元) | j=-(e-f-h) | - | 0.35 | 0.13 | 2.61 | 3.08 |
| | | 1号地块、5号地块、6号地块、7号地块、8号地块、9号地块、22号地块 | 存货面积(万平方米) | a | 2.59 | 2.69 | 1.87 | 6.44 | 13.59 |
| | | | 预计单方销售均价(万元/平方米) | b | 2.33 | 0.56 | 1.29 | 1.59 | —— |
| | | | 未售部分预计单方销售价格来源 | c | 可比项目市场价格 | 近期实际销售均价 | 近期实际销售均价 | 近期实际销售均价 | —— |
| | | | 周边可比项目市场价格(万元/平方米) | d | 2.1(和风雅信花园)-2.4(嘉致峰庭) | —— | —— | —— | —— |
| | | | 预计售价总额(亿元) | e=a*b | 6.03 | 1.51 | 2.42 | 10.26 | 20.23 |
| | | | 销售费用及税金(亿元) | f=e*1.3% | 0.08 | 0.02 | 0.03 | 0.13 | 0.26 |
| | | | 预计单方完工成本均价(万元/平方米) | g | 2.21 | 0.33 | 1.11 | 1.40 | —— |
| | | | 预计完工总成本(亿元) | h=a*g | 5.72 | 0.90 | 2.07 | 9.02 | 17.70 |
| | | | 是否计提减值 | i | 否 | 否 | 否 | 否 | —— |
| | | | 计提减值金额小计(亿元) | j=-(e-f-h) | - | - | - | - | - |
| | | —— | 计提减值金额合计(亿元) | —— | - | 0.35 | 0.13 | 2.61 | 3.08 |
| 2 | 项目二 | 商业整期、一期、二期、回迁区 | 存货面积(万平方米) | a | 23.90 | 4.31 | 3.64 | 6.38 | 38.23 |
| | | | 预计单方销售均价(万元/平方米) | b | 1.42 | 0.78 | 2.53 | 1.35 | —— |
| | | | 未售部分预计单方销售价格来源 | c | 近期实际销售均价 | 近期实际销售均价 | 近期实际销售均价 | 可比项目市场价格 | —— |
| | | | 周边可比项目市场价格(万元/平方米) | d | —— | —— | —— | 1.1(未来方舟)-1.8(贵阳壹号写字楼) | —— |
| | | | 预计售价总额(亿元) | e=a*b | 33.87 | 3.34 | 9.19 | 8.63 | 55.03 |
| | | | 销售费用及税金(亿元) | f=e*1.3% | 0.44 | 0.04 | 0.12 | 0.11 | 0.72 |
| | | | 预计单方完工成本均价(万元/平方米) | g | 1.32 | 0.26 | 1.32 | 1.32 | —— |
| | | | 预计完工总成本(亿元) | h=a*g | 31.47 | 1.11 | 4.79 | 8.44 | 45.81 |
| | | | 是否计提减值 | i | 否 | 否 | 否 | 否 | —— |
| | | | 计提减值金额合计(亿元) | j=-(e-f-h) | - | - | - | - | - |
| 3 | 项目三 | 一期、二期 | 存货面积(万平方米) | a | 20.93 | 2.42 | 0.04 | 2.46 | 25.85 |
| | | | 预计单方销售均价(万元/平方米) | b | 1.32 | 0.51 | 1.48 | 0.81 | —— |
| | | | 未售部分预计单方销售价格来源 | c | 近期实际销售均价 | 近期实际销售均价 | 可比项目市场价格 | 可比项目市场价格 | —— |
| | | | 周边可比项目市场价格(万元/平方米) | d | —— | —— | 1.2(伊顿蓝庭)-1.9(鸿鸣广场) | 0.6(江景壹号)-1.0(上源时代) | —— |
| | | | 预计售价总额(亿元) | e=a*b | 27.66 | 1.24 | 0.06 | 2.00 | 30.96 |

公司在期末进行存货跌价测试时，预计售价结合自身定位综合考虑项目近期售价及周边可比项目市场价格确定，预计售价与周边可比项目市场价格不存在较大差异，预计售价依据合理；预计销售费用及税金参考公司已售部分的实际费率进行合理估计，预计销售费用及税金依据合理；预计完工成本使用经审批的预算进行预估，公司存货跌价准备测算的关键参数依据合理。

