证券代码:000537　证券简称:广宇发展　公告编号:2020-026

天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第四十九次会议决议公告

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。

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”“上市公司”）第九届董事会第四十九次会议于2020年5月29日发出通知，并于2020年6月2日以通讯表决方式召开。会议应到董事九名，实到董事九名，会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，审议通过了以下议案：

一、审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》

鉴于存在历史遗留问题等不可控因素，公司控股股东鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）所属海南三亚湾新城开发有限公司（以下简称“三亚湾新城”）未来销售前景存在较大不确定性，置入上市公司不利于改善上市公司持续盈利能力，不利于保障上市公司及全体股东利益。为履行相关承诺，更好地保护公司及公司股东利益，公司董事会同意放弃受让三亚湾新城100%股权。具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于放弃受让三亚湾新城100%股权暨承诺方鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》（公告编号：2020-028）。公司董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决。

表决情况：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，审议通过了本议案。

该议案需提交公司股东大会以特别决议方式进行审议，且与该事项有利害关系的关联股东将回避表决。

二、审议通过了《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》

同意控股股东鲁能集团部分变更关于三亚湾新城避免同业竞争的承诺，具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于放弃受让三亚湾新城100%股权暨承诺方鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》（公告编号：2020-028）。公司董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决。

表决情况：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，审议通过了本议案。

该议案需提交公司股东大会以特别决议方式进行审议，且与该事项有利害关系的关联股东将回避表决。

三、审议通过了《关于拟投股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》

同意公司与控股股东鲁能集团就三亚湾新城经营管理事宜签订《委托经营管理合同》，托管期限自合同生效之日起三年，托管费用为100万元/年。据此测算，本次交易金额不超过300万元，未达到公司最近一期经审计净资产的5%。具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的公告》（公告编号：2020-029）。公司董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决。

本议案相关的董事会决议将于公司2019年度股东大会审议通过《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》（关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案）之日起生效。

表决情况：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，审议通过了本议案。

四、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》

同意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”）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。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。授权期限为股东大会决议通过之日至专项计划结束之日。详见公司同日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《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》（公告编号：2020-030）。

经查询，重庆鲁能物业非失信责任主体。

表决结果：出席本次会议的董事以赞成票9票，反对票0票，弃权票0票，审议通过了本议案。

该议案需提交公司股东大会审议。

五、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》

同意公司向控股股东鲁能集团为所属公司CMBS专项计划承担本息差额补足义务提供补偿，补偿本金不超过人民币6.85亿元，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。

经查询，鲁能集团非失信被执行人。

对照反担保（关联担保）事项相关决策要求，公司董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决。

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《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》（公告编号：2020-031）。

表决情况：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，审议通过了本议案。

该议案需提交公司股东大会审议，且与该事项有利害关系的关联股东将回避表决。

六、审议通过了《关于召开2019年度股东大会的议案》

同意公司于2020年6月24日下午3:00在景山酒店（原北京红墙酒店）一层会议室召开2019年度股东大会，会议同时采用现场投票和网络投票方式进行表决。详见公司同日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《关于召开2019年度股东大会的通知》（公告编号：2020-032）。

表决情况：出席本次会议的董事以赞成票9票，反对票0票，弃权票0票，审议通过了本议案。

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

证券代码:000537　证券简称:广宇发展　公告编号:2020-027

天津广宇发展股份有限公司第九届监事会第十六次会议决议公告

本公司及监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。

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”“上市公司”）第九届监事会第十六次会议于2020年5月29日发出通知，并于2020年6月2日召开。本次会议以通讯表决方式召开，会议应到监事三名，实到监事三名，会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，审议通过了以下议案：

一、审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》

监事会同意公司放弃受让三亚湾新城100%股权事项。监事会认为，董事会就公司放弃受让海南三亚湾新城开发有限公司100%股权的事项履行了审议程序，关联董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生依法回避了表决，相关程序符合《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《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》等相关规定，有利于维护上市公司及中小股东利益。

