证券代码:000537　证券简称:广宇发展　公告编号:2020-062

天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第五十四次会议决议公告

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”)第九届董事会第五十四次会议于2020年9月25日发出通知,并于2020年9月29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《关于为所属公司福州鲁能提供担保的议案》

同意公司为福州鲁能地产有限公司(简称“福州鲁能”)延期付款义务提供第三方连带责任担保,担保本金金额不超过16,571.105万元,经查询,福州鲁能非失信被执行人,具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于为所属公司福州鲁能提供担保的公告》(　公告编号　公告编号:2020-064)。

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。

该议案需提交公司股东大会审议。

二、审议通过了《关于为盛新公司、雄新公司、仁新公司提供担保的议案》

同意公司为平潭盛新置业有限公司(简称“盛新公司”)剩余50%债务提供第三方连带责任担保,担保本金金额不超过9,050万元;对平潭雄新置业有限公司(简称“雄新公司”)剩余50%债务提供第三方连带责任担保,担保本金金额不超过10,650万元;对平潭仁新置业有限公司(简称“仁新公司”)剩余50%债务提供第三方连带责任担保,担保本金金额不超过10,650万元,经查询,上述三家公司均非失信被执行人。具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于为盛新公司、雄新公司、仁新公司提供担保的公告》(　公告编号　公告编号:2020-065)。

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。

该议案需提交公司股东大会审议。

三、审议通过了《关于联东都城市集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》

同意联东都城市集团有限公司(简称“都城市集团”)部分变更关于北京海港房地产开发有限公司(以下简称“北京海港”)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《关于联东都城市集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》(　公告编号　公告编号:2020-066)。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。

四、审议通过了《关于与关联方都城伟业集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》

同意公司与关联方都城伟业集团就北京海港经营管理事宜签订《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《关于与关联方都城伟业集团签署委托经营管理合同暨关联交易的公告》(　公告编号　公告编号:2020-067)。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2020年第三次临时股东大会审议通过《关于联东都城伟业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。

五、审议通过了《关于公司拟参与西安市高新区土地竞拍的议案》

同意公司参与西安市高新区相关土地竞拍。公司能否竞拍成得上述地块存在不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。

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。

六、审议通过了《关于召开2020年第三次临时股东大会的议案》

同意公司于2020年10月15日下午3:00在北京朗山酒店一层会议室召开2020年第三次临时股东大会,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)上的《关于召开2020年第三次股东大会的通知》(公告编号　公告编号:2020-068)。

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9月30日

证券代码:000537　证券简称:广宇发展　公告编号:2020-063

天津广宇发展股份有限公司第九届监事会第十八次会议决议公告

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”)第九届监事会第十八次会议于2020年9月25日发出通知,并于2020年9月29日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《关于联东都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》

同意联东都城伟业集团有限公司(简称“都城伟业集团”)部分变更避免同业竞争的承诺。监事会认为,董事会就公司关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争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。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

监事会

2020年9月30日

证券代码:000537　证券简称:广宇发展　公告编号:2020-064

天津广宇发展股份有限公司关于为所属公司福州鲁能提供担保的公告

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。

天津广宇发展股份有限公司(以下简称“公司”“广宇发展”)所属公司福州鲁能地产有限公司(以下简称“福州鲁能”)拟收购平潭鼎新房地产发展有限公司(以下简称“鼎新公司”)下属的平潭泰新置业有限公司(以下简称“泰新公司”)、平潭盛新置业有限公司(以下简称“盛新公司”)、平潭雄新置业有限公司(以下简称“雄新公司”)、平潭仁新置业有限公司(以下简称“仁新公司”)100%股权及部分债权,根据挂牌转让文件相关要求,公司拟为福州鲁能延期付款义务提供担保,具体情况如下:

一、担保情况概述

2020年8月26日,鼎新公司委托南平市产权交易中心发布了相关挂牌转让公告,拟挂牌转让其所持有的泰新公司、盛新公司、雄新公司、仁新公司(以下简称“标的公司”)100%国有股权及其持有的盛新公司、雄新公司、仁新公司50%债权,挂牌底价为65,667.65万元。公司所属公司福州鲁能于2020年9月23日收到竞价结果通知单,受让价格为挂牌底价65,667.65万元,拟于近期与交易对方鼎新公司签署相关产权交易合同。详见公司2020年9月24日发布在巨潮资讯网上的《关于所属公司参与收购平潭泰新置业有限公司等四家公司100%股权及部分债权的进展公告》(　公告编号　公告编号:2020-061)。

