
罗顿发展股份有限公司董事会

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意见

罗顿发展股份有限公司（以下简称“公司”）与上海时蓄企业发展有限公司（以下简称“上海时蓄公司”）于2007年4月26日签署《项目合作协议》，双方共同经营管理上海名门世家（四期）商业广场项目（以下简称“名门世家项目”），按出资比例分享利润或分担亏损。因名门世家项目协议约定的十年合作期限已届满，经合作双方协商一致，公司与上海时蓄公司签署《项目合作终止协议》，就名门世家项目进行权益分配，并由上海时蓄公司收回公司原持有的名门世家项目38.53%的合作权益。公司聘请上海众华资产评估有限公司担任本次交易的评估机构，并出具了《罗顿发展股份有限公司因权益分配行为涉及的上海名门世家商业广场项目资产评估报告》（沪众评报字〔2018〕第0600号）。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，认为：

1、评估机构的独立性

本次聘请的评估机构上海众华资产评估有限公司具有从事证券期货相关业务评估资格。上海众华资产评估有限公司及其经办评估师与公司、上海时蓄公司、名门世家项目除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次对标的资产的评估中，上海众华资产评估有限公司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。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是对名门世家项目在评估基准日时的权益价值进行估算，为本次项目权益分配提供价值参考。上海众华资产评估有限公司采用资产基础法和

收益法两种评估方法对标的资产进行了评估，并根据评估对象的实际情况最终选取了资产基础法评估结果作为最终的评估结论，符合中国证监会的相关规定；本次评估所选用的评估方法合理，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有相关性。

4、评估定价的公允性

本次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；评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求进行，实施了必要的评估程序，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法；折现率等重要评估参数取值合理，项目的权益分配将以评估机构出具的评估结果作为基础。

综上所述，董事会认为评估公司评估过程、采用的评估依据及计量模型等科学严谨，评估方法运用得当，评估结论公允合理，评估结论符合公司和股东利益。

罗顿发展股份有限公司董事会

2018年12月7日