

大连世茂新体验置业有限公司

资金使用情况鉴证报告

2023年4月21日至2023年12月31日



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：沪24WU03P2ZZ



关于大连世茂新体验置业有限公司  
2023年4月21日至2023年12月31日资金使用情况专项报告的  
鉴证报告

信会师报字[2024]第ZA50464号

上海世茂建设有限公司：

我们接受上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）的委托，对后附的大连世茂新体验置业有限公司（以下简称“新体验公司”）2023年4月21日至2023年12月31日资金使用情况专项报告（以下简称“资金使用情况专项报告”）执行了有限保证的鉴证业务。

### 一、管理层的责任

世茂建设公司管理层的责任是按照“15世茂02”（债券代码122496）、“19世茂01”（债券代码155719）、“19世茂03”（债券代码155831）、“19世茂04”（债券代码155832）、“20世茂02”（债券代码163346）、“20世茂04”（债券代码163472）和“20世茂06”（债券代码175049）等7只债券（以下合称“增信债券”）2023年第一次债券持有人会议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》（以下简称“增信议案”）中的相关规定编制资金使用情况专项报告。这种责任包括设计、执行和维护与资金使用情况专项报告编制相关的内部控制，确保资金使用情况专项报告真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对资金使用情况专项报告发表鉴证结论。



### 三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以形成鉴证结论。

有限保证鉴证业务所实施程序的性质和时间较合理保证鉴证业务有所不同，且范围较小。因此，有限保证鉴证业务获取的保证程度远低于合理保证鉴证业务。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断及我们对项目风险的评估。

在我们的工作范围内，我们对新体验公司 2023 年 4 月 21 日至 2023 年 12 月 31 日资金使用情况实施了包括询问、抽查会计记录等我们认为必要的工作程序。

### 四、鉴证结论

基于已实施的程序及获取的证据，我们没有注意到任何事项使我们相信新体验公司资金使用情况专项报告未能在所有重大方面按照增信议案中的相关规定编制，也没有注意到任何事项使我们相信新体验公司 2023 年 4 月 21 日至 2023 年 12 月 31 日资金使用存在违反增信议案中的相关规定的情形。

### 五、报告使用限制

本报告仅供世茂建设披露新体验公司2023年4月21日至2023年12月31日资金使用情况之目的使用，不得用作任何其他目的。本段内容不影响已发表的鉴证结论。

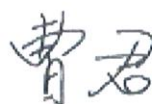


中国·上海

中国注册会计师：

  
中国注册会计师：







二〇二四年三月二十二日



## 关于大连世茂新体验置业有限公司 2023年4月21日至2023年12月31日资金使用情况专项报告

根据“15 世茂 02”（债券代码 122496）、“19 世茂 01”（债券代码 155719）、“19 世茂 03”（债券代码 155831）、“19 世茂 04”（债券代码 155832）、“20 世茂 02”（债券代码 163346）、“20 世茂 04”（债券代码 163472）和“20 世茂 06”（债券代码 175049）等 7 只债券（以下合称“增信债券”）2023 年第一次债券持有人会议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》（以下简称“增信议案”）的相关规定，世茂建设就新体验公司 2023 年 4 月 21 日至 2023 年 12 月 31 日资金使用情况作如下专项报告：

### 一、增信债券的增信担保措施情况

根据增信债券 2023 年第一次债券持有人会议于 2023 年 4 月 21 日通过的《增信议案》，上海世茂建设有限公司（债券发行人，以下简称“发行人”）同意以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为“15 世茂 02”（债券代码 122496）、“19 世茂 01”（债券代码 155719）、“19 世茂 03”（债券代码 155831）、“19 世茂 04”（债券代码 155832）、“20 世茂 02”（债券代码 163346）、“20 世茂 04”（债券代码 163472）和“20 世茂 06”（债券代码 175049）等 7 只债券（以下简称“拟增信债券”）提供增信担保措施，具体包括：（1）以大连金州项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（2）以江门台山项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权收益权提供质押担保；（3）以成都世茂广场项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（4）以宁波北仑酒店项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（以上增信担保措施，合称“新增增信资产”，其中（1）与（2）合称“住宅项目资产”，（3）与（4）合称“商业项目资产”）

在兑付日调整期间内，就前述新增增信资产，若前述新增增信资产正常开发销售或运营，资金可在各新增增信资产项目之间流转。

发行人承诺，在兑付日调整期间，针对前述住宅项目资产，在扣除经第三方审计机构认可的必要支出（包括但不限于因项目开发及资产运营发生的正常支出，偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用，以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出）后，剩余资金归属世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）或世茂

