

中信证券股份有限公司
关于天津广宇发展股份有限公司
本次重组前业绩异常或存在拟置出资产情形
之专项核查意见

根据中国证券业监督管理委员会于 2020 年 7 月 31 日发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的相关要求，中信证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）作为天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“上市公司”或“公司”）本次重大资产重组的独立财务顾问出具本专项核查意见。

如无特别说明，本核查意见中的简称与《天津广宇发展股份有限公司重大资产置换暨重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》中的简称具有相同含义。

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

根据《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告[2013]55 号）的有关规定，经本独立财务顾问核查广宇发展在深交所网站披露的定期报告、相关公告等公开信息，截至本专项核查意见出具日，广宇发展及其控股股东、实际控制人、持股 5%以上股东、董事、监事及高级管理人员自广宇发展上市以来作出的主要承诺（不包括相关方就本次交易作出的承诺）及履行情况详见本专项核查意见附件。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本专项核查意见出具日，广宇发展、广宇发展控股股东及间接控股股东、持股 5%以上股东及其他相关方不存在不规范承诺的情形；除正在履行中的承诺外，广宇发展及其控股股东、间接控股股东不存在承诺未履行或未履行完毕的情形。

二、最近三年规范运作情况是否存在违规资金占用违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、间接控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或

者被中国证监会派出机构采取行政监管措施是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）上市公司最近三年是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

本独立财务顾问审阅了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华”）出具的 2018 年度及 2019 年度《关于天津广宇发展股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（瑞华核字[2019]01420011 号、瑞华核字[2020]01420007 号）、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）出具的 2020 年度《关于天津广宇发展股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（XYZH/2021JNAA40092），并登录中国证监会、深圳证券交易所等证券监管机构网站进行查询，上市公司最近三年不存在资金被控股股东及其关联方违规占用的情形。

本独立财务顾问审阅了瑞华出具的 2018 年度及 2019 年度《天津广宇发展股份有限公司审计报告》（瑞华审字[2019]01420052 号、瑞华审字[2020]01420030 号）、信永中和出具的 2020 年度《天津广宇发展股份有限公司审计报告》（XYZH/2021JNAA40090），并登录中国证监会、深圳证券交易所等证券监管机构网站进行查询，上市公司最近三年不存在违规对外担保的情形。

（二）最近三年上市公司及其控股股东、间接控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

根据广宇发展最近三年的公开披露文件，广宇发展及其控股股东、广宇发展董事、监事和高级管理人员的承诺，并经本独立财务顾问在中国证监会官方网站、深圳证券交易所官方网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询平台等相关网站进行查询，截至本专项核查意见出具日，广宇发展及其控股股东、间接控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在：（1）刑事处罚或行政

处罚的情形（与证券市场明显无关的除外）；（2）被证券交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形；或（3）因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或被其他有权部门调查等情形。

综上所述核查，本独立财务顾问认为，广宇发展最近三年不存在违反法律法规及《公司章程》的违规资金占用情形，亦不存在违规对外担保的情形；广宇发展及其控股股东、间接控股股东、实际控制人、现任董事、监事及高级管理人员最近三年不存在曾受到刑事处罚或行政处罚（与证券市场明显无关的除外），不存在其他被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，或正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易虚构利润，是否存在关联方利益输送是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等。

（一）最近三年是否存在虚假交易、虚构利润的情形

本独立财务顾问审阅了瑞华出具的 2018 年度和 2019 年度《天津广宇发展股份有限公司审计报告》（报告号分别为瑞华审字[2019]01420052 号审计报告、瑞华审字[2020]01420030 号）、信永中和出具的 2020 年度《天津广宇发展股份有限公司审计报告》（XYZH/2021JNAA40090 号），报告意见均为标准无保留意见，在审阅过程中，已对公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度业绩的真实性和会计处理合规性予以关注。

经核查，未发现存在虚假交易、虚构利润的情况。

（二）是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定

本独立财务顾问审阅了瑞华出具的 2018 年度和 2019 年度《天津广宇发展股

份有限公司审计报告》（报告号分别为瑞华审字[2019]01420052 号审计报告、瑞华审字[2020]01420030 号）、信永中和出具的 2020 年度《天津广宇发展股份有限公司审计报告》（XYZH/2021JNAA40090 号），报告意见均为标准无保留意见，并查阅了公司最近三年的关联交易公告、董事会决议、股东会决议、独立董事意见等相关公告。

