

中信证券股份有限公司
关于
天津广宇发展股份有限公司
控股股东部分变更同业竞争承诺
之
核查意见

独立财务顾问



二〇一八年三月

根据《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》、《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》等有关法律法规和规范性文件的要求，中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”、“上市公司”或“公司”）发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问，就广宇发展之控股股东鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）变更部分同业竞争承诺事项进行了审慎核查，并出具本核查意见（以下简称“本意见”或“本核查意见”）。

一、原承诺事项

经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，并已于2017年9月29日完成全部资产的过户手续。

在重组过程中，公司控股股东鲁能集团于2016年10月20日出具了《关于避免同业竞争的补充承诺函（二）》，为避免同业竞争事项，鲁能集团承诺如下：

“促使南京方山置业有限公司和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。”

2017年8月7日，鲁能集团为履行关于避免同业竞争的承诺，与公司签订了《委托经营管理合同》，由广宇发展对于鲁能集团所属的南京方山置业有限公

司（下称“南京方山”）和郑州鲁能置业有限公司（下称“郑州鲁能”）进行托管经营，托管期限自 2017 年 8 月 7 日至 2018 年 12 月 31 日。

二、本次变更部分承诺的原因

截至 2017 年 6 月 30 日，南京方山及郑州鲁能因受地产调控政策和市场环境发生变化等不可控因素影响，未能按承诺预期完成房地产开发项目的销售。本次重组完成后，公司原计划将于资产交割完成半年内对于上述公司实施收购，但根据鲁能集团出具的相关说明，截至 2018 年 2 月 28 日，南京方山和郑州鲁能房地产开发项目的累计销售率分别已达 99.9%和 100%。

由于上述两家公司房地产开发项目已基本销售完毕，虽无法在 2018 年 3 月 30 日前进行清算注销，但由于未来上述公司将不再获取新的土地并将于现有房地产项目开发完毕后实施清算注销，因此南京方山和郑州鲁能与广宇发展已不存在实质性的同业竞争关系，不存在注入上市公司的必要性。因此，经审慎研究，广宇发展拟同意鲁能集团变更关于南京方山和郑州鲁能的同业竞争承诺，该承诺变更事项，不会对上市公司及其股东的利益造成不利影响，不会使上市公司遭受或产生损失或开支。

三、本次变更部分承诺后的内容

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，鲁能集团拟做出变更后的避免同业竞争承诺具体如下：

“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，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团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。”

四、本次变更部分承诺事项所履行的审议及决策程序

（一）董事会审议情况

公司于2018年3月28日召开第九届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》，关联董事周悦刚、李景海、李斌、来维涛先生对本议案回避表决，其他董事一致同意通过。本次承诺变更事项尚需公司股东大会审议通过。

（二）监事会审议情况

公司于2018年3月28日召开第九届监事会第七次会议，审议通过了《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。监事会认为，董事会就公司控股股东部分变更同业竞争承诺的事项履行了审议程序，关联董事周悦刚、李景海、李斌、来维涛先生回避了表决，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》等相关规定，不会对上市公司及中小股东利益产生不利影响。

（三）独立董事意见

1. 本次关于控股股东部分变更同业竞争承诺议案的审议符合《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. 本次控股股东部分变更同业竞争承诺符合《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，不会对上市公司及中小股东利益产生不利影响。

（四）尚需履行的审议及决策程序

本次公司控股股东鲁能集团部分变更同业竞争承诺事项尚需提交公司股东大会审议通过。

五、独立财务顾问核查意见

经本独立财务顾问核查，广宇发展控股股东鲁能集团变更同业竞争承诺事项已经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过，关联董事回避表决，独立董事发表了独立意见，并经公司第九届监事会第七次会议审议通过。本次广宇发展控股股东鲁能集团变更部分同业竞争承诺事项尚需提交公司股东大会审议通过。

综上，本独立财务顾问就本次公司控股股东鲁能集团变更部分同业竞争承诺事项无异议。

（此页无正文，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控股股东部分变更同业竞争承诺之核查意见》签章页）

财务顾问主办人

马 滨

王 翔

中信证券股份有限公司

2018年3月28日