

天津广宇发展股份有限公司

关于向控股股东为所属公司 CMBS 专项计划承担本息差额 补足义务提供补偿的公告

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

一、补偿情况概述

1. 为拓宽融资渠道，提高商业物业融资规模，释放商业地产价值，降低资金成本，天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”）所属公司重庆鲁能物业有限公司（以下简称“重庆鲁能物业”）拟采用商业地产抵押贷款资产证券化（CMBS）模式，通过结构化设计，发起设立不超过人民币 6.85 亿元的资产支持专项计划，期限不超过 12 年，每 3 年设一次开放期（以下简称“本专项计划”）。为确保 CMBS 项目成功发行，降低发行成本，公司控股股东鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）提供增信支持，对该专项计划每个兑付日及到期日应付本息承担差额补足责任，期限自相关差额支付承诺函生效之日起，至专项计划未偿本金余额和预期收益全部清偿完毕。公司拟为鲁能集团前述差额支付事项提供补偿，补偿金额、期限与鲁能集团提供的差额支付义务的金额、期限一致。

2. 根据《深圳证券交易所股票上市规则》和本公司《章程》的有关规定，本次公司向控股股东为公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿事项构成关联事项。基于决策的谨慎性，并结合鲁能集团提供的“本息差额补足义务”的法律性质，公司董事会参照反担保（关联担保）相关要求对本事项进行了审议。

3. 2020 年 6 月 2 日，公司召开第九届董事会第四十九次会议，出席本次会议的非关联董事以赞成票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，审议通过了《关于向控股股东为所属公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的议案》，关联董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生为本议案所述事项的关联董事，已依法回避表决。公司独立董事就该关联事项进行了事前认可，并发

表示了同意该事项的独立意见。该事项需提交公司 2019 年度股东大会审议，关联股东（包括其股东代理人）需回避表决。

4. 本次关联事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、补偿对象基本情况

1. 基本情况

公司名称：鲁能集团有限公司

成立日期：2002 年 12 月 12 日

公司注册地点：济南市市中区经三路 14 号

法定代表人：刘宇

注册资本：2,000,000 万元

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业服务管理；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。

股权结构：国家电网有限公司持有鲁能集团 100% 股权

2. 与公司的关联关系：鲁能集团持有公司 76.13% 的股权，为公司控股股东，与公司存在关联关系。

3. 财务情况

单位：万元

项目	2019年12月31日(经审计)	2020年4月30日(未经审计)
资产总额	12,312,819.27	11,609,208.86
负债总额	7,957,989.25	7,622,264.02
或有事项涉及的总额	-	-
净资产总额	4,354,830.02	3,986,944.84
	2019年1-12月（经审计）	2020年1-4月（未经审计）
营业收入	3,319,036.06	561,280.55
利润总额	632,774.02	46,702.74

净利润	474,769.15	35,913.95
-----	------------	-----------

4. 最新信用等级状况：信用状况良好。

5. 经查询，鲁能集团非失信被执行人。

三、拟签署补偿协议主要内容

目前相关协议尚未签署，后续公司将根据工作安排与鲁能集团签署相关法律文件。文件主要内容为：待鲁能集团为公司所属公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务后，公司将在同等金额内向鲁能集团提供补偿。届时公司将履行信息披露程序。

四、该事项的目的及对公司的影响

为确保 CMBS 项目成功发行，降低发行成本，保证专项计划每个兑付日及到期日应付本息足额支付，保护投资者的合法权益，公司向鲁能集团为公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿，不存在损害公司和股东权益的情形。

五、截至目前，公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

1. 公司及公司全资子公司不存在逾期担保和涉及诉讼的担保。

2. 公司及公司全资子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为 277,000 万元，占公司最近一期经审计净资产（2019 年报）的 20.35%，占公司总资产的 3.96%。

3. 公司对公司全资子公司提供的担保余额为 297,355.51 万元，公司全资子公司相互间及子公司对公司提供的担保余额为 0 万元，合计担保余额为 297,355.51 万元，占公司最近一期经审计净资产（2019 年报）的 21.85%，占公司总资产的 4.25%。

4. 本次向控股股东为公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿（提供反担保后）公司及控股子公司对外担保总余额为 642,855.51 万元，占公司最近一期经审计净资产（2019 年报）的 47.23%，占总资产的 9.19%。

六、董事会意见

本次公司向鲁能集团为公司所属公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿事宜，有利于保障 CMBS 项目成功发行，降低发行成本，保证本次专项计划每个兑付日及到期日应付本息足额支付，有利于保护投资者的合法权益，不存在损害股东利益的情形。被补偿对象鲁能集团经营情况良好，具备持续经营能

力和偿还债务能力，担保风险在公司控制范围内，符合中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等有关规定。

七、独立董事意见

本次董事会会议的召集、召开程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，本次向鲁能集团提供补偿事宜，由公司非关联董事进行表决，关联董事按规定进行了回避，表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。该补偿事项有利于保障所属公司 CMBS 项目成功发行，降低发行成本，保证专项计划每个兑付日及到期日应付本息足额支付，有利于保护投资者的合法权益，不存在损害公司和股东权益的情形。因此，我们同意将该议案提交董事会审议，并同意公司第九届董事会第四十九次会议做出的审议通过《关于向控股股东为所属公司 CMBS 专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的议案》的决议。

八、备查文件

1. 公司第九届董事会第四十九次会议决议
2. 公司独立董事对相关事项发表的事前认可意见及独立意见

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