经核查，本独立财务顾问未发现公司存在关联方利益输送的情形；未发现公司存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情况，相关会计处理符合企业会计准则规定。

（三）是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

2018-2020 年，公司会计政策变更、会计估计变更情况及其对报表的影响如下：

1、会计政策变更

（1）2018 年会计政策变更情况

2018 年 6 月 15 日，财政部下发了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。通知指出，为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，针对 2018 年 1 月 1 日起分阶段实施的《企业会计准则 第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号），以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行修订并区分企业不同情况陆续施行。按以上规定，自 2018 年 1 月 1 日起，执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和财会[2018]15 号文附件 1（一般企业财务报表格式<适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业>）的要求编制财务报表。

根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》规定，“企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的列报项目因此发生变更的，应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整”。

2018 年度，公司就涉及的相关经济业务按以上规定进行财务处理，并作为当年会计政策变更事项对财务报表有关项目的年初数或上年数进行了追溯调整。以上会计政策变更事项对 2018 年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。

（2）2019 年会计政策变更情况

1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对公司的主要变化和影响如下：

——公司于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分权益投资，于 2019 年 1 月 1 日重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在其他非流动金融资产项目下列报。

① 首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

A、对合并财务报表的影响

单位：万元

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	486,111.22	货币资金	摊余成本	486,111.22
应收账款	摊余成本	1,166.76	应收账款	摊余成本	1,166.76
其他应收款	摊余成本	25,272.30	其他应收款	摊余成本	25,272.30
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	1,729.75	其他非流动金融资产	以公允价值计量且变动计入当期损益	5,219.81

B、对公司财务报表的影响

单位：万元

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	101,060.59	货币资金	摊余成本	101,060.59
应收账款	摊余成本	-	应收账款	摊余成本	-
其他应收款	摊余成本	238,477.13	其他应收款	摊余成本	238,477.13

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
长期应收款	摊余成本	44,000.00	其他应收款	摊余成本	44,000.00
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	-	其他非流动金融资产	以公允价值计量且变动计入当期损益	-

② 首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

A、对合并报表的影响

单位：万元

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	1,166.76			1,166.76
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				1,166.76
其他应收款	25,272.30			25,272.30
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				25,272.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
可供出售金融资产（原准则）	1,729.75			-
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产		1,729.75		
减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				-
其他非流动金融资产	-	1,729.75	3,490.06	5,219.81
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		1,729.75		
按新金融工具准则列示的余额			3,490.06	5,219.81

B、对公司报表的影响

单位：万元

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款				
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				
其他应收款	238,477.13			238,477.13
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				238,477.13
长期应收款	44,000.00			44,000.00
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				44,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
可供出售金融资产（原准则）				-
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产				
减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				-
其他非流动金融资产	-			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入				
按新金融工具准则列示的余额				

③ 首次执行日，金融资产减值准备调节表

A、对公司报表的影响

单位：万元

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	1,197.37			1,197.37

应收股利减值准备	385.67			385.67
其他应收款减值准备	23,875.98			23,875.98
以成本计量(权益工具):				
可供出售金融资产减值	15,918.79	-15,918.79		

B、对公司报表的影响

单位：万元

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	1,171.38			1,171.38
应收股利减值准备	385.67			385.67
其他应收款减值准备	21,605.46			21,605.46
以成本计量(权益工具):				
可供出售金融资产减值	13,227.96	-13,227.96		

④ 对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

单位：万元

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	683,597.04	26,514.13	
将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量	2,617.54		
2019年1月1日	686,214.58	26,514.13	

2) 修订一般企业财务报表格式导致的会计政策变更

2019年4月30日，财政部下发了《关于修订印发<2019年度一般企业财务报表格式>的通知》（财会〔2019〕6号）。通知指出，为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，针对2019年1月1日起分阶段实施的《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号，以下称新租赁准则），以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订。通知适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。按以上规定，执行企业会计准则的非金融企业中，未执行新金融准则、新