(4)选取A股房地产行业2025年营业收入前十的可比公司存货跌价准备计提比例进行比较，公司与同行业可比公司不存在重大差异，具体如下：

| 证券代码 | 证券名称 | 存货原值(亿元) | 存货跌价准备(亿元) | 计提比例 |
|---|---|---|---|---|
| 600048.SH | 保利发展 | 6,795.37 | 113.62 | 1.67% |
| 000002.SZ | 万科A | 4,003.80 | 266.42 | 6.65% |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 3,701.77 | 78.54 | 2.12% |
| 600325.SH | 华发股份 | 1,969.79 | 59.72 | 3.03% |
| 000069.SZ | 华侨城A | 1,454.41 | 173.87 | 11.95% |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 1,183.16 | 55.70 | 4.71% |
| 600376.SH | 首开股份 | 921.38 | 55.89 | 6.07% |
| 600266.SH | 城建发展 | 698.04 | 74.59 | 10.68% |
| 600383.SH | 金地集团 | 686.29 | 93.38 | 13.61% |
| 000031.SZ | 大悦城 | 673.29 | 68.56 | 10.18% |
| 平均值 | —— | —— | —— | 7.07% |
| 601155.SH | 新城控股 | 796.45 | 85.94 | 10.79% |

综上所述，公司存货跌价准备测算的关键参数依据合理，对于存在减值迹象的存货，公司根据存货跌价测试结果足额计提存货跌价准备，存货跌价准备计提合理谨慎。

会计师意见：

会计师在对新城控股2025年度财务报表的审计过程中已关注存货跌价计提情况，针对存货跌价计提的合理性，会计师执行的主要程序如下：

(1)了解并评价管理层与存货可变现净值相关的内部控制的设计，测试关键控制运行的有效性。

(2)选取样本，评价管理层所采用的估值方法，将预计售价与该项目实际预售/销售售价或市场可获取数据进行比较。

(3)选取样本，将管理估计的存货项目完工时将要发生的成本与经管理层批准的预算扣除已发生成本进行对比。

(4)将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股实际销售费用占比情况进行比较。

(5)选取样本，就新城控股上一年度存货可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货可变现净值估计的准确性。

(6)取得管理层编制的可变现净值计算表，重新计算存货可变现净值的金额。

基于已执行的审计程序，会计师认为公司关于存货的上述说明，没有与会计师在执行新城控股2025年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面存在不一致。

问题三、关于其他应收款与关联方资金往来

年报显示，报告期末，公司其他应收款期末账面余额为289.13亿元，其中，按单项计提坏账准备的其他应收款余额为62.99亿元，坏账准备为24.17亿元，计提比例为38.38%；按照组合计提坏账准备的其他应收款余额为226.14亿元，坏账准备为 6.34亿元，计提比例为2.80%。报告期内，公司收回和支付关联方资金往来分别为 10.20亿元和5.73亿元，收到和偿还关联方计息资金往来分别为38.93亿元和32.45亿元，相较上年同期变化均较大。请公司：(1)补充披露其他应收款(特别是前十大欠款方)的具体构成，包括但不限于欠款方名称、与公司及控股股东是否存在关联关系、款项性质、形成原因及背景、账龄、期末余额、坏账准备计提情况、期后回款情况；(2)结合其他应收款欠款方履约能力、偿债意愿及可回收性的评估，详细说明坏账准备的计提政策、依据、关键参数及测算过程，评估并说明坏账准备计提的充分性和合理性；(3)补充披露收回和支付关联方资金往来、收到和偿还关联方计息资金往来的具体情况，包括但不限于对手方名称、关联关系、往来金额、形成原因、资金用途及商业合理性。

公司回复：

1、补充披露其他应收款(特别是前十大欠款方)的具体构成，包括但不限于欠款方名称、与公司及控股股东是否存在关联关系、款项性质、形成原因及背景、账龄、期末余额、坏账准备计提情况、期后回款情况。