根据挂牌转让相关安排,福州鲁能拟采用分期付款方式支付泰新公司股权转让款,在双方签订了《平潭泰新置业有限公司100%国有股权转让合同》生效之日起5个工作日内向转让方指定账户支付不低于应付总额50%的首期股权转让款(含履约保证金抵作合同价款部分)16,571.105万元;余款16,571.105万元在合同生效之日起一年内付清,并按年利率4.35%向转让方支付延期付款期间的利息,利息按天计算。受让方应在上述合同生效之日起15个工作日内对受让方延期付款义务提供经转让方认可的合法、有效、足额的担保。(经转让方认可的担保方式包括但不限于第三方保证方式,第三方担保资质要求应同时满足以下条件要求:应为中国境内有效存续的企业法人,未被纳入全国法院失信被执行人名单;应为中国境内上海证券交易所或深圳证券交易所上市的公司,或经具有银行间市场从业资格或证券市场资信评级业务许可的信用评级机构评定、主体评级为AA+的企业提供担保。)

公司拟为上述延期付款义务提供第三方连带责任担保,担保本金金额不超过16,571.105万元。

2020年9月29日,公司召开第九届董事会第五十四次会议,以9票同意、0票反对、0票弃权,审议通过上述事项。该担保事项不构成关联担保。根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定,该事项需提交公司股东大会审议。上述担保事项相关合同尚未签署,待公司股东大会审议通过后,公司将根据本次股权收购进展情况签署担保合同。

二、被担保人基本情况

1.基本情况

公司名称:福州鲁能地产有限公司

统一社会信用代码:91350100MA346GE73U

成立日期:2016年01月11日

注册地址:福建省福州市晋安区秀山路245号索高广场1#5层A单元

法定代表人:李健

注册资本:100000万元人民币

主营业务:房地产开发、物业管理、房屋租赁、建筑装饰装修。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2.与公司的股权关系:公司持有福州鲁能100%股权。

3.财务情况:

单位:万元

项目	2019年12月31日(经审计)	2020年8月31日(未经审计)
资产总额	446,234.1	354,458.03
负债总额	317,400.73	209,607.32
或有事项涉及的总额	-	-
净资产总额	128,833.37	144,850.71
项目	2019年1-12月(经审计)	2020年1-8月(未经审计)
营业收入	204,034.99	146,241.18
利润总额	23,768.1	19,899.98
净利润	17,826.07	14,924.98

4.最新信用等级状况:信用状况良好。

5.经查询,福州鲁能非失信被执行人。

至披露日被担保方股权关系如下:

2020年8月11日,公司发布《关于控股股东国有股权无偿划转的提示性公告》,经国资监管部门研究批准,将国家电网有限公司持有的鲁能集团有限公司100%国有股权无偿划转至中国绿发投资集团有限公司。本次国有股权无偿划转后,公司将成为中国绿发投资集团有限公司下属上市公司,鲁能集团有限公司仍为公司控股股东,国务院国有资产监督管理委员会仍为公司实际控制人(详见公司发布于巨潮资讯网等的　公告编号　公告编号为“2020-046”的《关于控股股东国有股权无偿划转的提示性公告》)。目前上述无偿划转事项正在推进中。

三、拟签署担保协议主要内容

目前,上述股权转让及担保事项相关合同尚未签署,待公司股东大会审议通过后,公司将根据本次股权收购进展情况签署担保合同。公司在已签署相关担保合同情况下,方开始履行连带责任担保义务。

四、董事会意见

本次担保对象为公司全资子公司,公司本次为福州鲁能延期付款提供担保,是根据股权转让条件要求提供的,有利于推进上述股权收购事项,提升公司资金利用效率,对公司及全体股东有利,不存在损害中小股东利益的情形。被担保企业经营正常,信用状况良好,具备持续经营能力和偿还债务能力,担保风险在控制范围内,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。

五、截至2020年8月31日累计对外担保数量

1.公司及公司控股子公司不存在逾期担保和涉及诉讼的担保。

2. 公司及公司控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为272,000.00万元,占公司最近一期经审计净资产(2019年报)的19.98%,占总资产的3.89%。

3.公司对公司控股子公司提供的担保余额为323,373.52万元,公司控股子公司相互间及子公司对公司提供的担保余额为14,986.41万元,合计担保余额为338,359.93万元,占公司最近一期经审计净资产(2019年报)的24.86%,占总资产的4.84%。