收入准则和新租赁准则的企业应当按照企业会计准则和通知附件 1 “一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”的要求编制财务报表；已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合通知附件 1 “一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”和附件 2 “一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”的要求对财务报表项目进行相应调整。

2019 年度，公司就涉及的相关经济事项按以上规定作为当年会计政策变更事项进行财务处理，并据以编制年度财务报表。

以上会计政策变更事项对公司 2019 年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。对有关报表项目年初数的影响情况如下：

单位：万元

上年年末		2019年年初	
应收票据及应收账款	1,166.76	应收票据	-
		应收账款	1,166.76
应付票据及应付账款	923,779.70	应付票据	-
		应付账款	923,779.70

（3）2020 年会计政策变更情况

财政部于 2017 年 7 月发布了修订后的《企业会计准则第 14 号-收入》（财会（2017）22 号）（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起实施，其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起实行。本公司在编制 2020 年财务报表时，执行了相关会计规定。

2020 年 4 月 28 日公司召开第九届董事会第四十八次会议、第九届监事会第十五次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；引

入了确认计量的五步法，并以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引，对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，公司对已经收到客户对价而应向客户转让商品或服务的业务，按不含税金额重分类为合同负债，税金确认为待结转销项税作为其他流动负债列示。将销售商品而支付的销售佣金在不满足收入确认条件之前确认为合同取得成本作为其他流动资产列示，待满足收入确认条件后，摊销至当期销售费用。

根据衔接规定，首次执行本准则的累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本次执行新收入准则将使得公司需调整 2020 年期初留存收益，即公司 2020 年期初留存收益增加 93,563,672.15 元。

执行新收入准则对公司及母公司财务报表影响如下：

1) 合并资产负债表

单位：万元

受影响的项目	调整前 (2019年12月31日)	调整后 (2020年1月1日)	调整金额
其他应收款	23,160.33	23,103.33	-57.00
其他流动资产	211,048.11	223,523.27	12,475.16
预收款项	2,081,420.08	8,795.70	-2,072,624.38
合同负债		1,908,476.14	1,908,476.14
其他流动负债		164,091.24	164,091.24
递延所得税负债	314.83	3,433.62	3,118.79
未分配利润	955,316.02	964,672.39	9,356.37

2) 母公司资产负债表

本次执行新收入准则，对母公司财务报表无影响。

2、会计估计变更

(1) 2018 年会计估计变更情况

公司无会计估计变更事项。

(2) 2019 年会计估计变更情况

公司无会计估计变更事项。

(3) 2020 年会计估计变更情况

公司无会计估计变更事项。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司最近三年不存在利用会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况，对上市公司进行“大洗澡”的情形。

(四) 关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形

公司制定的会计政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况，公司按照既定的会计政策计提各项资产减值准备，2018-2020 年应收款项、存货、商誉科目计提减值的情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-478.78	1,159.12	-513.05
存货跌价损失	36,528.47	136,179.26	192,067.70
固定资产减值损失	-	-	-
在建工程减值损失	-	-	-
商誉减值损失	-	-	-
合计	36,049.69	137,338.38	191,502.23

1、坏账损失

公司根据应收款项的坏账政策计提坏账损失，2018 年度、2019 年度及 2020 年度分别计提坏账损失-513.05 万元、1,159.12 万元和-478.78 万元。

2、存货跌价损失

公司期末存货余额主要为开发成本、开发产品、库存商品，资产负债表日公司存货采用成本与可变现净值孰低原则计提存货跌价准备，2018 年度、2019 年

度及 2020 年度分别计提存货跌价准备 192,067.70 万元、136,179.26 万元和 36,528.47 万元。每年末公司根据专业资产评估机构评估结果，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

经核查，公司最近三年的应收账款、存货和商誉均按照公司制定的会计政策进行减值测试和计提相关资产减值准备，最近三年的会计政策保持一致，资产减值计提符合相关企业会计准则的规定。

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况，相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

（一）拟置出资产的评估（估值）作价情况

本次天津广宇发展股份有限公司重大资产重组的评估基准日为 2021 年 8 月 31 日，涉及 23 个评估报告，在资产评估报告所列假设和限定条件下，具体情况下表：

