

天津广宇发展股份有限公司

关于重大资产重组注入标的资产业绩承诺实现情况说明 及2019年度减值测试结果的公告

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

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号）及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（证监会令第127号）等有关规定，天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”“广宇发展”或“上市公司”）编制本说明。

一、重大资产重组基本情况

1. 公司通过发行股份的方式购买鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）持有的山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“鲁能亘富”）100%股权、北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“顺义新城”）100%股权、宜宾鲁能开发（集团）有限公司（以下简称“宜宾鲁能”）65%股权及重庆鲁能开发（集团）有限公司（以下简称“重庆鲁能”）34.5%股权，向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份（以下简称“世纪恒美”），购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“重庆鲁能英大”）30%股权。（以下简称“本次交易”或“本次重大资产重组”）

2. 本次重大资产重组经公司第八届董事会第三十六次会议、第九届董事会第二次会议以及2016年第五次临时股东大会审议通过，并于2017年8月24日经中国证监会上市公司并购重组委2017年第49次会议审核，获得无条件通过。2017年9月25日，公司收到中国证监会出具的《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2017]1712号），根据证监会批复要求，公司分别于2017年9月29日和2017年10月30

日，先后完成本次交易标的资产过户登记及新股发行上市。

二、标的资产涉及的补偿承诺情况

（一）业绩补偿承诺

为保障公司及股东尤其是中小股东合法权益，同时根据《上市公司重大资产重组管理办法》等相关规定，公司就本次重大资产重组与交易对方鲁能集团分别于2016年7月5日、2016年10月20日及2017年1月23日签订了《盈利预测补偿协议》《盈利预测补偿协议之补充协议（一）》和《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》；与交易对方世纪恒美于2016年7月5日、2016年10月20日签订了《盈利预测补偿协议》《盈利预测补偿协议之补充协议（一）》。鲁能集团及世纪恒美就各标的资产的业绩承诺如下：

鲁能集团、世纪恒美对上市公司的利润补偿期间为2017年、2018年、2019年。鲁能集团承诺重庆鲁能34.5%股权、宜宾鲁能65%股权、鲁能亘富100%股权、顺义新城100%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额分别不低于44,369.48万元、43,741.38万元、152,064.20万元和125,218.76万元。世纪恒美承诺重庆鲁能英大30%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额不低于12,779.72万元。

对于每一标的公司，鲁能集团、世纪恒美将在利润补偿期间最后一年专项审计报告出具日后10个工作日内，依照下述公式分别计算出应予补偿的股份（以下简称“盈利承诺应补偿股份”）数量，该应补偿股份由广宇发展以总价人民币一元的价格进行回购并予以注销，应补偿股份数的计算公式如下：

盈利承诺应补偿股份数=（利润补偿期间承诺净利润数总额－利润补偿期间实际净利润数总额）×鲁能集团、世纪恒美本次发行中通过标的资产认购的股份总数÷利润补偿期间承诺净利润数总额。

如果利润补偿期间内广宇发展以转增或送股方式进行分配而导致交易对方持有的广宇发展股份数发生变化，则广宇发展回购股份的数量应调整为：按上述公式计算的应补偿股份数×（1+转增或送股比例）。

（二）减值测试补偿承诺

在补偿期限届满之后的 4 个月内，广宇发展将对每一标的资产分别进行减值测试，如：期末减值额>该项资产盈利承诺已补偿股份总数×本次交易每股发行价格，则交易对方需另行补偿股份（以下简称“减值测试应补偿股份”），该应补偿股份由广宇发展以总价人民币一元的价格进行回购并予以注销，应补偿股份数的计算公式如下：

减值测试应补偿股份数=期末减值额÷本次交易每股发行价格—盈利承诺已补偿股份数。鲁能集团、世纪恒美应以股份另行补偿。

如果利润补偿期间内广宇发展实施转增或送股方式进行分配的，则“每股发行价格”及“减值测试应补偿股份数”进行相应调整。

前述减值额为标的资产的交易作价减去补偿期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

应补偿股份的总数（盈利承诺应补偿股份数与减值测试应补偿股份数之和）不超过本次发行股份购买资产中鲁能集团、世纪恒美通过标的资产取得的新股总数。

三、承诺业绩实现情况说明

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于本次重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项审核报告，自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间，本次重大资产重组标的资产全部完成盈利承诺业绩指标。具体如下：