4.本次担保提供后公司及控股子公司对外担保总余额为626,931.03万元,占公司最近一期经审计净资产(2019年报)的46.06%,占总资产的8.97%。

六、备查文件

1.第九届董事会第五十四次会议决议。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2020年9月30日

证券代码:000537　证券简称:广宇发展　公告编号:2020-065

天津广宇发展股份有限公司关于为盛新公司、雄新公司、仁新公司提供担保的公告

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。

天津广宇发展股份有限公司(以下简称“公司”“广宇发展”)所属公司福州鲁能地产有限公司(以下简称“福州鲁能”)拟收购平潭鼎新房地产发展有限公司(以下简称“鼎新公司”)下属的平潭泰新置业有限公司(以下简称“泰新公司”)、平潭盛新置业有限公司(以下简称“盛新公司”)、平潭雄新置业有限公司(以下简称“雄新公司”)、平潭仁新置业有限公司(以下简称“仁新公司”)100%股权及部分债权,根据挂牌转让文件相关要求,公司拟为盛新公司、雄新公司、仁新公司提供担保,具体情况如下:

一、担保情况概述

2020年8月26日,鼎新公司委托南平市产权交易中心发布了相关挂牌转让公告,拟挂牌转让其所持有的泰新公司、盛新公司、雄新公司、仁新公司(以下简称“标的公司”)100%国有股权及其持有的盛新公司、雄新公司、仁新公司50%债权,挂牌底价为65,667.65万元。公司所属公司福州鲁能于2020年9月23日收到竞价结果通知单,受让价格为挂牌底价65,667.65万元,拟于近期与交易对方鼎新公司签署相关产权交易合同。详见公司2020年9月24日发布在巨潮资讯网上的《关于所属公司参与收购平潭泰新置业有限公司等四家公司100%股权及部分债权的进展公告》(　公告编号　公告编号:2020-061)。

根据挂牌转让相关安排,福州鲁能拟采用分期付款方式支付泰新公司股权转让款,在双方签订了《平潭泰新置业有限公司100%国有股权转让合同》生效之日起5个工作日内向转让方指定账户支付不低于应付总额50%的首期股权转让款(含履约保证金抵作合同价款部分)16,571.105万元;余款16,571.105万元在合同生效之日起一年内付清,并按年利率4.35%向转让方支付延期付款期间的利息,利息按天计算。受让方应在上述合同生效之日起15个工作日内对受让方延期付款义务提供经转让方认可的合法、有效、足额的担保。(经转让方认可的担保方式包括但不限于第三方保证方式,第三方担保资质要求应同时满足以下条件要求:应为中国境内有效存续的企业法人,未被纳入全国法院失信被执行人名单;应为中国境内上海证券交易所或深圳证券交易所上市的公司,或经具有银行间市场从业资格或证券市场资信评级业务许可的信用评级机构评定、主体评级为AA+的企业提供担保。)

公司拟为盛新公司剩余50%债务提供第三方连带责任担保,担保本金金额不超过9,050万元;对雄新公司剩余50%债务提供第三方连带责任担保,担保本金金额不超过10,650万元;对仁新公司剩余50%债务提供第三方连带责任担保,担保本金金额不超过10,650万元。

2020年9月29日,公司召开第九届董事会第五十四次会议,以9票同意、0票反对、0票弃权,审议通过上述事项。该担保事项不构成关联担保。根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定,该事项需提交公司股东大会审议。上述担保事项相关合同尚未签署,待公司股东大会审议通过后,公司将根据本次股权收购进展情况签署担保合同。

二、被担保人基本情况

(一)平潭盛新置业有限公司

1.基本情况

统一社会信用代码:91350128MA33PEJF3P

成立日期:2020年4月2日

注册地址:平潭综合实验区金井湾商务营运中心5号楼18层1815室

法定代表人:陈友汀

注册资本:10000万元人民币

主营业务:房地产开发经营,物业管理,自有房地产经营活动,建筑装饰业。法律法规、国务院决定未规定许可的,均可自主选择经营项目开展经营。(以上均不含危化品)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2.股权结构:平潭鼎新房地产发展有限公司持有其100%股权

3.财务情况:经平潭综合实验区大永会计师事务所有限公司审计,截至2020年5月31日,盛新公司资产总额为18,100万元、负债总额为18,100万元、或者说,本年项涉及的总额(包括担保、诉讼与仲裁事项)为0万元、净资产为0万元;2020年5月,实现营业收入为0万元、营业利润为0万元、净利润为0万元。