序号	涉及被评估单位	报告号	评估方法	最终结论采用的方法	净资产评估值（万元）
1	重庆鲁能开发（集团）有限公司	评报字（2021）第 6325-01 号	资产基础法、收益法	资产基础法	239,997.54
2	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	评报字（2021）第 6325-02 号	资产基础法	资产基础法	97,632.44
3	山东鲁能亘富开发有限公司	评报字（2021）第 6325-03 号	资产基础法、收益法	资产基础法	654,447.33
4	北京顺义新城建设开发有限公司	评报字（2021）第 6325-04 号	资产基础法、收益法	资产基础法	411,030.33
5	重庆鲁能英大置业有限公司	评报字（2021）第 6325-05 号	资产基础法、收益法	资产基础法	47,446.50
6	成都鲁能置业有限公司	评报字（2021）第 6325-06 号	资产基础法、收益法	资产基础法	13,023.62
7	山东鲁能万创置业有限公司	评报字（2021）第 6325-07 号	资产基础法、收益法	资产基础法	105,547.97
8	苏州鲁能广宇置地有限公司	评报字（2021）第 6325-08 号	资产基础法	资产基础法	199,540.28
9	南京鲁能广宇置地有限公司	评报字（2021）第 6325-09 号	资产基础法、收益法	资产基础法	38,985.21
10	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	评报字(2021)第 6325-10 号	资产基础法、收益法	资产基础法	72,578.78
11	张家口鲁能置业有限公司	评报字（2021）第 6325-11 号	资产基础法、收益法	资产基础法	8,645.92
12	福州鲁能地产有限公司	评报字（2021）第 6325-12 号	资产基础法、收益法	资产基础法	158,118.01

序号	涉及被评估单位	报告号	评估方法	最终结论采用的方法	净资产评估值（万元）
13	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	评报字（2021）第6325-13号	资产基础法、收益法	资产基础法	155,111.23
14	山东鲁能朱家峪开发有限公司	评报字（2021）第6325-14号	资产基础法、收益法	资产基础法	63,053.67
15	山东鲁能物业有限公司	评报字（2021）第6325-15号	资产基础法、收益法	收益法	2,646.41
16	湖州东信实业投资有限公司	评报字（2021）第6325-16号	资产基础法、收益法	资产基础法	9,902.38
17	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	评报字（2021）第6325-17号	资产基础法、收益法	资产基础法	42,238.11
18	重庆鲁能物业服务服务有限公司	评报字（2021）第6325-18号	资产基础法、收益法	收益法	3,640.35
19	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	评报字（2021）第6325-19号	资产基础法	资产基础法	11,154.93
20	青岛中绿园健康地产有限公司	评报字（2021）第6325-20号	资产基础法、收益法	资产基础法	17,142.07
21	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	评报字（2021）第6325-21号	资产基础法、收益法	资产基础法	4,175.73
22	汕头中绿园置地有限公司	评报字（2021）第6325-22号	资产基础法、收益法	资产基础法	136,900.11
23	三亚中绿园房地产有限公司	评报字（2021）第6325-23号	资产基础法、收益法	资产基础法	31,815.48

（二）本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

1、评估方法的合理性

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

按照《资产评估准则—基本准则》，资产评估需根据评估对象、价值类型和资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

评估方法的选择：

选用资产基础法的理由：截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，具备采用资产基础法评估的条件。

选用收益法的理由：被评估单位具备持续经营的基础和条件，会计核算规范，管理清晰，业务来源稳定、明确，管理层对公司目前经营情况及未来年度公司发展情况有详细计划，未来的预期收益及经营风险能够较为合理的预测，具备采用收益法评估的条件。

不采用市场法的理由：被评估单位主要从事房地产开发，开发经营范围仅在其注册地周边，与同行业的上市公司经营范围涉及多地甚至全国相比，被评估单位业务类型单一，开发项目较少，土地储备相对薄弱；同时不同地区的限购限贷政策、税收清缴方式不同，而这些因素对房地产企业的价值影响较大。综合来看，难以获取与被评估单位可比的上市公司或可比交易案例，因此不宜采用市场法评估。

