

股票简称：天津松江

股票代码：600225

天津松江股份有限公司

房地产业务专项自查报告



天津松江股份有限公司
二〇一六年八月二十四日

目 录

第一部分 天津松江的基本情况	3
一、天津松江的主体资格情况	3
二、天津松江的组织架构情况	4
第二部分 专项自查范围	6
一、专项自查的期间	6
二、专项自查的公司范围	6
三、专项自查项目范围	6
第三部分 专项自查过程	9
第四部分 发行人自查总体结论	15

中国证券监督管理委员会：

天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江”、“公司”或“发行人”）于 2016 年 7 月 26 日召开董事会，审议通过非公开发行公司债券的相关议案。根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）、国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）（1999 年通过、2012 年修正）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）以及中国证券监督管理委员会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布，以下简称《监管政策》）、《上海证券交易所公司债券预审核指南（一）申请文件及其编制》关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，本公司组成自查小组对公司报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

第一部分 天津松江的基本情况

一、天津松江的主体资格情况

天津松江现持有天津市工商行政管理局于 2015 年 4 月 7 日换发的《企业法人营业执照》（注册号：120000000002179），住所为天津市华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 A 座 4-061 室，法定代表人为曹立明；注册资本为 93,549.2615 万元；企业类型为股份有限公司（上市）；经营范围为：以自有资

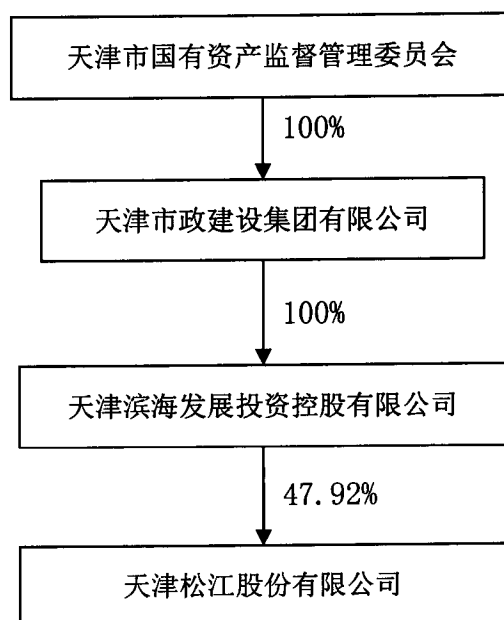
金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业、证券业、城市基础设施进行投资；房屋租赁；房地产开发；商品房销售（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。营业期限自 2001 年 12 月 21 日至 2051 年 12 月 20 日。

天津松江实际主要在天津、内蒙、广西、河南等地从事房地产开发、销售，房产租赁业务，主要产品包括多层、高层普通住宅、保障房、双拼、联排高端住宅以及商业物业项目。

二、天津松江的组织架构情况

（一）发行人控股股东和实际控制人

发行人的现控股股东为滨海控股，持有发行人47.92%的股份。发行人的实际控制人为市政集团，其通过滨海控股持有发行人47.92%的股权。截至目前，发行人、控股股东及实际控制人的控制关系如下：



2、发行人控股子公司

序号	公司名称	成立日期	注册资本（元）	直接持股比例	表决权比例（%）
----	------	------	---------	--------	----------

1	天津运河城投资有限公司	2009-12-25	160,000,000.00	100%	100
2	天津松江地产投资有限公司	2010-01-08	117,640,700.00	100%	100
3	广西松江房地产开发有限公司	2010-01-18	30,000,000.00	60%	60
4	天津松江集团有限公司	1999-10-09	626,172,623.35	88.12%	88.12
5	深圳市梅江南投资发展有限公司	2004-04-16	15,000,000.00	66.67%	66.6
6	广西盛钦置业有限公司	2011-12-30	10,000,000.00	60%	60
7	天津松江置地有限公司	2013-02-01	1,059,000,000.00	100%	100
8	天津松江建材有限公司	2013-08-15	50,000,000.00	100%	100
9	天津松江兴业房地产开发有限公司	2013-11-28	30,000,000.00	100%	100
10	天津恒泰汇金融资租赁有限公司	2014-12-15	3000 万美元	75%	75
11	天津松江恒泰房地产开发有限公司	2014-09-25	30,000,000.00	100%	100

3、发行人子公司松江集团之子公司

序号	公司名称（松江集团子公司）	成立日期	注册资本（元）	表决权比例（%）
1	内蒙古松江房地产开发有限公司	2006-04-06	100,000,000.00	100
2	天津松江市政建设有限公司	2006-03-07	694,009,994.12	100
3	天津松江团泊投资发展有限公司	2008-03-07	190,000,000.00	100
4	天津松江恒通建设开发有限公司	2009-07-28	60,000,000.00	70
5	天津松江创展投资发展有限公司	2009-08-06	100,000,000.00	100

