

天津广宇发展股份有限公司
关于第九届董事会第四十九次会议相关事项的
独立董事意见

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 6 月 2 日召开第九届董事会第四十九次会议。根据《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》《公司章程》等有关规定，我们作为公司独立董事，对本次董事会审议的相关议案进行了审核，听取了有关人员汇报，现就相关事项发表独立意见如下：

一、关于放弃受让三亚湾新城 100%股权的独立意见

经审慎核查，我们认为本次公司放弃受让海南三亚湾新城开发有限公司（以下简称“三亚湾新城”）100%股权的事项符合《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的规定，决策程序合法有效，公司关联董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生依法回避了表决。本次公司放弃相关受让权符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，有利于维护上市公司及中小股东利益。

因此，我们同意公司第九届董事会第四十九次会议做出的审议通过《关于放弃受让三亚湾新城 100%股权的议案》的决议，同意将该议案提交公司股东大会审议。

二、关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的

独立意见

经审慎核查，我们认为本次公司控股股东鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）部分变更避免同业竞争承诺的事项符合《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的规定，决策程序合法有效，公司关联董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生依法回避了表决。本次承诺方部分变更避免同业竞争承诺事项符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，有利于保护上市公司及中小股东利益。

因此，我们同意公司第九届董事会第四十九次会议做出的审议通过《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》的决议，同意将该议案提交公司股东大会审议。

三、关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同的独立意见

公司控股股东鲁能集团为履行避免同业竞争承诺，就其下属的三亚湾新城经营管理与公司签署《委托经营管理合同》，托管费用100万元/年，托管期限自合同生效之日起三年。据此测算，本次交易金额不超过300万元，不超过公司最近一期经审计净资产的5%。该事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

经审慎核查，我们认为，本次公司与控股股东鲁能集团及受托方三亚湾新城签订委托管理合同，符合有关法律、法规及

其他规范性文件的规定，有利于促进同业竞争问题的解决，有利于维护公司及股东的合法权益。同时，本次关联交易定价公允，对公司及全体股东有利，不存在损害中小股东利益的情形。本次关联交易事项的表决程序合法，公司关联董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生回避了表决，符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

因此，我们同意公司第九届董事会第四十九次会议做出的审议通过《关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》的决议。

四、关于所属公司申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的独立意见

公司所属公司拟采用商业地产抵押贷款资产证券化（CMBS）模式，通过结构化设计，发起设立不超过人民币 6.85 亿元的资产支持专项计划，期限不超过 12 年（含 12 年，最终以批复的期限为准），采用 3+3+3+3 模式，每 3 年设一次开放期，附票面利率调整权、投资者回售权，并设相关增信措施。

经审慎核查，我们认为本次公司所属公司发行 CMBS，符合相关法律法规等的规定，有利于盘活存量优质资产，拓宽融资渠道，提高商业物业融资规模，释放商业地产价值，降低资金成本，优化公司债务结构，促进公司业务发展，符合公司整体利益和全体股东利益。

因此，我们同意公司第九届董事会第四十九次会议做出的审议通过《关于所属公司申请发行商业地产抵押资产证券化

（CMBS）产品的议案》的决议，同意将该议案提交公司股东大会审议。

五、向控股股东为所属公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的独立意见

为确保 CMBS 项目成功发行，降低发行成本，公司控股股东鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）提供增信支持，对该专项计划每个兑付日及到期日应付本息承担差额补足责任，期限自相关差额支付承诺函生效之日起，至专项计划未偿本金余额和预期收益全部清偿完毕。公司拟为鲁能集团前述差额支付事项提供补偿，补偿的金额、期限与鲁能集团提供的差额支付义务的金额、期限一致。

该事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。基于谨慎性原则，结合“本息差额补足义务”的法律性质，公司参照关联担保相关要求对本议案进行审议。

经查询，鲁能集团非失信责任主体。经审慎核查，我们认为该反担保事项有利于保障 CMBS 项目成功发行，降低发行成本，保证专项计划每个兑付日及到期日应付本息足额支付，有利于保护投资者的合法权益，不存在损害公司和股东权益的情形。

因此，我们同意公司第九届董事会第四十九次会议做出的审议通过《关于向控股股东为所属公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的议案》的决议，同意将该议案提交公司股东大会审议。

（本页以下无正文）

（此页无正文，为天津广宇发展股份有限公司关于第九届董事会第四十九次会议相关事项的独立董事意见之签署页）

赵廷凯

乐超军

冯 科

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2020年6月2日