集团下属企业的部分（以下简称“住宅项目剩余资金”）将用于兑付增信保障债券，方式包括：i）偿付增信保障债券的本金和利息；ii）向增信保障债券的持有人发起债券回购；iii）提前偿付增信保障债券的本金和利息。发行人承诺将前述应收账款质押财产在兑付日调整期间内对应回收的现金定向用于兑付增信保障债券，方式包括：i）偿付增信保障债券的本金和利息；ii）向增信保障债券的持有人发起债券回购；iii）提前偿付增信保障债券的本金和利息。发行人将在相应的应收账款资金回收后5个工作日内将所得现金转入发行人指定的账户，并于90个工作日内按照本议案约定完成处置资金的使用。

2023年第一次债券持有人会议结束后，亮荣国际有限公司、悦贸国际有限公司分别与中信建投证券股份有限公司（代表拟增信债券的全部债券持有人）签订《关于大连世茂新体验置业有限公司之股权收益权质押协议》，亮荣国际有限公司、悦贸国际有限公司（出质人）分别将其持有的大连世茂新体验置业有限公司51%股权、49%股权对应的股权收益权质押给中信建投证券股份有限公司（质权人），作为拟增信债券全部未偿本金及利息的偿还担保，并已于2023年6月14日办理股权质押登记。

## 二、 资金使用情况

2023年4月21日至2023年12月31日，新体验公司资金使用及结余情况如下：

单位：人民币元		
序号	2023年4月21日至2023年12月31日使用情况	金额
1	货币资金 2023年4月21日结余金额	2,874.11
2	加：收到客户房款	
3	收到活期存款利息	1.10
4	收到往来款	
5	汇兑损益	86.72
6	减：支付工程款	
7	支付税金	
8	支付费用	0.02
9	支付往来款	
10	支付其他	
11	货币资金 2023年12月31日结余金额	2,961.91

截至 2023 年 12 月 31 日，新体验公司资金具体存放情况如下：

单位：人民币元

开户银行	银行账号	币种	原币金额	折合人民币	冻结（是/否）
工商银行大连金州支行	3400201609300029735	人民币	0.00	0.00	是
工商银行大连金州支行	3400201629214050105	美元	418.19	2,961.91	是
合计				2,961.91	

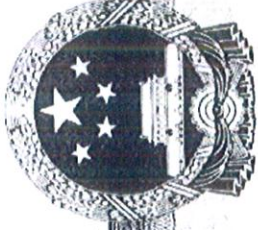
### 三、 资金使用及披露中存在的问题

世茂建设已披露的新体验公司相关信息均已真实、准确披露，新体验公司资金均用于公司正常经营，不存在违规使用资金的重大情形。

### 四、 专项报告的批准报出

本专项报告于 2024 年 3 月 22 日经公司批准报出。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202401150067



市场主体多可体  
扫描市场更多体  
份码了解更许体  
记, 备管息, 体  
; 监管信应用服  
; 验更务。

名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 会计师事务所(普通合伙)

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

出资额 人民币15450.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

经营范围

审计报告; 验证企业资产负债表, 出具审计报告; 清算审计; 代理记帐; 会计咨询、  
税务咨询; 基本建设咨询; 其他经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活  
动。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活  
动】

仅供出报告使用, 其他无效



登记机关

2024年01月15日

证书序号:0001247

## 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凭证。
- 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》。

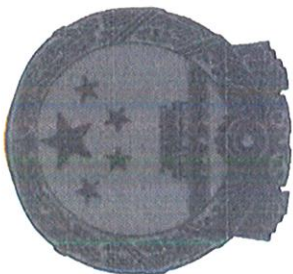


发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

仅供出报告使用,其他无效。



# 会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

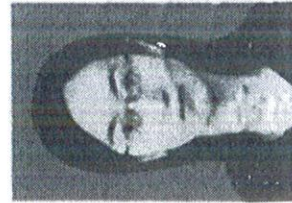
批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)







姓名 赵敏  
 Full name 女  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1975-05-03  
 Date of birth  
 工作单位 (立信会计师事务所)  
 Working unit  
 身份证号码 230102197508070740  
 Identity card No.



上海市注册会计师协会

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.

证书编号: 310000062231  
 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: 2005 年 05 月 23 日  
 Date of Issuance y m d





姓名 曹君 男  
 Full name 曹君 男  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1985-11-26  
 Date of birth 1985-11-26  
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码 340104198511200537  
 Identity card No 340104198511200537



仅供年检使用,本证无效

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.

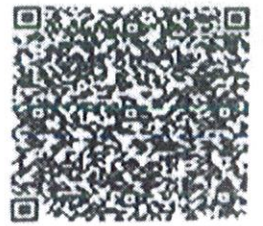
证书编号: 310000062370  
 No. of Certificate 310000062370

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期: 2010 年 08 月 23 日  
 Date of Issuance 2010 年 08 月 23 日



曹君(310000062370)  
 您已通过2021年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2021年10月30日



曹君的年检二维码