截至2025年12月31日，公司其他应收款主要是应收少数股东款项和应收合联营企业款项，公司前十大欠款方的具体情况如下：

| 序号 | 欠款方名称 | 与公司及控股股东是否存在关联关系 | 款项性质 | 形成原因及背景 | 账龄 | 期末余额(亿元) | 坏账准备余额(亿元) | 坏账计提比例 | 坏账计提类型 | 期后回款情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 温州悦锦企业管理有限公司 | 合联营公司的子公司 | 往来款 | 运营资金投入 | 两年以内 | 11.88 | 0.37 | 3.11% | 组合计提 | 未回款 |
| 2 | 淮安市尚诚置业发展有限公司 | 合联营公司 | 往来款 | 运营资金投入 | 五年以上 | 11.44 | 0.84 | 7.37% | 单项计提 | 未回款 |
| 3 | 天津中盈建筑工程有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 往来款 | 预分配资金 | 五年以上 | 8.89 | 0.28 | 3.11% | 组合计提 | 未回款 |
| 4 | 金华市瑞禾贸易有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 往来款 | 预分配资金 | 五年以上 | 8.53 | 0.27 | 3.11% | 组合计提 | 未回款 |
| 5 | 上海新碧企业管理有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 往来款 | 预分配资金 | 两年以内 | 6.86 | 0.21 | 3.11% | 组合计提 | 未回款 |
| 6 | 正鹏(广州)置业发展有限公司 | 合联营公司的子公司 | 往来款 | 运营资金投入 | 四年以内 | 6.79 | 2.71 | 39.88% | 单项计提 | 未回款 |
| 7 | 北京景西房地产开发有限公司 | 合联营公司的子公司 | 往来款 | 运营资金投入 | 五年以上 | 6.69 | 3.33 | 49.75% | 单项计提 | 未回款 |
| 8 | 湖州新宏房地产开发有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 往来款 | 预分配资金 | 五年以上 | 6.05 | 0.19 | 3.11% | 组合计提 | 未回款 |
| 9 | 徐州儒辰置业有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 往来款 | 预分配资金 | 一年以内 | 6.02 | 0.19 | 3.11% | 组合计提 | 未回款 |
| 10 | 唐山梁信房地产开发有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 往来款 | 预分配资金 | 五年以上 | 5.87 | 0.18 | 3.11% | 组合计提 | 未回款 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | —— | 79.02 | 8.57 | 10.84% | —— | —— |

注：期后回款截止日为2026年4月30日。

新城控股应收少数股东款项主要形成于并表合作项目开发建设工程中。根据合作协议约定，在保证项目建设资金充足的前提下，合作项目各股东方可根据持股比例及合作安排对临时富余资金统筹使用。此类款项及约定具有行业普遍性，且通常在项目利润分配或项目清算时优先偿还。

新城控股应收合联营企业款项主要形成于非并表合作项目开发建设工程中。对于处于前期投入阶段的合联营企业，各股东方按照持股比例及合作安排，共同向合联营项目公司提供建设及日常经营所需资金支持。随着项目销售回款逐步实现及经营现金流改善，相关款项将按照协议约定逐步收回。

上述款项均与合作开发项目有关，相关往来款项回收周期与项目开发周期高度关联。鉴于房地产行业的特性，开发周期往往较长，这也导致了款项回收周期的延长，截至2026年4月30日，上述款项暂未形成大额回款，不存在明显异常情况。

2、结合其他应收款欠款方履约能力、偿债意愿及可回收性的评估，详细说明坏账准备的计提政策、依据、关键参数及测算过程，评估并说明坏账准备计提的充分性和合理性。

(1)坏账计提政策及依据

公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。在确定各组合预期信用损失率时，在审慎考虑当前状况和前瞻性信息的情况下，公司结合外部数据，如参考商业银行关于房地产行业的不良贷款率、政府平台债券的历史违约率等分别确定了各组合的预期信用损失率。除应收政府有关机构款项由于相关单位主要是政府单位，其信用风险和其他组合存在较大差异外，其他组合的信用风险不存在较大差异，预期信用损失率相同。2025年各组合及坏账计提比例如下：

| 组合 | 坏账计提比例 |
|---|---|
| 其他应收款组合1：应收政府有关机构款项 | 0.49% |
| 其他应收款组合2：应收关联方款项 | 3.11% |
| 其他应收款组合3：应收少数股东款项 | 3.11% |
| 其他应收款组合4：应收其他非政府保证金 | 3.11% |
| 其他应收款组合5：代垫款项 | 3.11% |
| 其他应收款组合6：其他 | 3.11% |

