

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2020-030

天津广宇发展股份有限公司 关于所属公司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。

2020年6月2日，天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第四十九次会议审议通过了《关于所属公司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年度股东大会审批。

一、交易概述

1. 公司所属公司重庆鲁能物业服务有限公司（以下简称“重庆鲁能物业”）作为原始权益人，向公司所属公司北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“北京顺义公司”）、宜宾鲁能开发(集团)有限公司（以下简称“宜宾公司”）按估值比例分别发放合计不超过人民币6.85亿元的借款，并以该借款债权委托信托机构设立财产权信托。同时将北京顺义新城美丽汇购物中心和宜宾皇冠假日酒店（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，收购重庆鲁能物业（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，由北京顺义公司及其商业管理分公司（以下简称“商管分公司”）和宜宾公司及其皇冠假日酒店分公司（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

顺义新城美丽汇购物中心项目为公司全资子公司北京顺义公司所有，建设用地 2.67 万平方米，规划总建筑面积约 5.09 万平方米。项目位于顺义新城马坡组团东北部核心区，距市中心约 40 公里。

宜宾皇冠假日酒店为公司全资子公司宜宾公司所有，位于宜宾市叙州区，占地面积 21.05 亩，酒店总建筑面积 4.40 万平方米。作为宜宾市区第一家国际五星级酒店，主要客群为高端商务及休闲客群。酒店于 2015 年 10 月 18 日正式开业，目前委托六洲酒店管理（上海）有限公司进行经营管理。

（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。优质商业项目的现金流稳定，通过价值增信，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）信用公示情况

重庆鲁能物业不是失信责任主体。

三、发行方案

（一）证券发行类型

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 5% 分别由北京顺义公司和宜宾公司按估值比例认购。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

本次资产支持专项计划拟申请发行总额不超过人民币 6.85 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，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. 鲁能集团提供差额补足支持。公司控股股东鲁能集团有限公司（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。

2. 广宇发展提供流动性支持。专项计划每 3 年开放期届满时，广宇发展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。

3. 北京顺义公司和宜宾公司以标的物业抵押至信托公司，以标的物业应收账款质押至信托公司。

4. 北京顺义公司和宜宾公司对标的物业提供运营支持。通过向下属商管分公司、酒店分公司无条件划付资金直至该项资金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

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

本次发行 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. 第九届董事会第四十九次会议决议
2. 第九届董事会第四十九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

2020 年 6 月 4 日