

天津广宇发展股份有限公司

独立董事关于第九届董事会第三十九次会议相关事项的 独立意见

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 7 月 22 日召开了第九届董事会第三十九次会议，审议相关事项。作为公司独立董事，我们对本次会议审议的相关事项进行了认真审议，根据中国证监会《关于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》和深圳证券交易所《股票上市规则》及《公司章程》等的有关规定，现就有关事项发表以下独立意见：

一、关于申请发行商业地产抵押贷款资产证券化（CMBS）产品的独立意见

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 40 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三十九次会议做出

的审议通过《关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》的决议。

二、向控股股东为公司 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三十九次会议做出的审议通过《关于向控股股东为公司 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。

（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独立董事关于第九届董事会第三十九次会议相关事项的独立意见之签署页)

赵廷凯

乐超军

冯 科

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2019年7月22日