(2)坏账准备计提的充分性和合理性

公司结合欠款方履约能力、偿债意愿及可回收性的评估等，将其他应收款区分为第一阶段、第二阶段与第三阶段，并分别确认坏账准备。主要情况如下：

| 阶段 | 款项性质 | 其他应收款账面余额(亿元) | 预期信用损失率 | 其他应收款坏账准备余额(亿元) | 信用风险情况 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第一阶段 | 应收少数股东款项 | 123.16 | 3.11% | 3.83 | 信用风险未显著增加，如未发生逾期或其他信用风险显著增加的情况等 |
| | 应收关联方款项 | 43.03 | 3.11% | 1.34 | |
| | 应收政府有关机构款项 | 26.34 | 0.49% | 0.13 | |
| | 应收其他非政府保证金 | 5.61 | 3.11% | 0.17 | |
| | 代垫款项 | 1.89 | 3.11% | 0.06 | |
| | 其他 | 26.09 | 3.11% | 0.81 | |
| 第二阶段 | 无 | 无 | —— | 无 | 信用风险显著增加，如发生部分逾期或其他信用风险显著增加的情况等 |
| 第三阶段 | 应收关联方款项 | 53.28 | 按客商单项计提，整体计提比例为38.38% | 17.81 | 已经发生信用损失，如债务人已发生违约等 |
| | 应收少数股东款项 | 2.74 | | 1.78 | |
| | 应收其他非政府保证金 | 2.06 | | 2.06 | |
| | 其他 | 4.91 | | 2.52 | |
| 合计 | —— | 289.13 | —— | 30.52 | —— |

公司将客户信用风险特征发生显著变化的其他应收款划分至第三阶段，并根据其款项可回收情况单项计提坏账。除因发生信用减值损失划分至第三阶段的其他应收款外，剩余其他应收款的信用风险未显著增加，公司将相关其他应收款划分至第一阶段，并依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

公司的其他应收款主要是房地产开发过程中形成的款项，相关往来款项回收周期与项目开发周期高度关联。鉴于房地产行业的特性，开发周期往往较长，款项回收周期也较长，因此其他应收款账龄普遍较长。公司部分其他应收款账龄较长主要是尚未到回款时间，账龄长不一定存在重大坏账风险。故部分其他应收款账龄虽然超过1年，但公司经过分析发现其信用风险未显著增加，认为其应分类为第一阶段的应收款项，按照组合计提坏账准备，如：

公司应收少数股东款项在项目利润分配或项目清算时收回，往来款项无重大坏账风险。在相关客商信用风险未显著增加时，公司未区分账龄，按照统一的预期信用损失率3.11%，对该类款项计提坏账。若相关客商信用风险显著增加，则根据款项的可回收性单项计提。

公司应收合联营企业的款项在合联营企业取得销售回款后逐步返还。在项目不存在超额亏损的情况下，往来款项无重大坏账风险。在相关客商不存在超额亏损的情况下，公司未区分账龄，按照统一的预期信用损失率3.11%，对该类款项计提坏账。在项目存在超额亏损的情况下，公司对合联营企业的款项回收存在风险，在长期股权投资的账面价值减记至零的情况下，公司根据预计的超额亏损金额对其他应收款单项计提坏账准备。

公司其他性质的应收款，大部分也都与房地产开发业务有关。在相关客商信用风险未显著增加时，公司未区分账龄，公司区分款项性质按照统一的预期信用损失率计提坏账，其中应收政府有关机构款预期信用损失率为0.49%，其他的预期信用损失率3.11%。公司结合欠款方履约能力、偿债意愿及可回收性的评估，如相关客商信用风险显著增加，则根据款项的可回收性单项计提。