综上所述，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

2、评估假设的合理性

本次评估中，评估机构遵循了以下评估假设：

（1）假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

（2）假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

（3）假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

（4）假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

- (5) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- (6) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- (7) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- (8) 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
- (9) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
- (10) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- (11) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- (12) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- (13) 被评估单位投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；
- (14) 本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；
- (15) 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设基准日已有的项目开发期为收益期；
- (16) 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

（17）本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的，若企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响；

（18）本次评估，未完工程的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截至评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师对其进行了必要核实，未考虑项目工程竣工决算时，项目实际总专业支出（土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费）与目前预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

（19）本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

3、评估参数的合理性

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括行业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括市场调查、委托方和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；评估机构对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行了分析判断。

本次评估收益法中主要参数收入、成本数据在企业管理层的预测基础上结合未来市场分析确定；主要参数折现率以证券市场公开数据为基础，按照公认的计算模型分析确定。

本次评估资产基础法以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，分别采用适宜的评估方法对资产负债表中可识别的各项资产、负债进行评估。

综上，本次评估在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

（三）履行必要的决策程序

2021 年 12 月 3 日，上市公司第十届董事会第十五次会议审议通过了《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议案》等议案，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了事前认可意见和同意的独立意见。

本次评估标的资产和评估目的涉及国有产权转让，评估报告已在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

附件：广宇发展、广宇发展实际控制人及其一致行动人自广宇发展上市以来作出的主要承诺

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
(一) 2004 年重大资产购买时所作承诺				
鲁能集团	关于避免同业竞争的承诺	为了从根本上避免和消除鲁能集团利用本公司实际控制人的地位侵占本公司和重庆鲁能商业机会和形成同业竞争的可能性，鲁能集团向本公司作出以下承诺： 1、鲁能集团及其控制的企业将不直接或间接地以任何方式从事任何与本公司现有主营业务构成竞争的业务； 2、鲁能集团及其控制的鲁能置业集团、鲁能恒源置业及其他企业将严格限制从事房地产开发的地域范围，不会直接或间接地以任何方式在本公司和重庆鲁能拟定房地产开发业务所在区域参与或进行与本公司和重庆鲁能存在直接或间接竞争的任何业务活动，不在重庆鲁能目前从事房地产开发的重庆地区开展房地产业务； 3、鲁能集团保证凡鲁能集团及其控制的企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与本公司和重庆鲁能所从事房地产开发构成竞争的业务，鲁能集团会将上述商业机会通知本公司和重庆鲁能，在通知中所指定的合理期间内，本公司和重庆鲁能作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则鲁能集团放弃该商业机会，如果本公司和重庆鲁能不予答复或给予否定的答复，那么，则被视为放弃该业务机会； 4、鲁能集团保证将竭力阻止其持有股权比例低于 51%（不含 51%）的参股公司在本公司和重庆鲁能拟从事房地产开发业务所在区域直接或间接地参与或进行与本公司和重庆鲁能存在直接或间接竞争的任何业务活动，鲁能集团并竭力促使其持	长期	严格履行

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		有股权比例低于 51%（不含 51%）的参股公司将任何可能与本公司和重庆鲁能从事房地产开发业务构成竞争的业务机会提供给本公司和重庆鲁能； 5、本承诺函自生效之日起持续具有约束力，直至鲁能集团不再是本公司的实际控制人的情形发生时止。在本承诺函有效期间，鲁能集团同意赔偿本公司一切由于鲁能集团或/及其控制的企业或/及其雇员或代理人对本承诺函所承诺的任何条文规定的违反而直接或间接使公司遭受的一切损失、损害和开支。		
（二）2006 年股权分置改革时所作承诺				
鲁能集团	关于持有股份的承诺	鲁能集团截至广宇发展董事会公告股权分置改革方案前两日，均未持有广宇发展的流通股股份，此前 6 个月内也未买卖过广宇发展的流通股股份。	自 2005 年 7 月 23 日至 2006 年 1 月 23 日	严格履行
（三）2010 年发行股份购买资产时所作承诺				
鲁能集团	关于锁定期的承诺	鲁能集团认购的广宇发展本次非公开发行的股份，自本次股份发行结束之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。若本次重大资产重组申请最终未能获得中国证监会核准，则上述承诺自动失效。	自股份发行结束之日起三十六个月内	方案失效
	关于避免同业竞争的承诺	1. 在广宇发展已开展房地产开发业务的城市中，鲁能集团不再从事新的房地产业务。 2. 在广宇发展进行房地产开发的城市中，若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而鲁能集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发。 3. 若广宇发展拟在其现有进行房地产开发的城市之外的城市进行房地产开发业务，而鲁能集团已在该等	长期	方案失效