第二部分 专项自查范围

一、专项自查的期间

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日。

二、专项自查的公司范围

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，发行人直接或间接控制的公司共 18 家，其中涉及本次专项核查的公司共 16 家，具体如下表：

序号	公司全称	公司性质	是否涉及本次专项核查
1	天津松江股份有限公司	总公司	是
2	天津松江建材有限公司	控股子公司	否
3	天津运河城投资有限公司	控股子公司	是
4	广西盛钦置业有限公司	控股子公司	是
5	新乡市松江房地产开发有限公司	发行人原控股子公司	是
6	广西松江房地产开发有限公司	控股子公司	是
7	深圳市梅江南投资发展有限公司	控股子公司	是
8	天津松江集团有限公司	控股子公司	是
9	天津松江团泊投资发展有限公司	控股孙公司	是
10	天津松江恒通建设开发有限公司	控股孙公司	是
11	天津松江市政建设有限公司	控股孙公司	是
12	天津松江创展投资发展有限公司	控股孙公司	是
13	内蒙古松江房地产开发有限公司	控股孙公司	是
14	天津松江置地有限公司	控股子公司	是
15	天津松江地产投资有限公司	控股子公司	是
16	天津松江兴业房地产开发有限公告	控股子公司	是
17	天津恒泰汇金融资租赁有限公司	控股子公司	否
18	天津松江恒泰房地产开发有限公司	控股子公司	是

三、专项自查项目范围

发行人及其控股子公司报告期内涉及房地产开发用地项目共计 33 个，其中完工项目 12 个，在建项目 16 个，拟建项目 3 个，转让项目 2 个，具体情况如下

表:

序号	项目名称	天津松江所占权益	项目位置	宗地编号	土地证编号	土地用途
完工项目						
1	铭朗国际广场	100%	天津	津保挂 2005-38-2	房地证津字第 115051100080	商务金融用地
2	武清祥福园一期	100%	天津	津武(挂) 2009-143	房地证津字第 122051000054 号	城镇单一住宅用地
3	武清祥福园二期住宅	100%	天津	津武(挂) 2009-143	房地证津字第 122051000054 号	住宅
4	祥福园配套公建	100%	天津	津武(挂) 2009-143	房地证津字第 122051000054 号	住宅
5	小岛中心	100%	天津	津武(挂) 2010-051	房地证津字第 122051000569 号	商服用地
6	武清柴官西	100%	天津	津武(挂) 2011-160	房地证津字第 122051200103 号	城镇住宅用地
7	天涛园(梅江南 5、6 号地)	88.12%	天津	津友梅 2003-013	房地证津字第 103050800071 号	城镇单一住宅用地
8	天汐园(梅江南 12、13 号地)	88.12%	天津	津友梅 2003-13	西青单国用(2003)第 055 号	城镇单一住宅用地
9	天浦园(梅江南 4 号地)	88.12%	天津	津友梅 2003-016	西青单国用 2008 第 037 号	住宅
10	东河新区 6 号地	88.12%	呼和浩特	呼土收储挂 (2007)081	呼国用 2011 第 00114 号	城镇住宅用地
11	梅江南 B 号地(梅江学校)	88.12%	天津	津友梅 2003-13	房地证津字第 112051000624 号	科教用地
12	东河新区 7 号(松江城)	88.12%	呼和浩特	呼土收储挂 (2007)082	呼国用 2012 第 00058 号	城镇住宅用地
在建项目						
13	武清祥福园 37 号楼住宅	100%	天津	津武(挂) 2009-143	房地证津字第 122051000054 号	住宅
14	芳湖园	88.12%	天津	津静挂 2007-12	静单国用 2008 第 062 号	住宅
15	滨海新城 2 号(二期)阳光诺卡	88.12%	呼和浩特	2005-022	呼国用 2010 第 00275 号; 呼国用 2010 第 00276 号	城镇混合住宅
16	滨海新城 I 二期(左右城)	88.12%	呼和浩特	2005-022	呼国用 2008 第 00170 号 呼国用 2008 字第 00171	城镇混合住宅

