

华远地产股份有限公司董事会

关于本次交易的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的说明

华远地产股份有限公司（以下简称“上市公司”、“公司”）拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让给北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”），即公司拟将持有的北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）100%股权，截至评估基准日（即2024年4月30日，下同）公司对华远置业及其子公司的应收款项，截至评估基准日公司的应付债券及应付款项等债务，转让给华远集团（以下简称“本次交易”）。

公司聘请北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“中天华”）对标的资产进行了评估，并出具了相关评估报告。公司董事会根据相关法律、法规和规范性文件的规定，在详细核查了有关评估事项以后，对本次交易评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性进行核查，说明如下：

一、评估机构的独立性

公司为本次交易聘请的评估机构中天华系符合《中华人民共和国证券法》规定的评估机构，具备专业胜任能力。除担任本次交易的评估机构外，中天华及其经办评估师与公司、交易对方、华远置业及其董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，亦不存在除业务关系之外的现实的及预期的利害或冲突。中天华作为本次交易的资产评估机构具有独立性。

二、评估假设前提的合理性

中天华综合考虑行业实际情况及相关资产实际运营情况，对标的资产进行评估。相关评估假设前提设定符合国家有关法规与规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

三、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为进行本次交易所涉及的标的资产市场价值提供价值参考依据。中天华采用了资产基础法对标的资产的市场价值进行了评估并得到本次

评估结果。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

四、评估定价的公允性

本次交易的价格根据以2024年4月30日为评估基准日并经国有资产评估核准或备案的标的资产的评估值确定，定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

综上所述，公司董事会认为，公司本次交易中所委托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，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

特此说明。

华远地产股份有限公司

董 事 会

2024年10月9日