表决情况：出席本次会议的监事以赞成票3票，反对票0票，弃权票0票，审议通过了本议案。

该议案需提交公司股东大会以特别决议方式进行审议，且与该事项有利害关系的关联股东将回避表决。

二、审议通过了《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》

同意控股股东鲁能集团有限公司部分变更避免同业竞争的承诺。监事会认为，董事会就公司控股股东鲁能集团有限公司部分变更避免同业竞争的承诺履行了审议程序，关联董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生依法回避了表决，相关程序符合《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《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》等相关规定，有利于维护上市公司及中小股东利益。

表决情况：出席本次会议的监事以赞成票3票，反对票0票，弃权票0票，审议通过了本议案。

该议案需提交公司股东大会以特别决议方式进行审议，且与该事项有利害关系的关联股东将回避表决。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司监事会
2020年6月4日

证券代码:000537　证券简称:广宇发展　公告编号:2020-028

天津广宇发展股份有限公司关于放弃受让三亚湾新城100%股权暨承诺方鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”“上市公司”或“广宇发展”）于2017年9月25日收到中国证监会监督管理委员会《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），核准公司向控股股东鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）发行1,311,137,870股股份、向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行38,665,269股股份购买相关资产，并于2017年9月29日完成全部资产的交割过户手续。在重组过程中，鲁能集团于2016年10月20日出具了与上市公司避免同业竞争相关承诺，对重组时未注入上市公司的房地产开发企业及未来可能形成的同业竞争采取了适当措施予以安排。相关承诺已于本次重大资产重组获得中国证监会核准后，自本次重大资产重组交易交割日（2017年9月29日）起生效。

公司持续按照《关于避免同业竞争的承诺函》的有关要求，对重组时鲁能集团未注入广宇发展的同业竞争资产情况进行了梳理。根据各同业竞争单位截至2019年底的盈利情况，鲁能集团下属的海南三亚湾新城开发有限公司（以下简称“三亚湾新城”）实现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，触发注入上市公司条件。为维护公司及中小股东的利益，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）等相关规定和要求，公司于2020年6月2日召开第九届董事会第四十九次会议和第九届监事会第十六次会议，审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》和《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》。现将有关情况公告如下：

一、原承诺情况

鲁能集团于2016年10月20日出具了与上市公司避免同业竞争的相关承诺，对重组时未注入上市公司的房地产开发企业及未来可能形成的同业竞争采取了适当措施予以安排。鲁能集团承诺“海南三亚湾新城开发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后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销”。

鲁能集团避免同业竞争承诺及履行情况详见附件。

二、项目公司基本情况

1.基本情况

三亚湾新城成立于2003年7月，注册资本12.3亿元人民币，注册地址：三亚市三亚湾新城路8号，法定代表人：杨传军。经营范围为房地产开发经营，农业开发，酒店开发经营，高技术开发，旅游业开发，国内商业贸易，仓储业，物业管理，商务服务，酒店用品，装潢材料，电气材料销售，市政工程，公路、港口码头开发，装饰工程（仅供办证使用）；园林绿化设计；信息工程；机电设备销售，建材生产经营，商业贸易，娱乐服务；教育培训，商场运营及管理，水疗；酒店管理，住宿，餐饮服务（含中餐、西餐、冷荤、冷菜及冷加工糕点），饮料、酒水销售，健身服务，游泳池，代收洗衣，打字复印，公共停车服务，承办会议及会展服务，旅游信息咨询，票务代理服务，商务中心。

三亚湾新城下辖两家分支机构海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天傲途格精选大酒店、海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天金威万豪酒店，全资设立海南鲁能物业服务有限公司。

