

天津松江股份有限公司董事会关于本次非公开发行股票 募集资金使用的可行性分析报告（二次修订稿）

本次非公开发行股票募集资金总额不超过210,000万元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

单位：万元

项 目	预计总投资额	拟投入募集资金额
投资天津市东疆港休闲街项目	86,310.85	75,000.00
投资天津市南开区东南角地块项目	158,187.92	85,000.00
偿还银行贷款及其他有息债务	-	50,000.00
合 计		210,000.00

若实际募集资金净额少于拟投入募集资金额，则不足部分由公司自筹解决。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

本次非公开发行股票募集资金拟投资项目的具体情况如下：

一、天津市东疆港休闲街项目

（一）项目情况要点

项目名称：天津市东疆港休闲街项目

项目总投资：86,310.85 万元

项目拟建设期间：2014 年 10 月至 2016 年 6 月

项目公司：天津松江恒泰房地产开发有限公司

天津松江对项目公司持股比例：100%

（二）项目基本情况

该项目位于天津市滨海新区东疆港保税区一岛配套服务区内，靠近滨海浴场，地块东至观澜路，北至山西道，南至贺兰道，西至欧洲路。该地块总用地面积 52,478.70 平方米，规划总建筑面积 65,478.70 平方米，其中地上建筑面积 52,478.70

平方米，地下建筑面积 13,000 平方米。项目地上部分主要业态为商业和餐饮设施，其中商业建筑面积 44,478.70 平方米，餐饮建筑面积为 8,000 平方米。

（三）项目的市场前景

该项目地处于天津市东疆港保税区，是经国务院批准成立的迄今为止面积最大、条件最好、政策最优、效率最高、通关最便捷、环境最宽松的保税港区，具备良好的工程建设投资条件。

本项目建成后，将充分利用区位、交通优势，形成一个综合高端商业建筑项目，拥有较好的社会效益、环境效益和经济效益。该项目对于公司推进在自贸区的项目布局，扩大公司在自贸区的影响力，提高利润率，树立项目品牌具有显著作用。

（四）保障性住房建设情况

该项目无配建保障房的要求。

（五）资格文件取得情况

天津松江于 2014 年 10 月 22 日签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ11272014002），获得津滨东（挂）2014-11 号宗地。

资质文件	编号	取得时间
固定资产投资项目备案	行政许可[2014]53 号	2014 年 12 月 18 日
建设用地规划许可证	2014 东疆地证 1008 号	2014 年 12 月 31 日
建设工程规划许可证	2015 东疆建证 0004 号	2015 年 4 月 08 日
建筑工程施工许可证	121134201504240116	2015 年 4 月 24 日
房地产权证	房地证津字第 107051500132 号	2015 年 6 月 15 日
环境影响报告表的批复	津东疆环保许可表[2015]006 号	2015 年 6 月 30 日

（六）投资估算

东疆港休闲街项目总投资金额预计为 86,310.85 万元，投资估算如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资合计	78,489.22
2	其中：工程费用	52,382.96

3	工程建设及其他费用	21,663.47
4	预备费	4,442.79
5	建设期贷款利息	2,360.00
6	销售费用	4,961.63
7	管理费用	500.00
项目投资额总计		86,310.85

（七）项目经济评价

本项目预计实现销售收入 110,258.38 万元，经计算项目可实现税后利润 10,845.03 万元。项目经济效益良好，具体指标如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	预计总销售收入	110,258.38
2	税后利润	10,845.03
3	投资回报率	12.57%
4	内部收益率（税后）	12.99%

（八）项目进度

该项目已获得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和房地产权证。截止目前，该项目处于主体及装饰装修阶段。

二、天津市南开区东南角地块项目

（一）项目情况要点

项目名称：天津市南开区东南角地块项目

项目总投资：158,187.92 万元

项目拟建设期间：2014 年 7 月到 2017 年 7 月

项目公司：天津松江兴业房地产开发有限公司

天津松江对项目公司持股比例：100%

（二）项目基本情况

天津市南开区东南角地块项目位于天津市南开区通南路与和平路交口，四至范围为：东至张自忠路，南至兴安路、桔子酒店，西至和平路，北至通南路。该地块规划总用地面积为 13,203.70 平方米，其中可建设用地面积 9,685.80 平方米，用地性质为商业金融业。

项目地上规划总建筑面积 59,050 平方米，其中办公 38,000 平方米，商业 15,000 平方米，停车楼 6,050 平方米，停车楼不计入容积率；地下总建筑面积 25,950 平方米，其中地下商业 5,000 平方米，地下车库 20,950 平方米。

（三）项目的市场前景

本地块位于南开区临近海河，是天津市发展重点区域，靠近天津城市主干道路，交通便捷，周边配套设施齐全，拥有优良的商业环境。同时，本地块距离天津意式风情街，古文化街，北安桥较近，人文环境良好且人流量较大。

本项目将充分利用东南角的区位、交通优势和商业优势，构建综合性的高端办公商业中心。该办公商业中心有望成为南开区核心城区新的商业亮点，推动周边区域的升值和城市的发展，对于提高公众对公司品牌的认知，提高公司盈利能力有重要的作用。

（四）保障性住房建设情况

该项目无配建保障房的要求。

（五）资格文件取得情况

天津松江于 2013 年 12 月 17 日签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ11102013027），获得津南通（挂）2013-125 号宗地。

审批许可文件	编号	取得时间
建设用地规划许可证	2014 南开地证 0003 号	2014 年 1 月 24 日
环境影响报告表的批复	南开环保许可表[2014]01 号	2014 年 3 月 11 日
房地产权证	房地证津字第 104051400007 号	2014 年 4 月 23 日
固定资产投资项备案	津南开行政许可[2014]14 号	2014 年 4 月 29 日
建设工程规划许可	2014 南开建证 0012 号	2014 年 7 月 16 日
建筑工程施工许可证	12104071201409002	2014 年 9 月 04 日

（六）投资估算

天津市南开区东南角地块项目总投资金额预计为 158,187.92 万元，投资估算如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资合计	143,872.07
2	其中：工程费用	61,200.00
3	工程建设及其他费用	74,528.37
4	预备费	8,143.70
5	建设期贷款利息	8,156.17
6	销售费用	5,559.68
7	管理费用	600.00
项目投资额总计		158,187.92

（七）项目经济评价

本项目的预计实现销售收入 198,560.00 万元，经计算项目可实现税后利润 15,912.48 万元，缴纳所得税 5,304.16 万元。项目经济效益良好，具体指标如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	预计销售收入	198,560.00
2	项目净利润	15,912.48
3	投资回报率	10.06%
4	内部收益率（税后）	12.54%

（八）项目进度

该项目已获得建设用地规划许可证、房地产权证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证。截止目前，该项目处于基础土方阶段。

三、偿还银行贷款及其他有息债务

截至 2015 年 9 月 30 日，公司资产负债率为 84.35%，在行业内处于较高水平，公司面临较大的偿债压力和流动性压力。在地产行业的下行周期，较高的资产负债率不利于公司抵御财务风险，阻碍公司进一步融资的开展。同时较高的资产负债率也增加公司财务费用，降低公司利润。

本次拟投入 50,000 万元募集资金用于偿还银行贷款及其他有息债务，这将会显著加强公司财务报表的安全性，对于降低公司财务成本和提高公司盈利能力具有重要作用，是公司强化地产开发业务基础必不可少的一步。

天津松江股份有限公司董事会