4.最新信用等级状况:信用状况良好。

5.经查询,盛新公司非失信被执行人。

(二)平潭雄新置业有限公司

1.基本情况

统一社会信用代码:91350128MA33PE499L

成立日期:2020年4月2日

注册地址:平潭综合实验区金井湾商务营运中心5号楼18层1816室

法定代表人:陈友汀

注册资本:10000万元人民币

主营业务:房地产开发经营,物业管理,自有房地产经营活动,建筑装饰业。法律法规、国务院决定未规定许可的,均可自主选择经营项目开展经营。(以上均不含危化品)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2.股权结构:平潭鼎新房地产发展有限公司持有其100%股权

3.财务情况:经平潭综合实验区大永会计师事务所有限公司审计,截至2020年5月31日,雄新公司资产总额为21,300万元、负债总额为21,300万元、或者说,本年项涉及的总额(包括担保、诉讼与仲裁事项)为0万元、净资产为0万元;2020年5月,实现营业收入为0万元、营业利润为0万元、净利润为0万元。

4.最新信用等级状况:信用状况良好。

5.经查询,雄新公司非失信被执行人。

(三)平潭仁新置业有限公司

1.基本情况

统一社会信用代码:91350128MA33PDUR9G

成立日期:2020年4月2日

注册地址:平潭综合实验区金井湾商务营运中心5号楼18层1817室

法定代表人:陈友汀

注册资本:10000万元人民币

主营业务:房地产开发经营,物业管理,自有房地产经营活动,建筑装饰业。法律法规、国务院决定未规定许可的,均可自主选择经营项目开展经营。(以上均不含危化品)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2.股权结构:平潭鼎新房地产发展有限公司持有其100%股权

3.财务情况:经平潭综合实验区大永会计师事务所有限公司审计,截至2020年5月31日,仁新公司资产总额为21,300万元、负债总额为21,300万元、或者说,本年项涉及的总额(包括担保、诉讼与仲裁事项)为0万元、净资产为0万元;2020年5月,实现营业收入为0万元、营业利润为0万元、净利润为0万元。

4.最新信用等级状况:信用状况良好。

5.经查询,仁新公司非失信被执行人。

至披露日,被担保方股权结构如下:

根据挂牌转让相关安排,担保协议签署后,转让方将办理股权变更手续,盛新公司、雄新公司、仁新公司将成为公司所属公司福州鲁能的全资子公司。

三、拟签署担保协议主要内容

目前,上述股权转让及担保事项相关合同尚未签署,待公司股东大会审议通过后,公司将根据股权收购进展情况签署担保合同。公司在已签署相关担保合同情况下,方开始履行连带责任担保义务。

四、董事会意见

公司本次为盛新公司、雄新公司、仁新公司相关债务提供担保,是根据股权转让条件要求提供的,有利于推进上述股权收购事项,提升公司资金利用效率,对公司及全体股东有利,不存在损害中小股东利益的情形。被担保企业经营正常,信用状况良好,具备持续经营能力和偿还债务能力,担保风险在控制范围内,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。

五、截至2020年8月31日累计对外担保数量

1.公司及公司控股子公司不存在逾期担保和涉及诉讼的担保。

2. 公司及公司控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为272,000.00万元,占公司最近一期经审计净资产(2019年报)的19.98%,占总资产的3.89%。

3.公司对公司控股子公司提供的担保余额为323,373.52万元,公司控股子公司相互间及子公司对公司提供的担保余额为14,986.41万元,合计担保余额为338,359.93万元,占公司最近一期经审计净资产(2019年报)的24.86%,占总资产的4.84%。

4.本次担保提供后公司及控股子公司对外担保总余额为626,931.03万元,占公司最近一期经审计净资产(2019年报)的46.06%,占总资产的8.97%。

六、备查文件

1.第九届董事会第五十四次会议决议。

2.关于第九届董事会第五十四次会议相关事项的独立董事意见

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2020年9月30日

证券代码:000537　证券简称:广宇发展　公告编号:2020-066

天津广宇发展股份有限公司关于关联方都城伟业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日收到中国证券监督管理委员会《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、向马鲁木劳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,鲁能集团及关联方都城伟业集团有限公司(以下简称“都城伟业集团”)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、都城伟业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承诺履行情况及截至2019年底的盈利情况,都城伟业集团下属的北京海港房地产开发有限公司(以下简称“北京海港”)已满足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,但由于存在资产和经营方面的历史遗留问题,且难以于2020年9月29日前解决完毕,因此根据相关避免同业竞争承诺,北京海港不适合注入上市公司,且将触发对外转让条件。