2.鲁能集团持有三亚湾新城100%的股权。

3.三亚湾新城主要财务信息如下：

单位:万元

项目	2017年12月31日（经审计）	2018年12月31日（经审计）	2019年12月31日（经审计）	2020年4月30日（未经审计）
总资产	1,449,115.67	1,013,183.86	790,974.60	772,499.97
净资产	294,373.56	292,830.59	388,593.97	386,342.82
项目	2017年1-12月	2018年1-12月	2019年1-12月	2020年1-4月
营业收入	270,748.94	589,644.20	385,943.01	19,566.03
净利润	-1,199.56	48,457.02	95,763.38	-2,834.85
扣非后归母净利润	-1,199.56	48,457.02	95,763.38	-2,834.85

4.达到承诺的注入条件说明

相关承诺自本次重大资产重组交易交割日（2017年9月29日）起生效，三亚湾新城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的起算时间为2017年。三亚湾新城2017年实现扣非后归母净利润-1,199.56万元，2018年实现扣非后归母净利润48,457.02万元，2019年实现扣非后归母净利润95,763.38万元，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，触发注入上市公司条件。

5.开发项目及土地储备情况

三亚湾新城规划建设181.84万平方米。其中：已竣工项目22 个（规划建筑面积157.19万平方米）：

序号	分类	名称	建筑面积（万平方米）	开竣工状况
1	已竣工项目	美丽MALL项目一期	5.76	2008年12月竣工
2		美丽MALL项目二期	3.39	2011年11月竣工
3		美丽MALL项目三期	0.48	2014年03月竣工
4		游艇2区一期	3.00	2009年12月竣工
5		游艇2区二期	3.11	2012年03月竣工
6		高三企业会所	1.39	2009年12月竣工
7		美丽3区二期	5.56	2013年12月竣工
8		三亚惠英国际大酒店	1.68	2014年12月竣工
9		高2区	11.74	2015年12月竣工
10		高三西区	18.02	2016年11月竣工
11		高2区商业1期	1.13	2016年03月竣工
12		美丽5区一标（1#,3#地）	18.01	2015年06月竣工
13		美丽5区二标（4#地）	20.08	2018年03月竣工
14		美丽5区三标（5#地）	9.53	2018年11月竣工
15		美丽5区四标（2#地保障房）	12.31	2017年12月竣工
16		美丽5区五标（2#地商品房、6#地）	12.97	2018年11月竣工
17		港湾一区	9.10	2017年12月竣工
18		高三西区商业	0.8	2019年12月竣工
19		红塘湾项目E-15地块	5.05	2018年08月竣工
20		红塘湾项目E-23、E-24地块	5.11	2019年06月竣工
21		山海天酒店二期	3.81	2014年10月竣工
22		山海天酒店三期	5.16	2017年06月竣工

三亚湾新城在建项目4个（规划总建筑面积22.05万平方米）：

序号	分类	名称	建筑面积（万平方米）	开竣工状况
1	在建项目	美丽城商业项目	6.94	2018年12月开工，计划2022年12月竣工
2		港湾区商业项目	9.03	2018年12月开工，计划2022年12月竣工
3		港湾区教育HPA-07-05地块	3.06	2019年03月开工，计划2022年6月竣工
4		山海天公寓二期	3.02	2014年07月开工，计划2021年04月竣工

三亚湾新城待开发项目1个（规划总建筑面积2.6万平方米）：

序号	分类	名称	建筑面积（万平方米）	开竣工状况
1	待开发项目	三亚湾美丽汇项目	2.6	计划2021年6月开工，2023年12月竣工

三亚湾新城尚未开发地块4个（占地面积16.41万平方米）：

序号	分类	名称	占地面积（万平方米）	目前情况
1	尚未开发地块	红塘湾项目E-12地块（旅馆业用地，拟建持有型酒店）	7.04	2013年4月取得土地证，受200米海岸线政策影响，目前报批报建暂停中
2	尚未开发地块	红塘湾项目E-19地块（旅馆业用地，拟建持有型酒店）	5.59	2013年4月取得土地证，受200米海岸线政策影响，目前报批报建暂停中
3	尚未开发地块	红塘湾项目E-26地块（商住用地）	2.43	2013年4月取得土地证，受200米海岸线政策影响，目前报批报建暂停中
4	尚未开发地块	红塘湾项目E-27地块（商业用地，拟建特色旅游商业街）	1.35	2013年4月取得土地证，受200米海岸线政策影响，目前报批报建暂停中