公司其他应收款前十大欠款方坏账测算过程如下：

| 序号 | 欠款方名称 | 与公司及控股股东是否存在关联关系 | 其他应收款期末余额(亿元) | 其他应收坏账准备余额(亿元) | 坏账计提比例 | 坏账计提类型 | 欠款方履约能力，可回收性等方面阐述 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 温州悦锦企业管理有限公司 | 合联营公司的子公司 | 11.88 | 0.37 | 3.11% | 组合计提 | 项目目前处于在售状态，未售面积约25万平方米(占可售面积比例约60%)，未来有足额回款偿还应收款项。对该项目全周期的资债进行测算，预计不存在超额亏损情况，因此无需进行单项坏账计提，按组合计提坏账。 |
| 2 | 淮安市尚诚置业发展有限公司 | 合联营公司 | 11.44 | 0.84 | 7.37% | 单项计提 | 项目目前处于在售状态，未售面积约40万平方米(占可售面积比例约80%)，对该项目全周期资债进行测算，预计项目亏损，预计公司应承担的超额亏损金额为0.84亿，故按照预计超额亏损金额0.84亿计提单项坏账。 |
| 3 | 天津中盈建筑工程有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 8.89 | 0.28 | 3.11% | 组合计提 | 对该项目全周期资债进行测算，该欠款方预计全周期从所持有的合作项目中可分配金额超过8.89亿，未来可通过减资分红等形式消除该应收款项，故按照组合计提坏账。 |
| 4 | 金华市瑞禾贸易有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 8.53 | 0.27 | 3.11% | 组合计提 | 对该项目全周期资债进行测算，该欠款方预计全周期从所持有的合作项目中可分配金额超过8.53亿，未来可通过减资分红等形式消除该应收款项，故按照组合计提坏账。 |
| 5 | 上海新碧企业管理有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 6.86 | 0.21 | 3.11% | 组合计提 | 对该项目全周期资债进行测算，该欠款方预计全周期从所持有的合作项目中可分配金额超过6.86亿，未来可通过减资分红等形式消除该应收款项，故按照组合计提坏账。 |
| 6 | 正鹏(广州)置业发展有限公司 | 合联营公司的子公司 | 6.79 | 2.71 | 39.88% | 单项计提 | 项目目前处于在售状态，未售面积约10万平方米(占可售面积比例约60%)，对该项目全周期资债进行测算，预计项目亏损，预计公司应承担的超额亏损金额为2.71亿，故按照预计超额亏损金额2.71亿计提单项坏账。 |
| 7 | 北京景西房地产开发有限公司 | 合联营公司的子公司 | 6.69 | 3.33 | 49.75% | 单项计提 | 项目目前处于在售状态，未售面积约14万方(占可售面积比例约20%)，对该项目全周期资债进行测算，预计项目亏损，预计公司应承担的超额亏损金额为3.33亿，故按照预计超额亏损金额3.33亿计提单项坏账。 |
| 8 | 湖州新宏房地产开发有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 6.05 | 0.19 | 3.11% | 组合计提 | 对该项目全周期资债进行测算，该欠款方预计全周期从所持有的合作项目中可分配金额超过6.05亿，未来可通过减资分红等形式消除该应收款项，故按照组合计提坏账。 |
| 9 | 徐州儒辰置业有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 6.02 | 0.19 | 3.11% | 组合计提 | 对该项目全周期资债进行测算，该欠款方预计全周期从所持有的合作项目中可分配金额超过6.02亿，未来可通过减资分红等形式消除该应收款项，故按照组合计提坏账。 |
| 10 | 唐山梁信房地产开发有限公司 | 项目公司的少数股东，不存在关联关系 | 5.87 | 0.18 | 3.11% | 组合计提 | 对该项目全周期资债进行测算，该欠款方预计全周期从所持有的合作项目中可分配金额超过5.87亿，未来可通过减资分红等形式消除该应收款项，故按照组合计提坏账。 |
| 合计 | —— | —— | 79.02 | 8.57 | 10.84% | | |