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		城市中开展房地产开发业务时，则鲁能集团在该等城市中不再开发新的房地产项目，并同意广宇发展对正在经营的房地产项目在同等条件下享有优先收购权或采取合作方式由广宇发展为主开发。 4. 其他避免同业竞争承诺 除房地产业务外，鲁能集团不存在从事与广宇发展主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为广宇发展主营业务期间，鲁能集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。 5.待海南永庆生态文化旅游业有限公司的房地产开发用地的规划方案确定以后，将视规划情况确定是否将该公司的股权注入广宇发展。		
	关于避免、减少关联交易的承诺	1、本次交易完成后，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，鲁能集团承诺将遵循公平合理及市场化原则确定并签订相关关联交易协议，确保广宇发展及其他股东利益不受侵害； 2、鲁能集团将继续严格遵守相关法律法规、广宇发展公司章程、股东大会会议事规则等规定，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序； 3、如出现因鲁能集团违反上述承诺与保证而导致广宇发展或其他股东权益受到损害的情形，鲁能集团将依法承担相应的赔偿责任。	长期	方案失效
(四) 2013 年增持股份时所作承诺				
鲁能集团	关于持有股份的承诺	在增持期间及法定期限内不减持其所持有的公司股份，并将继续认真履行与增持计划相关的信息披露义务。	长期	严格履行
(五) 2016 年发行股份购买资产并募集配套资金时所作承诺				
鲁能集团	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺	1、承诺不越权干预广宇发展经营管理活动，不侵占上市公司利益； 2、严格遵守鲁能集团与广宇发展签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于标的资产效益的承	长期	严格履行

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任； 3、承诺切实履行广宇发展制定的有关填补回报措施以及鲁能集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若鲁能集团违反该等承诺并给广宇发展或者投资者造成损失的，鲁能集团愿意依法承担对广宇发展或者投资者的补偿责任。		
都城伟业	关于避免同业竞争的承诺函	1、在广宇发展已开展房地产开发的城市中，本集团原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发； 2、若广宇发展拟在其目前未开展房地产开发的城市开展房地产开发业务，而本集团及本集团控制的其他企业已在该等城市中开展房地产开发业务时，则本集团及本集团控制的其他企业在该等城市中不再开发新的房地产项目，并同意广宇发展对正在经营的房地产项目在符合注入上市公司条件后，在同等条件下享有优先收购权或采取合作方式由广宇发展为主开发； 3、在广宇发展和本集团及本集团控制的其他企业存在新的房地产开发业务机会时，应由广宇发展优先开发。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主	长期	严格履行

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		开发。		
(六) 2017 年发行股份购买资产所作的承诺				
鲁能集团	关于锁定期安排的承诺	1、发行股份购买资产部分 鲁能集团承诺：因本次交易获得的广宇发展新增发股份，自该等股份上市之日起 36 个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由广宇发展回购，但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购或转让除外；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则广宇发展向其新增发股票的锁定期自动延长 6 个月。由于广宇发展送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。	自 2017 年 10 月 30 日至 2020 年 10 月 29 日止	严格履行，且期限已届满
		2、本次交易前鲁能集团持有的股份除新增股份外，作为广宇发展的控股股东及本次交易对手，鲁能集团承诺：本次交易前持有的广宇发展股份，自本次交易完成后 12 个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由广宇发展回购。由于广宇发展送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。	自 2017 年 10 月 30 日至 2018 年 10 月 29 日止	严格履行，且期限已届满
		3、关于利润承诺完成之前或股份补偿义务完成之前的锁定期安排 在原有股份锁定承诺的基础上，鲁能集团补充承诺：在利润补偿期间届满后，如上市公司向鲁能集团购买的标的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额的，或经减值测试需要另行补偿股份的，则鲁能集团本次交易获得的广宇发展新增发股份，在利润承诺完成之前或股份补偿义务完成之前，不得以任何方式转让，包	利润补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年	严格履行，且期限已届满