截至2019年12月31日，三亚湾新城已销售面积95.98万平方米，剩余可售面积25.60万平方米，剩余总可售货值约780,040.84万元。其中剩余住宅可售面积16.87万平方米（剩余可售货值约545,010.63万元），剩余商业可售面积8.73万平方米（剩余可售货值约235,030.21万元）。

三、放弃收购及变更承诺的原因

1.三亚湾新城部分项目存在资产瑕疵，暂不适合注入上市公司，同时也无法进行资产评估对外转让。主要表现为受退潮位线政策等历史遗留问题影响，部分项目规划设计及后续开发存在不确定性。

2016年海南省人民政府出台《关于解决海岸带200米范围内建设有关问题的通知》（琼府〔2016〕83号），要求暂停对涉及侵占200米海岸线所有项目的报批。三亚湾新城红塘湾项目E-12、E-19、E-26、E-27四个地块（总占地面积16.41万平方米）均面临退潮位线问题，上述四个地块的前期规划设计报批或建筑设计方案审查被暂停，导致项目投资费用大幅增长，建设周期及投资收益周期大幅延长，且延长期限及费用无法具体确定。由此导致三亚湾公司无法准确估值定价，如果置入上市公司会占用上市公司经营资金，并加大上市公司经营和持续盈利的不确定性。目前三亚湾新城正积极与政府沟通，拟通过土地置换等方式推进解决上述问题。

2.三亚湾新城未来盈利能力存在不确定性。三亚湾新城2018年网签销售面积3.08万平方米，2019年网签销售面积1.31万平方米，较2016年的23.67万平方米和2017年的43.99万平方米大幅减少，严重影响三亚湾新城未来经营利润结转额。以三亚湾新城2020年预计实现净利润为例，根据以往年度已经实现销售并在2020年交房，以及参考2018年、2019年商品房销售的数量和价格，合理预计将在2020年实现销售并交房的商品房数量和价格确认收入和成本，同时参考2018年度和2019年度各项运营费用的基础上，三亚湾新城2020年预计实现净利润1.92亿元（若考虑疫情因素影响，2020年度预计净利润将更低），较2018年、2019年已实现净利润4.85亿元、9.58亿元大幅降低。因此，目前将三亚湾新城置入上市公司会给上市公司持续盈利能力造成较大的不确定性，不利于保护上市公司股东尤其是中小投资者利益。

3.假设增发将三亚湾新城注入上市公司，若按2019年末三亚湾新城账面净资产38.86亿元、广宇发展第九届董事会第四十九次会议召开日前20个交易日股票交易均价6.50元/股计算，可增发5.98亿股，增发新股对应的每股收益为0.32元/股（三亚湾新城2020年预计实现净利润1.92亿元），与上市公司2019年度每股收益（1.69元/股）相比，将严重摊薄上市公司每股收益。上述测算尚未考虑新冠疫情以及三亚湾新城资产评估增值的影响，若加以考虑，每股收益摊薄的会更显著。

4.三亚湾新城公司目前大部分房地产项目已开发完毕，账面资产主要为分布在国家4A景区三亚大东海边商务及旅游酒店，未开发项目主要是规划建设持有型酒店，及运营或销售的美丽汇、商业街等项目。

综合考虑上述因素及公司自身资金状况，目前三亚湾新城置入上市公司不利于改善上市公司持续盈利能力。公司暂时放弃受让三亚湾新城100%股权，同时控股股东鲁能集团部分变更承诺，有利于更好的保护公司及公司股东的利益。

四、变更后的承诺

为保障相关承诺得到切实履行，保护公司及公司股东的利益，广宇发展拟放弃受让三亚湾新城100%股权，同时承诺人鲁能集团拟部分变更承诺。

鲁能集团承诺：“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。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。”