公司已分别按照单项和组合对所有其他应收款计提了坏账准备，公司坏账准备计提充分合理。

(3)对比A股房地产行业2025年营业收入前十的可比公司其他应收款坏账计提比例，公司的坏账计提水平与同行业可比公司的平均坏账计提比例不存在重大差异，具体如下：

| 证券代码 | 证券名称 | 其他应收原值(亿元) | 其他应收款坏账准备(亿元) | 坏账计提比例 |
|---|---|---|---|---|
| 000002.SZ | 万科A | 2,371.06 | 617.10 | 26.03% |
| 600048.SH | 保利发展 | 1,319.64 | 16.42 | 1.24% |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 1,042.35 | 55.10 | 5.29% |
| 600383.SH | 金地集团 | 787.55 | 104.25 | 13.24% |
| 600376.SH | 首开股份 | 437.81 | 22.84 | 5.22% |
| 000069.SZ | 华侨城A | 303.28 | 17.70 | 5.84% |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 234.60 | 23.12 | 9.85% |
| 000031.SZ | 大悦城 | 145.76 | 14.84 | 10.18% |
| 600325.SH | 华发股份 | 41.12 | 3.80 | 9.24% |
| 600266.SH | 城建发展 | 41.09 | 0.93 | 2.27% |
| —— | 平均值 | —— | —— | 8.84% |
| 601155.SH | 新城控股 | 289.13 | 30.52 | 10.55% |

3、补充披露收回和支付关联方资金往来、收到和偿还关联方计息资金往来的具体情况，包括但不限于对手方名称、关联关系、往来金额、形成原因、资金用途及商业合理性。

(1)收回和支付关联方资金往来情况

公司与关联方的无息资金拆借往来主要是与合联营企业及其子公司发生的往来。对于处于前期投入阶段的合联营企业，各股东方按照持股比例及合作安排，共同向合联营项目公司提供建设及日常经营所需资金支持。在此阶段，公司向合联营企业支付款项用于合联营项目开发运营，属于股东对项目正常经营活动的合理投入；在合联营企业取得销售回款后，在保证项目建设资金充足的前提下，再将相关款项逐步返还给公司，在此阶段，公司收到合联营往来款项。该等资金往来的模式，主要是公司与其他公司合作开发合联营项目的合作机制形成，具有行业普遍性以及商业合理性。

新城控股2025年收到关联方无息资金拆借前十大金额具体如下：

| 序号 | 客商名称 | 关联关系 | 收到资金往来金额(亿元) | 形成原因 | 资金用途及合理性 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 青岛慧泰置业有限公司 | 合联营公司的子公司 | 2.05 | 项目销售回款后，在保证项目建设资金充足的前提下，将相关款项逐步返还给公司 | 合联营公司返还公司款项后，公司补充日常运营资金，该款项是项目合作开发及房地产开发项目现金流的特点所形成，与公司从事的房地产开发业务相关，具有合理性。 |
| 2 | 佛山锦宏置业有限公司 | 合联营公司 | 1.77 | | |
| 3 | 南京振新业房地产开发有限公司 | 合联营公司 | 1.31 | | |
| 4 | 南京招锦弘新房地产开发有限公司 | 合联营公司 | 1.05 | | |
| 5 | 南京新振城房地产开发有限公司 | 合联营公司 | 0.72 | | |
| 6 | 杭州驭徽置业有限公司 | 合联营公司 | 0.53 | | |
| 7 | 南宁招商汇泽房地产有限公司 | 合联营公司 | 0.46 | | |
| 8 | 镇江广丰房地产有限公司 | 合联营公司 | 0.28 | | |
| 9 | 镇江恒祥房地产开发有限公司 | 合联营公司 | 0.27 | | |
| 10 | 温岭新城恒祥房地产开发有限公司 | 合联营公司的子公司 | 0.19 | | |
| 合计 | | | 8.62 | —— | —— |