鲁能亘富 100%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额为 333,824.69 万元，较预测数 152,064.20 万元增加 181,760.49 万元，增加比例为 119.53%，已完成盈利承诺指标。

顺义新城 100%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额为 156,445.50 万元，较预测数 125,218.76 万元增加 31,226.73 万元，增加比例为 24.94%，已完成盈利承诺指标。

宜宾鲁能 65%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者

的净利润总额为 82,435.32 万元，较预测数 43,741.38 万元增加 38,693.94 万元，增加比例为 88.46%，已完成盈利承诺指标。

重庆鲁能 34.5%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额为 78,194.38 万元，较预测数 44,369.47 万元增加 33,824.92 万元，增加比例 76.23%，已完成盈利承诺指标。

重庆鲁能英大 30%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额为 37,592.19 万元，较预测数 12,779.72 万元增加 24,812.47 万元，增加比例 194.15%，已完成盈利承诺指标。

四、减值测试情况

公司委托北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”）以 2019 年 12 月 31 日为基准日，对重大资产重组所涉及的标的资产进行了资产评估，并以此为基础按重组基准日股权结构模拟合并，扣除补偿期内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配后，与重大资产重组基准日（2016 年 4 月 30 日）标的资产的估值进行比较，均未发生减值。同时，公司年审会计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对减值测试情况出具了专项审核报告。

1.鲁能亘富 100%股权

以中企华出具的《天津广宇发展股份有限公司拟对山东鲁能亘富开发有限公司期末资产减值测试项目所涉及的山东鲁能亘富开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-03 号）和《天津广宇发展股份有限公司拟对山东鲁能万创置业有限公司期末资产减值测试项目所涉及的山东鲁能万创置业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-07 号）为基础，鲁能亘富 100%股权减值测试过程如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
一	标的公司口径：		
（一）	净资产评估值	1,066,727.00	
1	其中：鲁能亘富	893,885.35	
2	鲁能万创	172,841.65	

序号	项目	金额（万元）	备注
(二)	内部抵消	-1,278.65	
(三)	模拟合并净资产评估值	1,065,448.35	
(四)	补偿期内模拟权益变动还原	51,520.31	
1	其中：增资部分	250,000.00	减去增资
2	减资部分	173,520.31	加回减资
3	利润分配部分	128,000.00	加回利润分配
(五)	模拟合并净资产评估值（调整还原后）	1,116,968.66	
二	标的资产口径：		
1	股权比例	100.00%	
2	标的资产评估值	1,116,968.66	

经测试，截至 2019 年 12 月 31 日，鲁能亘富 100%股权净资产评估值为 1,116,968.66 万元，与重大资产重组基准日交易作价金额 393,043.97 万元相比，未发生减值。

2.顺义新城 100%股权

以中企华出具的《天津广宇发展股份有限公司拟对北京顺义新城建设开发有限公司期末资产减值测试项目所涉及的北京顺义新城建设开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-04 号）为基础，顺义新城 100%股权减值测试过程如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
一	标的公司口径：		
(一)	净资产评估值	334,042.35	
1	其中：顺义新城	334,042.35	
(二)	补偿期内模拟权益变动还原	120,000.00	
1	其中：增资部分	50,000.00	减去增资
2	减资部分	110,000.00	加回减资
3	利润分配部分	60,000.00	加回利润分配
(三)	模拟净资产评估值（调整还原后）	454,042.35	

序号	项目	金额（万元）	备注
二	标的资产口径：		
1	股权比例	100.00%	
2	标的资产评估值	454,042.35	

经测试，截至 2019 年 12 月 31 日，顺义新城 100%股权净资产评估值为 454,042.35 万元，与重大资产重组基准日交易作价金额 268,913.14 万元相比，未发生减值。

