

北京首都开发股份有限公司独立董事

关于公司拟转让复兴商业城项目的独立意见

北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”或“股份公司”）于2022年12月14日召开第九届董事会第九十九次会议，根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司独立董事规则》、《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《关于公司拟转让北京市复兴商业城项目的议案》，现就公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司拟将持有的北京市西城区复兴商业城项目转让给北京首开城市运营服务集团有限公司的关联交易事宜发表独立意见如下：

北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）是公司的控股股东，北京首开城市运营服务集团有限公司为首开集团全资子公司，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九十九次会议审议的《关于公司拟转让北京市复兴商业城项目的议案》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、赵龙节先生回避表决，非关联董事李灏先生、王立川先生、蒋翔宇先生、孙茂竹先生、邱晓华先生、白涛女士、秦虹女士均就此项议案进行了表决。会议履行了法定程序。

2、全资子公司北京城市开发集团有限责任公司拟将持有的北京市西城区复兴商业城项目转让给北京首开城市运营服务集团有限公司，收购价格经双方协商，确定为以市场法确定的评估值 17,914.7600 万元人民币。

3 复兴商业城项目自持经营多年，租金收入涨幅不大。若公司继续持有经营，带来的利润和净现金流有限，未来增值潜力较小，对其进行处置有利于快速回笼

资金，优化公司财务状况，有利于公司的可持续发展，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，资产定价具有公允性、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、关联方城运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《关于公司拟转让北京市复兴商业城项目的议案》提交公司第九届董事会第九十九次会议审议。

独立董事：孙茂竹、邱晓华、白涛、秦虹

2022年12月14日