新城控股2025年支付关联方无息资金拆借前十大金额具体如下：

| 序号 | 客商名称 | 关联关系 | 支付资金往来金额(亿元) | 形成原因 | 资金用途及合理性 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 佛山锦宏置业有限公司 | 合联营公司 | 1.61 | 项目开发运营过程中，各股东方按照持股比例及合作安排，共同向合联营项目公司提供建设及日常经营所需资金支持。 | 公司向合联营企业支付款项用于合联营项目开发运营，属于股东对项目正常经营活动的合理投入，具有合理性 |
| 2 | 温州新城亿博房地产开发有限公司 | 合联营公司 | 1.11 | | |
| 3 | 淮安新美龙置业有限公司 | 合联营公司的子公司 | 0.72 | | |
| 4 | 盐城濮东房地产开发有限公司 | 合联营公司的子公司 | 0.61 | | |
| 5 | 正鹏(广州)置业发展有限公司 | 合联营公司的子公司 | 0.52 | | |
| 6 | 湖北悦龙苑房地产开发有限公司 | 合联营公司 | 0.28 | | |
| 7 | 惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司 | 合联营公司的子公司 | 0.24 | | |
| 8 | 温州睿悦企业管理有限公司 | 合联营公司 | 0.16 | | |
| 9 | 盐城鸿盛房地产开发有限公司 | 合联营公司 | 0.16 | | |
| 10 | 烟台恒睿房地产开发有限公司 | 合联营公司 | 0.11 | | |
| 合计 | | | 5.50 | —— | —— |

(2)收到和偿还关联方计息资金往来的具体情况

公司与关联方的计息资金拆借主要是公司为筹措资金向其母公司、间接控股股东和受同一最终控制方控制的关联方借入计息资金，并按照合同约定支付利息和偿还本金。公司借入的资金主要用于项目建设及补充流动资金，以满足公司运营要求，具有商业合理性。新城控股2025年与关联方发生的计息资金拆借如下：

| 序号 | 客商名称 | 关联关系 | 借入金额(亿元) | 偿还金额(亿元) | 形成原因 | 资金用途及合理性 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 香港宏盛发展有限公司 | 受同一最终控制方控制 | 7.45 | 16.70 | 为满足公司经营发展需求，以8%的约定利率向新城发展及其关联方申请借款。 | 筹措的资金用于公司项目建设及补充流动资金等，具有合理性 |
| 2 | 新城发展控股有限公司 | 本公司间接控股股东 | 10.05 | 1.47 | | |
| 3 | 新城发展投资有限公司 | 受同一最终控制方控制 | 0.90 | 2.03 | | |
| 4 | 富域发展集团有限公司 | 本公司之母公司 | 12.50 | 10.05 | | |
| 5 | 上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司 | 受同一最终控制方控制 | - | 0.19 | | |
| 6 | 新城悦服务集团有限公司[2] | 受同一最终控制方控制 | 8.03 | 2.01 | 为满足公司经营发展需求，以6.05%的利率向新城悦及其子公司申请借款。 | |
| 合计 | | | 38.93 | 32.45 | —— | —— |

[2]包含新城悦服务集团有限公司及其子公司

① 就上表内第1-5项计息资金拆借，公司履行的审议和披露程序如下：

a.经公司第三届董事会第二十次会议及公司2023年年度股东大会审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过之日起18个月内向新城发展及其关联方申请总额不超过等额人民币150亿元的借款额度，借款年利率为不超过8%(不含税金)。

公司分别于2024年3月29日及2024年5月30日披露了公告编号为2024-014号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》及编号为2024-029号《公司2023年年度股东大会决议公告》。

b.经公司第四届董事会第八次会议及公司2024年年度股东大会审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过之日起18个月内向新城发展及其关联方申请总额不超过等额人民币150亿元的借款额度，借款年利率为不超过8%(不含税金)。

公司分别于2025年3月29日及2025年5月27日披露了公告编号为2025-022号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》及编号为2025-033号《公司2024年年度股东大会决议公告》。

② 就上表内第6项计息资金拆借，公司履行的审议和披露程序如下：

经公司第四届董事会第三次会议审议通过，为满足公司经营发展需求，公司可在董事会审议通过本事项之日起18个月内向新城悦及其子公司申请总额不超过等额人民币10亿元的借款额度，借款年利率为以下两项中的较高者：中国人民银行公布的一年以上(含一年)五年以下(如有)适用于提款日期的贷款市场报价利率(LPR)；截至2024年6月30日，公司整体平均融资成本(6.05%)，借款期限最长不超过3年。同时，公司及其子公司将为借款事项提供适当的增信措施(包括但不限于抵押、质押)。