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		包括但不限于通过证券交易所集中竞价方式、大宗交易或协议方式转让，也不由广宇发展回购。		
(七) 2018 年现金收购时所作承诺				
鲁能集团	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺促使福州鲁能地产有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。	至 2017 年 6 月 30 日	严格履行，且期限已届满
都城伟业	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺促使天津鲁能泰山房地产开发有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产开发项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产开发项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购程序；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。	至 2017 年 6 月 30 日	严格履行，且期限已届满
(八) 2019 年放弃受让时所作承诺				
鲁能集团	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺，海南英大和大连神农科技不再获取新的项目，在广宇发展放弃收购权后三年内（2022 年 4 月底前），在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将海南英大和大连神农科技 100%股权出售给无关联的第三方，或在项目开发完毕后	至 2027 年 4 月 30 日	严格履行

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		予以注销或注销其房地产开发资质及房地产开发业务范围，在本集团将上述股权出售或注销完成前，由广宇发展对海南英大和大连神农科技进行托管。如无合意第三方受让上述股权，考虑到海南英大历史遗留问题解决和大连神农科技项目开发、建设以及当地调控政策导致的销售的不确定性，则本集团将在完成挂牌转让股权措施（暨首次公开挂牌转让公告首日起）后的五年内（2027 年 4 月底前），由广宇发展根据海南英大历史遗留问题解决、大连神农科技资产瑕疵处理情况及当地房地产市场行情实施收购，或完成将上述股权转让给无关联的第三方，或完成海南英大和大连神农科技的注销，或完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销，期间仍由广宇发展对海南英大和大连神农科技进行托管。		
都城伟业	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺，北京碧水源不再获取新的项目，在广宇发展放弃收购权后三年内（2022 年 4 月底前），在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将北京碧水源 100%股权出售给无关联的第三方，或在项目开发完毕后予以注销或注销其房地产开发资质及房地产开发业务范围，在本集团将上述股权出售或注销完成前，由广宇发展对北京碧水源进行托管。如无合意第三方受让上述股权，考虑到项目开发、建设尤其是销售的不确定性，则本集团将在完成挂牌转让股权措施（暨首次公开对外挂牌转让公告首日起）后的五年内（2027 年 4 月底前），由广宇发展根据当地房地产市场行情实施收购，或完成将上述股权转让给无关联的第二方，或完成北京碧水源的注销，或完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销，期间仍由广宇发展对北京碧水源进行	至 2027 年 4 月 30 日	严格履行

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		托管。		
都城伟业	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺，在广宇发展放弃收购权后三年内（2022 年 4 月底前）注销天津鲁能置业房地产开发业务资质及房地产开发业务范围，天津鲁能置业不再获取新的项目，在天津鲁能置业完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对天津鲁能置业进行托管，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。	至 2022 年 4 月 30 日	严格履行
都城伟业	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺，海南亿兴置业不再获取新的项目，在广宇发展放弃收购都城伟业间接持有海南亿兴置业 60%股权后三年内（2022 年 4 月底前），本集团在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将持有的海南亿兴置业母公司海南亿隆 60%股权出售给无关联的第三方，或在海南亿兴置业项目开发完毕后注销房地产开发资质及房地产开发业务范围，在本集团完成上述股权出售或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对海南亿隆 60%股权管理事宜进行托管，从而间接实现对海南亿兴置业的托管。自广宇发展股东大会作出放弃收购都城伟业集团间接控制的海南亿兴置业 60%股权之日起，至本集团实施挂牌转让股权措施前（暨首次公开挂牌转让公告首日前），若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，由广宇发展对其 60%股权实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃收购权后三年内（2022 年 4 月底前）在合适时机将其 60%股权出售给本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如无合意第三方受让上述股权，在	至 2027 年 4 月 30 日	严格履行

