

北京首都开发股份有限公司独立董事

关于公司全资子公司北京首开商业地产有限公司与控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司签署房屋租赁合同的意见

北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”或“股份公司”）于2020年2月28日以通讯方式召开第九届董事会第十六次会议。根据《中华人民共和国公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《北京首都开发股份有限公司章程》等有关规定，我们作为公司的独立董事，已审阅了《关于公司全资子公司北京首开商业地产有限公司与控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司签署房屋租赁合同的议案》，现就北京首开商业地产有限公司与控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）及其全资子公司北京首开天鸿集团有限公司（以下简称“天鸿集团”）签署房屋租赁合同之关联交易事宜发表独立意见如下：

首开集团是公司的控股股东，天鸿集团为其全资子公司，按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成了公司的关联交易。

一、根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定，作为公司的独立董事，就提交公司第九届董事会第十六次会议审议的《关于公司全资子公司北京首开商业地产有限公司与控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司签署房屋租赁合同的议案》事前予以认可。

二、基于独立判断的原则，作为公司的独立董事，我们对本次关联交易发表独立意见如下：

1、公司本次董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，本项议案属于关联交易，公司董事会在审议相关议案时关联董事李岩先生、潘文先生、阮庆革先生、潘刚升先生回避表决，非关联董事王洪斌先生、孙茂竹先生、邱晓华先生、白涛女士均就此项议案进行了表决。会议履行了法定程序。

2、公司全资子公司北京首开商业地产有限公司拟与控股股东北京首都开发

控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）及其全资子公司北京首开天鸿集团有限公司（以下简称“天鸿集团”）签署房屋租赁合同，承租首开集团及天鸿集团产权房产四处，租期十年。租赁价格参照经具有证券、期货相关业务资格的评估机构出具的评估结果进行确定，四处房产承租期间租赁总金额为83,811.19万元。

3、北京首开商业地产有限公司承租四处房产，可以增加公司经营性物业运营规模，有利于进一步树立公司经营性物业的品牌、提升市场影响力，实现公司经营性物业的品牌化管理。房产租赁时间较长，且出租方给予一定免租期，可以减少北京首开商业地产有限公司物业更新改造成本，提升物业盈利能力，这符合公司和全体股东的利益。

4、本次关联交易交易价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告确认的评估结果为依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定，承租定价具有公允性、合理性，符合法律、法规的相关规定不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的情形。

5、关联方首开集团具有较强的履约能力，本交易所支付款项发生损失的风险较小。

6、承担本次评估工作的资产评估机构具有证券期货相关业务资格。除业务关系外，评估机构及经办人员与公司、交易对方、标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系。评估机构具有独立性。评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

7、本次关联交易内容合法、有效，不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。

我们同意将《关于公司全资子公司北京首开商业地产有限公司与控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司签署房屋租赁合同的议案》提交公司第九届董事会第十六次会议审议。

独立董事：孙茂竹、邱晓华、白涛

2020年2月28日