公司于2024年10月1日披露了公告编号为2024-038号《公司关于向关联方借款的关联交易的公告》。

会计师意见：

会计师在对新城控股2025年度财务报表审计过程中已关注其他应收款坏账计提情况以及与关联方的资金拆借情况，针对上述事项会计师执行的主要程序如下：

(1)抽取样本获取合同，了解往来款项性质、形成原因及背景；

(2)抽取样本查询往来客商信用风险情况；

(3)获取关联方清单，核查相关客商是否属于关联方；

(4)针对关联方资金往来和计息资金往来，抽取样本获取合同，了解往来款项形成原因以及资金用途，并判断合理性；

(5)重新计算预期信用损失率，对预期信用损失率模型中的关键参数的合理性进行分析。

基于已执行的审计程序，会计师认为公司关于其他应收款坏账准备计提以及与关联方的资金拆借的会计处理的相关回复，没有与会计师在执行新城控股2025年度财务报表审计过程中取得的资料及了解的信息在所有重大方面存在不一致。

问题四、应收账款、预付账款

请公司依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》等规定要求，披露应收账款、预付账款等科目的具体情况和减值测算过程，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

公司回复：

1、应收账款具体情况和减值测算过程

公司的应收账款主要包含应收租金管理费以及应收合联营项目的管理咨询费等。截至2025年12月31日，公司应收账款前五大情况如下：

| 序号 | 公司 | 期末余额(万元) | 占应收账款期末余额合计数的比例 | 应收账款坏账准备期末余额(万元) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 温岭新城恒祥房地产开发有限公司 | 1,505.93 | 2.89% | 46.83 |
| 2 | 吾盛(上海)能源科技有限公司 | 1,343.03 | 2.58% | 41.77 |
| 3 | 杭州新城英冠房地产开发有限公司 | 1,213.82 | 2.33% | 37.75 |
| 4 | 南通恒泽房地产有限公司 | 1,030.76 | 1.98% | 32.06 |
| 5 | 常州上乾置业有限公司 | 1,015.29 | 1.95% | 32.06 |
| 合计 | | 6,108.82 | 11.74% | 189.98 |

公司根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对应收账款的预期信用损失的金额进行计量。公司应收账款预期信用损失计量政策如下：公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。2025年各组合及坏账计提比例如下：

| 组合 | 坏账计提比例 |
|---|---|
| 组合1：应收账款 | 3.11% |

公司结合欠款方履约能力、偿债意愿等对应收账款可回收性进行评估，不存在信用风险显著增加的客户，针对应收账款公司认为无需单项计提坏账，全部按照组合对应收账款计提坏账准备。截至2025年12月31日，应收账款坏账准备余额为16,181,995元。

2、预付账款具体情况和减值测算过程

公司的预付账款主要包含土地预付款和商管业务预付款项等，截至2025年12月31日，公司预付账款前五大情况如下：

| 序号 | 客商描述 | 期末余额(亿元) | 占预付款项期末总额的比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 仙桃市自然资源和规划局 | 5.06 | 26.08% |
| 2 | 鄂州市自然资源和城乡建设局 | 3.57 | 18.38% |
| 3 | 常德市鼎城区自然资源局 | 2.76 | 14.22% |
| 4 | 四川港威资产管理有限公司 | 0.69 | 3.58% |
| 5 | 大连金新房地产开发有限公司 | 0.41 | 2.10% |
| 合计 | | 12.49 | 64.36% |

公司根据《企业会计准则第8号——资产减值》对预付账款进行减值测试，截至2025年12月31日，公司认为无需计提预付账款的减值。

公司对照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》等规定要求，对于应收账款和预付账款的科目的具体情况已于《新城控股集团股份有限公司2025年年度报告》财务报表附注五、5和财务报表附注五、8披露，对于减值测算过程已于附注三、11(6)披露。

特此公告。

新城控股集团股份有限公司
董 事 会
二〇二六年六月十日