为保障关联方都城伟业集团更好地履行关于避免同业竞争的相关承诺,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9月29日召开第九届董事会第五十四次会议和第九届监事会第十八次会议,审议通过了《关于关联方都城伟业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

都城伟业集团于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。都城伟业集团承诺“北京海港尚有部分资产和经营等方面的历史遗留问题处在解决过程中,目前无法达到注入上市公司的条件。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在本次重大资产重组交易交割日起三年内(2020年9月29日前)解决完毕,并在该公司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。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处在解决过程中,目前无法达到注入上市公司的条件,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。”

二、项目公司基本情况

1.基本情况

(1)公司概况

北京海港房地产开发有限公司成立于1994年12月,注册资本160,080.4338万元人民币,注册地址:北京市通州区徐辛庄镇葛渠村,法定代表人:陈维波。经营范围为在规划范围内进行房地产的开发、建设及其物业管理,包括住宅的出售、商业设施的租售、配套设施的经营;企业管理;建设工程项目管理;室内装饰设计;园林景观设计;专业承包;城市园林绿化。(未经专项审批的项目除外。企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动)。

北京海港房地产开发有限公司下辖一家分支机构:北京海港房地产开发有限公司商旅分公司,全资设立一家子公司:北京鲁能领寓房地产开发有限公司。

(2)根据工商登记信息显示,都城伟业集团有限公司持有北京海港房地产开发有限公司100%的股权。

(3)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8月31日(未经审计)
总资产	600,332.65	591,524.69	605,160.65	678,971.18
净资产	132,997.86	203,693.97	290,253.20	344,468.45
项目	2017年1-12月(经审计)	2018年1-12月(经审计)	2019年1-12月(经审计)	2020年1-8月(未经审计)
营业收入	206,749.36	210,347.44	217,943.18	121,263.78
净利润	61,751.46	70,696.10	88,578.98	52,941.00
扣非后归母净利润	61,723.08	70,650.42	89,017.20	52,615.44

(4)达到承诺转让条件的说明

根据避免同业竞争承诺履行情况及2019年盈利情况,北京海港达到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,但由于存在历史遗留问题(如股权纠纷,截至目前,北京海港99%股权因诉讼纠纷仍处于司法冻结状态)于本次重大资产重组交易交割日起三年内(2020年9月29日前)难以解决完毕,根据承诺要求,北京海港暂不符合注入上市公司条件,都城伟业集团需采用适当方式将其出售给与其无关联的第三方。

(5)开发项目及土地储备情况

北京海港已竣工项目7个(规划建筑面积35.5万平方米):

序号	分类	名称	建筑面积(万㎡)	开竣工状况
1	已竣工项目	格拉斯一期	4.9	2007年12月竣工
2		格拉斯二期	4.8	2009年12月竣工
3		格拉斯三期	5.5	2014年4月竣工
4		格拉斯四期	7.9	2017年7月竣工
5		格拉斯五期	4.9	2019年5月竣工
6		旅游一期	3.2	2015年8月竣工
7		格拉斯小镇中心	2.3	2009年6月竣工

北京海港在建项目4个(规划总建筑面积36.49万平方米):

序号	分类	名称	建筑面积(万㎡)	开竣工状况	完工进度(截至2020年8月)
1	在建项目	格拉斯一期一组团	5.59	2019年3月开工,计划2021年6月竣工	开工5.59万平方米;在建5.59万平方米;竣工0万平方米
2		德威学校	5.5	2019年3月开工,计划2020年12月竣工	开工5.5万平方米;在建5.5万平方米;竣工0万平方米
3		格拉斯六期二组团东段	14.5	2020年9月开工,计划2023年7月竣工	开工0万平方米;在建0万平方米;竣工0万平方米
4		格拉斯六期二组团西段	10.9	2019年12月开工,计划2021年1月竣工	开工10.93万平方米;在建10.93万平方米;竣工0万平方米

北京海港尚未开发地块3个(占地面积10.61万平方米):

序号	分类	名称	占地面积(万㎡)	目前情况
1	尚未开发地块	格拉斯调规12-1#地块	0.29	2019年5月取得土地证,暂无开发计划
2	尚未开发地块	格拉斯调规6-1#地块	7.26	2019年5月取得土地证,计划定制开发
3	尚未开发地块	格拉斯调规4#地块	3.06	2019年5月取得土地证,计划定制开发