五、放弃收购及变更承诺对公司的影响

公司放弃受让三亚湾新城100%股权为避免同业竞争相关承诺的正常履行，符合《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》相关规定。

受历史遗留问题等不可控因素影响，三亚湾新城未来销售前景存在较大不确定性。综合考虑上述因素及公司自身资金状况，三亚湾新城置入上市公司不利于改善上市公司持续盈利能力，不利于保障上市公司和全体股东的利益。公司放弃受让三亚湾新城100%股权，可以保证上市公司资产优良，节约生产经营资金，降低不确定性，保障公司良好的盈利能力，有利于更好的保护公司及公司股东的利益。

按照原承诺，公司放弃受让三亚湾新城100%股权，鲁能集团在广宇发展放弃收购权后三年内在合适时机将三亚湾新城100%股权出售给关联关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销，缺少过渡期间处理相关同业竞争问题的解决措施，不利于维护公司及公司股东的利益。本次同业竞争承诺变更，不属于法定承诺的变更，符合《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》相关规定，同时本次变更承诺增加托管作为过渡期间同业竞争解决措施，可以为广宇发展增加托管收益，有利于更好的维护公司和公司股东的合法权益，并促使鲁能集团尽快解决同业竞争问题。

六、承诺方履约能力、履约风险及对策

（一）履约能力

鲁能集团是国家电网有限公司全资直属子公司，具有较好的社会基础，资金实力雄厚。其中，鲁能集团成立于2002年12月，具有丰富的企业集团管理经验。

（二）履约风险及对策

1.房地产行业经营环境变化及市场前景

目前国内房地产行业在限购、限贷和限价等严厉政策调控下，房地产市场前景存在不确定性。

2.项目风险及对策

风险：一是受房地产调控等不可控因素影响，当前房地产市场行情低迷，项目销售缓慢或未来销售前景存在较大不确定性；二是项目存在历史遗留问题，在短期内解决难度较大。

对策：一是优化产品结构，加大营销力度。二是研讨历史遗留问题处置方式，加强与政府部门沟通，积极解决历史遗留问题。

3.本次部分变更承诺事项能否通过股东大会批准存在不确定性

风险：本次部分变更承诺事项，需提交公司股东大会审议、批准。该议案属于特别议案，需出席股东大会非关联股东所持表决权三分之二以上通过。且该事项为关联交易事项，在审议该议案时，与该事项有利害关系的关联股东需回避表决，因鲁能集团所持本公司股份需回避表决，议案的表决结果完全由中小股东决定。因此承诺人本次部分变更承诺事项能否获得公司股东大会批准通过存在不确定性。

对策：做好投资者沟通工作。

七、不能履约的制约措施

1.广宇发展作为托管方，合理安排项目开发节奏，并与承诺人就项目进展情况保持定期沟通，以便承诺人掌握变更后承诺的履行进展情况。

2.广宇发展作为托管方，对可能影响到承诺完成事项做出提前安排，确保变更后承诺的顺利履行。

3.广宇发展将根据项目进展情况，适时进行信息披露。

八、董事会审议情况

公司于2020年6月2日召开第九届董事会第四十九次会议，审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》和《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，关联董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生对本议案回避表决，其他董事一致同意通过。

上述议案将提交公司股东大会以特别决议进行审议，且与该事项有利害关系的关联股东将回避表决。变更后的承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。

九、董事会意见

1.受历史遗留问题等不可控因素影响，三亚湾新城未来销售前景存在较大不确定性。综合考虑上述因素及公司自身资金状况，上述项目置入上市公司不利于改善上市公司持续盈利能力，不利于保障上市公司和全体股东的利益。为履行相关承诺，更好的保护公司及公司股东的利益，董事会同意公司放弃受让三亚湾新城100%股权。

2.本次控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺符合《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》的相关规定。

