

上海世茂股份有限公司

董事会关于公司 2025 年度财务报告非标准审计意见 涉及事项的专项说明

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称：“立信中联”）对上海世茂股份有限公司（以下简称：“公司、本公司”）2025 年年度财务报表进行了审计，并于 2026 年 3 月 27 日出具了无法表示意见审计报告（报告文号：立信中联审字[2026]D-0206 号）。公司董事会就相关事项说明如下：

一、审计报告中无法表示意见的内容

如审计报告中“形成无法表示意见的基础”所述：

“1、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2 所述截至本报告期末，世茂股份货币资金余额 9.56 亿元，其中受限资金 3.99 亿元；有息负债本金账面余额 252.13 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金金额 199.87 亿元（截至资产负债表日累计已逾期金额 158.30 亿元）。如财务报表附注五、26 和 30，以及十一、2 所述，世茂股份根据诉讼情况按未偿还本金计提了预计负债 67.87 亿元（含借款利息及违约金）。如财务报表附注二、2 所述，世茂股份截至 2025 年 12 月 31 日，合并报表股东权益合计为-165.83 亿元，其中归属于母公司股东权益合计-151.63 亿元。

上述事项及情况，表明世茂股份存在可能导致对世茂股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。尽管世茂股份在财务报表附注二、2 持续经营中披露了拟采取的应对措施，但我们无法获取充分、适当的审计证据，以合理判断世茂股份以持续经营假设为基础编制财务报表的恰当性。

2、房地产项目资产减值准备计提和公允价值计量存在重大不确定性

如财务报表附注三、13 和附注三、17 及附注五、5 和附注五、9 所述，截至资产负债表日，世茂股份存货账面余额 238.65 亿元、跌价准备余额 72.85 亿元、存货账面价值 165.80 亿元；投资性房地产公允价值 172.63 亿元，以上两项资产合计 338.43 亿元，占世茂股份资产总额的 67.78%，其中 51.25 亿元存货未经具有相关资质的第三方评估机构进行评估。世茂股份多项资产进入司法拍卖程

序，合计账面价值 13 亿元，拍卖结果存在重大不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据以判断期末存货可变现净值和投资性房地产公允价值的合理性及适当性，无法判断期末存货可变现净值和投资性房地产公允价值是否存在重大错报。

3、或有事项对财务报表影响的重大不确定性

如财务报表附注五、26 和 30，以及十一、2 所述，截至资产负债表日，世茂股份存在与融资及担保相关的或有事项，其本金余额 74.40 亿元，其中已依规履行相关审议程序的本金金额 10.73 亿元。根据公司在这些事项中实际承担的责任，评估实际可能的赔偿支出，世茂股份对或有事项已计提预计负债 67.87 亿元（含借款利息及违约金）。由于与融资及担保相关的或有事项的复杂性及其结果的不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据，以合理判断上述事项披露的完整性及相关会计处理的正确性，亦无法判断对财务报表可能产生的影响。”

二、公司董事会对保留意见审计报告涉及事项的意见

董事会认为：立信中联依据相关情况，基于谨慎原则出具了无法表示意见的审计报告，公司董事会表示尊重和理解，并高度重视上述无法表示意见涉及事项对公司产生的影响。

公司将积极采取有效措施，核查该事项对公司财务报告的影响，并及时公告进展，维护公司和广大投资者的利益。

上海世茂股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 27 日