

广东明珠集团股份有限公司独立董事

关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的独立意见

根据《公司法》《公司章程》及《上市公司独立董事履职指引》等相关法律法规的规定，我们作为广东明珠集团股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，本着审慎、负责的态度，基于独立和严谨的立场，就公司本次重大资产重组暨关联交易相关事宜聘请的北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“评估机构”）的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表如下意见：

1、评估机构的独立性

次交易聘请的评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该机构与公司及本次交易各方之间无关联关系，具有独立性；该机构出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

2、评估假设前提的合理性

本次交易的评估机构对标的资产进行评估所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，其假设符合标的资产的实际情况，假设前提合理。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次资产评估的目的是确定拟出售资产截至评估基准日的市场价值，作为本次拟出售资产的定价依据的参考。评估机构采用资产基础法对拟出售资产价值进行了评估，并最终采用资产基础法的评估值作为拟出售资产的评估值。评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了拟出售资产行业特点和资产的实际状况，评估方法选择恰当、合理。本次评估目的是公司拟出售其持有的广东明珠集团城镇运营开发有限公司（以下简称“城运公司”）的92%股权，为此需要对评估基准日时城运公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。公司为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

4、评估定价公允

本次交易以具有相关证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定拟出售资产的价格，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。

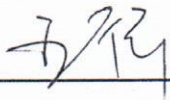
综上所述，我们认为公司为本次交易聘请的评估机构具有证券期货相关资产评估业务的专业资质。评估机构及其经办评估师与公司及本次交易的各方不存在影响其提供服务现实及预期的利益关系或冲突，该机构及经办人员与公司及本次交易各方之间无关联关系，具有充分的独立性。评估机构对标的资产进行评估所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，其假设符合标的资产的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估方法与评估目的的相关性一致，交易标的评估定价公允，不存在损害公司及其股东特别是中小股东的利益。

（以下无正文）

（此页无正文，为广东明珠集团股份有限公司独立董事关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的独立意见之签署页）

广东明珠集团股份有限公司

独立董事：



王志伟

吴美霖

李华式

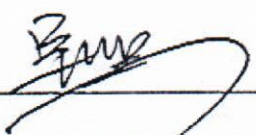
2021年12月7日

(此页无正文，为广东明珠集团股份有限公司独立董事关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的独立意见之签署页)

广东明珠集团股份有限公司

独立董事：

王志伟



吴美霖

李华式

2021年12月7日

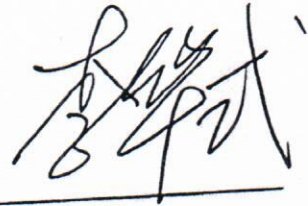
(此页无正文，为广东明珠集团股份有限公司独立董事关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的独立意见之签署页)

广东明珠集团股份有限公司

独立董事：

王志伟

吴美霖



李华式

2021年12月7日