

天津广宇发展股份有限公司

关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2019年7月22日，天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第三十九次会议审议通过了《关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》。根据相关规定，本事项需提请公司2019年第三次临时股东大会审批。

一、交易概述

1. 公司作为原始权益人，向全资子公司山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“鲁能亘富”）发放金额不超过人民币40亿元的股东借款，并以前述股东借款债权设立财产权信托，公司拥有财产权信托受益权。同时将济南领秀城商业综合体项目（以下简称“标的物业”）抵押至信托公司，并将标的物业现金流作为还款来源质押至信托公司。
2. 由计划管理人设立资产支持专项计划募集资金，收购公司（原始权益人）享有的信托受益权（基础资产）。
3. 在本CMBS项目存续期内，由鲁能亘富及其商业管理分公司（以下简称“商管分公司”）和济南希尔顿酒店分公司（以下简称“酒店分公司”）作为资产服务机构，负责标的物业的管理及现金流的归集，由资产支持专项计划管理人协同托管银行进行专项计划的分配。

二、情况说明

（一）标的资产概况

济南领秀城商业综合体项目为公司全资子公司鲁能亘富所有，总建筑面积 40.78 万平方米，商管分公司负责管理写字楼建筑面积 5.18 万平方米（其中地上经营面积 2.75 万平方米），商场建筑面积 24.01 万平方米（其中地上经营面积 16.21 万平方米），合计为 29.19 万平方米。酒店分公司负责管理建筑面积 9.67 万平方米（其中地上经营面积 7.45 万平方米）。项目位于山东省济南市市中区二环南路鲁能领秀城，地理位置较优越，人口较密集，租金等收入稳定。

（二）发行目的

1. 盘活存量资产。相较传统的银行经营性物业贷款而言，CMBS 融资规模占标的物业评估值比例更高，可扩大融资额度，实现投资资金回笼，释放商业地产价值。
2. 降低资金成本。一、二线城市有着稳定现金流的优质商业项目，通过价值增值，提升产品评级，可以取得较银行经营性物业贷款及普通债券品种可比或更低的成本。

（三）公司信用公示情况

公司不是失信责任主体。

三、发行方案

（一）证券发行类型

公司采用 CMBS 模式，通过结构化设计，向投资者发行商业地产抵押资产支持证券。本专项计划设优先/次级分层，优先级占专项计划融资总规模的 95%，次级占 5%，次级资产支持证券由鲁能亘富持有。本次资产支持证券拟在深圳证券交易所申请发行，发行完成后在深圳证券交易所挂牌上市，在中国证券投资基金业协会备案。

（二）发行规模与发行安排

公司作为本次资产专项计划的原始权益人，拟申请发行总额不超过人民币 40 亿元，具体发行规模以公司在深圳证券交易所申请并获批的金额为准。在取得深圳证券交易所批复额度后及批复有效期内，公司将统筹考虑资本市场环境、监管政策、公司资金使用需求、市场利率窗口等因素，自主择机安排发行时间。

（三）证券期限

本次申请发行 CMBS 的期限不超过 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。

（四）发行利率

发行利率将根据信用评级情况及发行时的市场利率情况确定。

（五）资金用途

主要用于补充流动资金、偿还借款等符合国家法律法规及政策要求的资金用途。

（六）发行时间

在取得深圳证券交易所无异议函后 12 个月内，公司将根据经营发展需要及市场利率水平择机发行。

（七）增信措施

1. 增信机构提供增信支持（差额补足及流动性支持）。公司控股股东鲁能集团有限公司（增信机构，以下简称“鲁能集团”）为本次 CMBS 提供增信支持，即对资产支持专项计划每个兑付日及到期日应付本息承担差额补足义务。专项计划每 3 年开放期届满时，鲁能集团作为流动性支持机构有权调整尚未到期的优先级资产支持证券的票面利率，对回售与再销售的资产支持证券份额差额进行流动性支持。

2. 标的物业资产抵押、应收账款质押。标的物业抵押予信托公司（唯一抵押权人），鲁能亘富及其商管分公司和酒店分公司以标的物业租金收入的应收账款质押予信托公司（唯一质押权人）。

3. 对标的物业运营成本支持。鲁能亘富向商管分公司和酒店分公司无条件划付资金直至该等现金流足以覆盖标的物业运营所需的全部成本及其他费用。

四、风险提示

公司本次 CMBS 发行，需经深圳证券交易所审核，在中国证券投资基金业协会备案，且受市场形势波动、投资者预期、资产评估及债项评级结果等因素影响，能否顺利通过审核发行，或发行规模以及发行价格高低，存在一定不确定性，敬请投资者关注投资风险。

五、授权事项

为合法、高效地完成本次资产支持证券的发行工作，公司董事会拟提请股东大会授权董事会，并同意董事会转授权公司经理层，依照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，从维护公司股东利益最大化的原则出发，全权办理本次发行资产支持证券的相关事宜，包括但不限于：

- (1) 确定发行资产支持证券的具体方案，包括但不限于发行规模、发行品种、产品期限、利率、确定增信方案、募集资金用途等；
- (2) 决定并聘请与本次发行资产支持证券有关的各中介机构；
- (3) 办理本次发行资产支持证券的申报、设立、发行、备案以及上市交易等事宜；
- (4) 签署、执行、修改、完成与本次发行资产支持证券有关的所有协议和文件；
- (5) 如监管政策或市场条件发生变化，可依据监管部门的意见对本次发行的具体方案等相关事项进行相应调整；
- (6) 办理与本次发行资产支持证券相关的其他事项。

上述授权事项的授权期限为股东大会决议通过之日起至专项计划结束之日。

六、独立董事意见

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。

七、备查文件

1. 第九届董事会第三十九次会议决议
2. 第九届董事会第三十九次会议相关事项的独立意见

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2019年7月23日