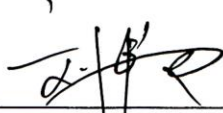
承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		本集团完成挂牌转让股权措施（暨首次公开挂牌转让公告首日起）后的五年内（2027年4月底前），若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，由广宇发展根据当地房地产市场行情对海南亿隆60%股权实施收购或采取其他可行的方式注入。若广宇发展放弃收购，则本集团在合适时机将海南亿隆60%股权转让给无关联的第三方，或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销，期间仍由广宇发展对海南亿隆60%股权管理事宜进行托管。		
（九）2020年放弃受让时所作承诺				
鲁能集团	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺，三亚湾新城不再获取新的项目，在本承诺生效之日起三年内将三亚湾新城注入上市公司，前提条件为完成退潮位线历史遗留问题解决，并在连续两年实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正；或三年内在项目开发完毕后注销其房地产开发业务范围或房地产开发资质或三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。在上述期间内，由广宇发展对三亚湾新城进行托管。	至2023年6月3日	严格履行
（十）2020年都城伟业、鲁能集团变更承诺				
都城伟业	关于避免同业竞争的承诺	北京海港不再获取新的住宅地产项目，在本承诺生效之日起三年内，如北京海港存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题解决完毕，并在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；或三年内在项目开发完毕后注销其房地产开发业务范围或房地产开发资质或三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。在上述期间内，由广宇发展对北京海港	至2023年9月29日	严格履行

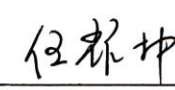
承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
		进行托管。		
鲁能集团	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺，2022 年 6 月 25 日前注销南京方山房地产开发业务资质及房地产开发业务范围，南京方山不再获取新的项目，在南京方山完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对南京方山进行托管。	至 2022 年 6 月 25 日	严格履行
鲁能集团	关于避免同业竞争的承诺	本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内（2024 年 6 月 25 日）完成郑州鲁能项目开发销售及注销，或待项目开发完成后注销郑州鲁能房地产开发业务资质及房地产开发业务范围，郑州鲁能不再获取新的项目，在郑州鲁能完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对郑州鲁能进行托管。	2021 年 6 月 25 日至 2024 年 6 月 25 日	严格履行
（十一）2021 年中国绿发关于避免同业竞争的承诺				
中国绿发	关于避免同业竞争的承诺	1、截至本承诺出具日，本公司及本公司控制的其他企业（鲁能集团有限公司及其控制的企业、都城伟业集团有限公司及其控制的企业除外）不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。 2、本公司将广宇发展作为整合及发展住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，并采取有效措施避免同业竞争。 3、对于鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司控制的涉及房地产开发业务的企业与广宇发展的同业竞争，本公司将督促鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司履行已做出的现行有效的相关承诺，并按照证券监管部门的要求，在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，本着有利于上市公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组等多种方式，稳妥推进相关业务整合以解决同业竞争问题。	长期	严格履行

承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺期限	履行情况
(十二) 2021 年中国绿发关于避免海南亿隆和大连鲁能的同业竞争承诺				
中国绿发	关于避免同业竞争的承诺	中国绿发自愿承接履行都城伟业集团关于海南亿隆的避免同业竞争承诺，就海南亿隆 60%股权委托管理事宜代替都城伟业集团成为相关委托方，与公司签署《股权委托管理合同》，托管期限自合同生效之日起至 2022 年 4 月 23 日，托管费用为 100 万元/年。	长期	严格履行
中国绿发	关于避免同业竞争的承诺	中国绿发自愿承接履行鲁能集团关于大连鲁能的避免同业竞争承诺。大连鲁能置业有限公司由于所在区域市场环境等原因致使开发建设具有不确定性。上述因素导致以上公司目前处于亏损状态，且未来盈利状况尚存较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。大连鲁能置业有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则中国绿发承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与中国绿发无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。	长期	严格履行

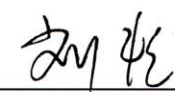
（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于天津广宇发展股份有限公司本次重组前业绩异常或存在拟置出资产情形之专项核查意见》之签章页）

独立财务顾问主办人：


刘 艳


伍耀坤


陈功勇


刘 顿


中信证券股份有限公司
2021年12月3日