3.宜宾鲁能 65%股权

以中企华出具的《天津广宇发展股份有限公司拟对宜宾鲁能开发（集团）有限公司期末资产减值测试项目所涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-02 号）和《天津广宇发展股份有限公司拟对成都鲁能置业有限公司期末资产减值测试项目所涉及的成都鲁能置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-06 号）为基础，宜宾鲁能 65%股权减值测试过程如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
一	标的公司口径：		
（一）	净资产评估值	193,177.11	
1	其中：宜宾鲁能	167,789.25	
2	成都鲁能	25,387.86	
（二）	内部抵消	-1,566.07	
（三）	模拟合并净资产评估值	191,611.04	
（四）	补偿期内模拟权益变动还原	60,000.00	
1	其中：增资部分		
2	减资部分		
3	利润分配部分	60,000.00	加回利润分配
（五）	模拟合并净资产评估值（调整还原后）	251,611.04	
二	标的资产口径：		
1	股权比例	65.00%	
2	标的资产评估值	163,547.18	

经测试，截至 2019 年 12 月 31 日，宜宾鲁能 65%股权净资产评估值为

163,547.18 万元，与重大资产重组基准日交易作价金额 85,069.95 万元相比，未发生减值。

4.重庆鲁能 34.5%股权

以中企华出具的《天津广宇发展股份有限公司拟对重庆鲁能开发（集团）有限公司期末资产减值测试项目所涉及的重庆鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-01 号）、《天津广宇发展股份有限公司拟对重庆鲁能英大置业有限公司期末资产减值测试项目所涉及的重庆鲁能英大置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-05 号）、《天津广宇发展股份有限公司拟对宜宾鲁能开发（集团）有限公司期末资产减值测试项目所涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-02 号）、《天津广宇发展股份有限公司拟对成都鲁能置业有限公司期末资产减值测试项目所涉及的成都鲁能置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-06 号）为基础，重庆鲁能 34.5%股权减值测试过程如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
一	标的公司口径：		
（一）	净资产评估值	641,344.07	
1	其中：重庆鲁能	507,017.17	重庆鲁能持宜宾鲁能 35%股权，权益法核算
2	重庆鲁能英大	66,714.91	依据重组基准日股权结构，按重庆鲁能英大评估值 95,307.02 万元的 70%计算
3	宜宾鲁能	58,726.24	依据重组基准日股权结构，按宜宾鲁能评估值 167,789.25 万元的 35%计算
4	成都鲁能	8,885.75	依据重组基准日股权结构，按成都鲁能评估值 25,387.86 万元的 35%计算
（二）	内部抵消	-1,720.25	
（三）	其他	-58,726.24	依据重组基准日股权结构，权益法核算抵消
（四）	模拟合并净资产评估值（归属于母公司，下同）	580,897.58	
（五）	补偿期内模拟权益变动还原	171,900.00	

序号	项目	金额（万元）	备注
1	其中：增资部分		
2	减资部分		
3	利润分配部分	171,900.00	加回利润分配
(六)	模拟合并净资产评估值（调整还原后）	752,797.58	
二	标的资产口径：		
1	股权比例	34.50%	
2	标的资产评估值	259,715.16	

经测试，截至 2019 年 12 月 31 日，重庆鲁能 34.5%股权净资产评估值为 259,715.16 万元，与重大资产重组基准日交易作价金额 137,990.99 万元相比，未发生减值。

5.重庆鲁能英大 30%股权

以中企华出具的《天津广宇发展股份有限公司拟对重庆鲁能英大置业有限公司期末资产减值测试项目所涉及的重庆鲁能英大置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中企华评报字（2020）第 3338-05 号）为基础，重庆鲁能英大 30%股权减值测试过程如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
一	标的公司口径：		
(一)	净资产评估值	95,307.02	
1	其中：重庆鲁能英大	95,307.02	
(二)	补偿期内模拟权益变动还原	67,000.00	
1	其中：增资部分		
2	减资部分		
3	利润分配部分	67,000.00	加回利润分配
(三)	模拟净资产评估值（调整还原后）	162,307.02	
二	标的资产口径：		
1	股权比例	30.00%	
2	标的资产评估值	48,692.11	

经测试，截至 2019 年 12 月 31 日，重庆鲁能英大 30%股权净资产评估值为 48,692.11 万元，与重大资产重组基准日交易作价金额 26,099.06 万元相比，未发生减值。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2020年4月30日