

北京万通地产股份有限公司

独立董事关于要约收购事宜的独立意见

作为北京万通地产股份有限公司（以下简称“万通地产”或“公司”） 独立董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司收购管理办法》及《公司章程》等相关规定， 我们本着对公司全体股东认真负责的态度，现就本次（见下文说明）要约收购事宜审慎客观地发表意见如下：

收购人嘉华东方控股（集团）有限公司（以下简称“嘉华控股”）本次全面要约收购公司除嘉华控股、万通投资控股股份有限公司、上海富诚海富通资产—宁波银行—富诚海富通福瑞通达 1 号专项资产管理计划所持有的股份以外的其他已上市流通股的条件为：要约收购价格为 5.49 元/股，要约期限为 2016 年 11 月 2 日至 2016 年 12 月 1 日，以现金方式支付。

上述要约收购条件及收购人履行的要约收购程序符合国家有关法律、法规的规定。但是，在查阅了独立财务顾问红塔证券股份有限公司就本次要约收购出具的《独立财务顾问报告》后，鉴于本次要约收购价格低于截至本意见签署日公司二级市场股价，基于独立判断，我们同意董事会向公司股东所作的建议，即：考虑到截至本意见签署日公司股票在二级市场的表现，对《北京万通地产股份有限公司要约收购报告书（修订稿）》列明的要约收购条件，建议股东不予接受。

独立董事签字：

殷雄、杜丽虹、梁蓓

2016 年 11 月 18 日