（1）部分变更后的承诺有明确的履行时间；

（2）上市公司对部分变更承诺事项的具体内容、履约方式及时间、履约能力分析、履约风险及对策、不能履约时的制约措施进行了充分信息披露；

（3）部分变更承诺的内容具有可实现性。

3.部分变更承诺符合上市公司利益

根据部分变更后的承诺，在解决上述项目公司同业竞争前，由广宇发展对相关项目公司进行托管，有利于上市公司增加收益，增厚股东权益，符合上市公司及股东的合法权益。

十、独立董事意见

1.本次《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》和《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》符合《公司法》《深圳证券交易所上市规则》等法律法规及《公司章程》的规定，决策程序合法有效。

2.本次公司放弃受让权及承诺方部分变更避免同业竞争承诺事项符合《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》的相关规定，有利于维护上市公司及中小股东利益。

十一、监事会意见

公司于2020年6月2日召开第九届监事会第十六次会议，审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》和《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》。监事会认为，董事会就公司放弃受让三亚湾新城100%股权，以及公司控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的事项履行了审议程序，关联董事周悦刚先生、李景海先生、王科先生、来维涛先生依法回避了表决，相关程序符合《公司法》《证券法》《深圳证券交易所上市规则》《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》的相关规定，有利于维护上市公司及中小股东利益。

十二、法律顾问意见

经公司法律顾问北京市中伦律师事务所核查，鲁能集团承诺不属于依据《公司法》《证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及规范性文件的强制性规定作出的法定承诺或根据前述规定不可变更的承诺。如变更鲁能集团承诺，承诺相关方按照《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》的规定及时履行相关信息披露和法定程序后方可实施。

