

上海世茂股份有限公司

独立董事关于公司或下属子公司拟发行资产支持证券暨担保的 独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等文件的有关规定，我们作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”或“公司”）的独立董事，本着实事求是、认真负责的态度，基于独立判断的立场，现就公司第八届董事会第十一次会议审议的涉及本次资产证券化暨担保的相关事项发表如下独立意见：

一、同意公司或下属子公司通过合格信托公司设立 CMBS 资产支持专项计划（以下简称“专项计划”，产品名称以专项计划发行时的最终名称为准），并通过专项计划发行资产支持证券进行融资，融资总规模不超过 7.6 亿元，期限不超过 18 年。

二、同意公司为本次资产支持证券的发行提供一定程度的信用增信，包括但不限于与上海世茂建设有限公司一起为专项计划项下债务按照 50%：50%的比例提供按份共同保证担保，在优先级资产支持证券评级下调情况发生时与上海世茂建设有限公司按照 50%：50%的比例共同承担评级下调后收购义务，公司下属子公司以物业资产抵押予专项计划管理人为专项计划项下债务提供抵押担保，由公司下属子公司暨专项计划原始权益人全额认购或由公司或其指定主体和上海世茂建设有限公司或其指定主体按照 50%：50%的比例认购本次专项计划中的次级资产支持证券，与上海世茂建设有限公司按 50%：50%比例为南京新里程物业资产的运营提供运营支持等。（具体增信措施以此次专项计划设立时签署的专项计划文件为准，但不会违反上述条款核心含义）

三、本次专项计划符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

综上，独立董事同意公司与本次资产证券化相关的议案，董事会对该项议案的审议及表决符合《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关法律法规的规定，程序合法有效，并将监督公司合法有序地推进本次资产证券化的工

作，以切实保障全体股东的利益。

（本页为独立董事关于公司或下属子公司拟发行资产支持证券暨担保的独立意见签字页）

独立董事：

吴泗宗

李大沛

徐士英

史慧珠

上海世茂股份有限公司

2019年7月1日