截至2020年6月30日,北京海港已销售面积30.06万平方米,剩余可售面积4.46万平方米,剩余总可售货值约293,635万元。其中剩余住宅可售面积4.46万平方米(剩余可售货值约293,635万元)。

2.变更承诺的原因

北京海港历史遗留问题尚未解决,99%股权目前处于司法冻结状态,属于重大资产瑕疵,不符合注入上市公司或对外转让的条件。具体表现如下:2016年7月8日,海湾实业有限公司(以下简称“海湾实业”)起诉北京海港(都城伟业集团作为第三人),要求确认北京海港48%股权归其所有,并据此申请北京市高级法院裁定冻结了北京海港48%的股权;2018年7月23日,新疆华新房地产开发有限公司、海湾实业起诉北京海港(都城伟业集团作为第三人),要求确认北京海港51%股权归其所有,并据此申请北京市高级人民法院裁定冻结了北京海港51%的股权。目前上述案件已完成全部庭审工作,尚未宣判。

因此,鉴于北京海港股权纠纷诉讼无法在2020年9月29日前得到妥善解决,都城伟业集团无法按照避免同业竞争承诺相关要求,将其注入广宇发展或挂牌转让给无关联第三方,进而导致原承诺无法继续履行,需变更相关承诺。

3.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,承诺人都城伟业集团拟部分变更承诺。

变更后的承诺为:“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,由广宇发展对三亚商新城进行托管,在本承诺生效之日起生效。”

4.变更承诺对公司的影响

按照原承诺,都城伟业集团应采用适当方式将北京海港出售给关联联的第三方,但由于北京海港99%股权仍处于司法冻结状态,属于重大资产瑕疵,难以按原承诺履行公开挂牌等转让程序,需都城伟业集团变更相关避免同业竞争承诺。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,并促使都城伟业集团尽快解决同业竞争问题。

三、承诺方履行能力、履约风险及对策

(一)履约能力

都城伟业集团成立于2009年12月,具有丰富的企业集团管理经验和较好的社会基础,资金实力雄厚。

(二)履约风险及对策

1.项目风险及对策

风险:项目存在历史遗留问题,在短期内解决难度较大,导致原承诺无法继续履行。

对策:协调都城伟业集团积极研讨历史遗留问题处置方式,加强与相关方沟通,积极解决历史遗留问题。

2.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,需经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:做好投资者解释沟通工作。

四、不能履约的制约措施

1.广宇发展作为托管方,督促承诺人积极解决相关历史遗留问题,并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作出提前安排,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。

五、董事会审议情况

公司于2020年9月29日召开第九届董事会第五十四次会议,审议通过了《关于关联方都城伟业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。变更后的承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。

六、董事会意见

1.鉴于目前北京海港尚存在资产瑕疵等历史遗留问题,客观上难以转让给无关联第三方,导致原承诺无法继续履行。为有效履行相关承诺,更好地保护公司及公司股东的利益,董事会同意关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺。

2.本次关联方都城伟业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约时间;

(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)部分变更承诺符合上市公司利益

根据部分变更后的承诺,在解决北京海港同业竞争问题前,由广宇发展对北京海港进行托管,有利于上市公司增加收入,增厚股东权益,有利于维护上市公司及广大股东的合法权益。

七、独立董事意见

1.本次《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》符合《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》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。

八、监事会意见

公司于2020年9月29日召开第九届监事会第十八次会议,审议通过了《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》。监事会认为,董事会就公司关联方都城伟业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。

九、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,都城伟业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。如变更都城伟业集团承诺,承诺相关方应按照《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决策程序后方可实施。

十、备查文件

1.公司第九届董事会第五十四次会议决议

2.公司第九届监事会第十八次会议决议

3.关于第九届董事会第五十四次会议相关事项的独立董事意见

4.都城伟业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关联方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:1.鲁能集团避免同业竞争承诺及履行情况

2.都城伟业集团避免同业竞争承诺及履行情况

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2020年9月30日

附件1

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	海南三亚新城开发有限公司	海南三亚海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。 2020年6月2日召开第九届董事会第四十九次会议和2019年度股东大会,审议通过了《关于放弃受让三亚商新城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》,鲁能集团承诺变更为“三亚商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商新城注入上市公司,前提条件为完