十三、备查文件

1.公司第九届董事会第四十九次会议决议

2.公司第九届监事会第十六次会议决议

3.独立董事意见

4.鲁能集团关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函

5. 北京市中伦律师事务所关于天津广宇发展股份有限公司控股股东拟变更避免同业竞争承诺的专项法律意见书

特此公告。

附件：鲁能集团避免同业竞争及履行情况

天津广宇发展股份有限公司董事会
2020年6月4日

鲁能集团有限公司避免同业竞争承诺及履行情况

序号	企业名称	承诺内容	履行情况
1	海南三亚湾新城开发有限公司	海南三亚湾新城开发有限公司受近年来海南房地产市场不稳定的影响，盈利状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。海南三亚湾新城开发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，则本集团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本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。	本次审议
2	山东鲁能贵和投资有限公司	山东鲁能贵和商贸有限公司仅从事商店开发业务，与上市公司不构成实质性同业竞争，且未来不再从事房地产开发业务，不存在注入上市公司的必要性。山东鲁能贵和商贸有限公司的房地产开发资质已过有效期，本集团已做提高资质经营范围，取消房地产开发业务。	已履行完毕，于2016年8月18日注销了其房地产开发业务资质。
3	山东鲁能朱家峪开发有限公司	山东鲁能朱家峪开发有限公司原有位于章丘市官庄乡朱家峪村、宗地号为2007-4-1和2007-4-2的两宗土地。确权面积合计207,612㎡，用于开发建设鲁能朱家峪西园项目，因山东省人民政府出具的《关于章丘市朱家峪历史文化名村保护规划的批复》而开发受限一直处于未开发状态。2016年7月28日，章丘市人民政府出具章政土批字[2016]27号《章丘市人民政府关于收回山东鲁能朱家峪开发有限公司国有土地使用权的决定》，同意章丘市土地储备中心对山东鲁能朱家峪开发有限公司经登记确权的207,612㎡国有土地使用权进行收回，作为储备建设用地。章丘市人民政府和山东鲁能朱家峪开发有限公司签订《章丘-鲁能城项目投资合作框架协议》，双方协商一致，山东鲁能朱家峪开发有限公司在章丘城区投资打造教育主题社区，章丘市人民政府对鲁能朱家峪西园项目用地进行收储，同时章丘市人民政府将满足项目地块开发计划的需要，按时完成各期供地，山东鲁能朱家峪开发有限公司在项目地块上地挂牌出让公示后不限参与竞拍。2016年9月，山东鲁能朱家峪开发有限公司通过招拍挂程序取得用途为其他普通商品住房用地的两块土地。 为解决同业竞争，本集团承诺在山东鲁能朱家峪开发有限公司满足注入上市公司条件后一年内，由山东鲁能五源开发有限公司对其实施收购，截至本承诺函出具日，本集团总经理办公会与广宇发展董事会已原则同意山东鲁能五源开发有限公司收购山东鲁能朱家峪开发有限公司100%股权，尚需根据具有证券业务资格的评估机构出具的报告确认交易价格。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，若本次重组完成前尚未收购完毕，则本集团承诺在本次重组完成后，本集团将与广宇发展签署托管协议，将山东鲁能朱家峪开发有限公司的经营管理权予以托管。	已履行完毕，于2017年4月28日完成注销。
4	杭州鲁能置业有限公司	杭州鲁能置业有限公司因开发定位尚未明确而未实际开展房地产开发业务，目前暂不适合注入上市公司。杭州鲁能置业有限公司尚无土地储备，开发定位尚未明确，若杭州鲁能置业有限公司定位确认为事住宅类房地产开发业务则在一年内，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，则本集团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本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。	已履行完毕，于2018年8月29日完成为广宇发展全资子公司。
5	福州鲁能地产有限公司	福州鲁能地产有限公司开发的项目已开始销售或即将销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。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。	已履行完毕，于2018年8月29日完成为广宇发展全资子公司。
6	南京方山置业有限公司	1.南京方山置业有限公司开发的项目已开始销售或即将销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。本集团承诺促使南京方山置业有限公司在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。 2.2018年6月25日公司2018年第二次临时股东大会审议通过《关于控股股东部分变更避免同业竞争承诺的议案》，综合考虑南京方山和郑州鲁能在项目竣工备案后还要进行交房以及税务、工商注销等系列工作，鲁能集团承诺：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管，且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地，本承诺自本承诺生效之日起，如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支，本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的20个工作日内，以现金方式进行赔偿。”	正常履行中，广宇发展托管经营中，2021年6月25日前完成南京方山开发以及注销。
7	郑州鲁能置业有限公司	1.郑州鲁能置业有限公司开发的项目已开始销售或即将销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。本集团承诺促使郑州鲁能置业有限公司在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。 2.2018年6月25日公司2018年第二次临时股东大会审议通过《关于控股股东部分变更避免同业竞争承诺的议案》，综合考虑南京方山和郑州鲁能在项目竣工备案后还要进行交房以及税务、工商注销等系列工作，鲁能集团承诺：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管，且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地，本承诺自本承诺生效之日起，如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支，本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的20个工作日内，以现金方式进行赔偿。”	正常履行中，广宇发展托管经营中，2021年6月25日前完成郑州鲁能的开发以及注销。
8	北京鲁能陶然房地产开发有限公司	北京鲁能陶然房地产开发有限公司已有的房地产项目已开发完毕，将不再从事新的房地产项目开发，该等公司已被本集团列入撤并计划，不存在注入上市公司的必要性。本集团将促使北京鲁能陶然房地产开发有限公司在本次重大资产重组交易交割日起二年内（即2019年9月20日前）办理完毕注销手续。本次重大资产重组交易交割日起二年内，若上述公司未完成注销，则由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托管至北京顺义新城建设开发有限公司，直至完成注销。	正常履行中，由广宇发展全资子公司顺义新城托管经营中。
9	鲁能英大集团有限公司	鲁能英大集团有限公司已有的房地产项目已开发完毕，将不再从事新的房地产项目开发，该等公司已被本集团列入撤并计划，不存在注入上市公司的必要性。 本集团将促使鲁能英大集团有限公司本次重大资产重组交易交割日起二年内（即2019年9月29日前）办理完毕注销手续。本次重大资产重组交易交割日起二年内，若上述公司未完成注销，则由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托管至北京顺义新城建设开发有限公司，直至完成注销。	正常履行中，由广宇发展全资子公司顺义新城托管经营中。
10	苏州鲁能置业有限