序号	项目名称	天津松江所占权益	项目位置	宗地编号	土地证编号	土地用途
					号 呼国用 2008 第 00172 号 呼国用 2012 第 00043 号 呼国用 2013 第 00076 号	
17	松江宁越花园	60%	钦州	钦市 GC2009-29	钦国用 2011 第 A0497 号	商服、其他普通商品住房用地
18	东丽湖百合澜庭	100%	天津	津丽（挂） 2009-10 号	房地证津字第 110051000197 号； 110051000187 号； 110051000188 号； 110051000189 号	商务金融、居住
19	松江城	59.59%	天津	津西青涿（挂） 2009-085	房地证津字第 111051000047 号	城镇单一住宅用地
20	水岸恬园	88.12%	天津	津静（挂） 2009-36	房地证津字第 123050903881 号	商务金融、居住
21	盛湖园开发建设	88.12%	天津	津静（挂） 2008-122	房地证津字第 123051000758 号	住宅
22	美湖里商业综合体	100%	天津	津南白（挂） 2012-125	房地证津字第 104051300051 号	商服用地
23	张贵庄南 A 地块	88.12%	天津	津丽张 2004-049	房地证津字第 110051300072 号	商服用地
24	东南角	100%	天津	津南通（挂） 2013-125	房地证津字第 104051400007 号	商服用地
25	武清柴官中	100%	天津	津武（挂） 2011-161	房地证津字第 122051200104 号	城镇住宅用地
26	武清曹园北	100%	天津	津武（挂） 2010-051	房地证津字第 122051000589 号	城镇住宅用地
27	东疆港	100%	天津	津滨东（挂） 2014-11	房地证津字第 107051500132 号	商服用地
28	依山郡	88.12%	天津	津（静）挂 2009-01	房地证津字第 123051300407 号	城镇住宅用地
拟建项目						
29	武清柴官北	100%	天津	津武（挂）	房地证津字第	城镇住

序号	项目名称	天津松江所占权益	项目位置	宗地编号	土地证编号	土地用途
				2011-301	122051300208 号	宅用地
30	柴官三角地	100%	天津	津武（拍） 2013-110	房地证津字第 122051400395 号	商服用地
31	宁越东园	60%	钦州	钦市 GC2009-29	钦国用 2012 第 A0591 号	其他普通商品 住房用地
转让项目						
32	梅江南 0 号岛住宅	-	天津	津友梅 2003-13	西青单国用 2007 第 039 号	住宅
33	松江帕提欧普通商品住房建设	-	新乡	02-2009-47	新国用（2012）第 02033 号	商业、 住宅用地

第三部分 专项自查过程

一、报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查

（一）自查依据及自查内容

公司本次对房地产开发项目是否涉及闲置土地情形自查的主要法律依据为《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，以下简称“3 号文”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）（以下简称“《房地产管理法》”）以及国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）（1999 年通过、2012 年修正）。

1、《3 号文》的有关规定

《3 号文》规定：“严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。”

2、《房地产管理法》的有关规定

《房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

3、《闲置土地处置办法》的有关规定

《闲置土地处置办法》第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地”。

《闲置土地处置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人”。

《闲置土地处置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成

国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理”。

《闲置土地处置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置”。

根据上述规定，公司本次对房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查的主要内容：

1、公司及下属公司拟建项目中是否存在超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形；

2、公司及下属公司在建项目中是否存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之

二十五，中止开发建设满一年的情形。

（二）自查的具体情况

1、对在建房地产开发项目的自查

经自查，公司及下属公司在建的房地产开发项目均不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形，不存在闲置土地的情形。

2、对拟建房地产开发项目的自查

经自查，公司及下属公司的拟建房地产开发项目的《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期尚未届至，或虽已届至但属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的情形，或未超过《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期满一年，不存在闲置土地的情形。

3、此外，根据《监管政策》关于“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”、“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准”的规定，公司进行了全面自查并查询了国土资源部门的相关网站。经自查，报告期内，公司及下属公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费或土地被收回的情形；报告期内，公司及下属公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《调查通知书》，不存在正在被（立案）调查的情况。

（三）自查结论

经自查，公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在违反《3号文》、《房地产管理法》和《闲置土地处置办法》规定的闲置用地情形，公司及下属公司报告期内不存在闲置土地，不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

二、报告期内是否存在炒地行为的自查

（一）自查依据及自查内容

公司本次对报告期内是否存在炒地行为自查的主要法律依据为《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号，以下简称“国发[2010]10 号文”）第（八）条和《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号，以下简称“国办发[2013]17 号文”）的相关规定。

1、《国发[2010]10 号文》规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

2、《国办发[2013]17 号文》：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。”

根据上述规定，公司本次对报告期内是否存在炒地行为自查的主要内容为：

未经相关监管机构审批通过，取得土地使用权后不动工建设，在不具备法律法规规定的土地使用权转让条件下高价卖出所取得的土地使用权的情形。

（二）自查的具体情况

经自查，公司及下属公司报告期内不存在构成《国发〔2010〕10 号文》第（八）条、《国办发〔2013〕17 号文》第五条项下炒地行为的情形。

（三）自查结论

经自查，公司及下属公司报告期内不存在构成《国发〔2010〕10 号文》第（八）条、《国办发〔2013〕17 号文》第五条项下炒地行为的情形。

三、报告期内的商品房开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

（一）自查依据及自查内容

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价

格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）规定：“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售”；《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。”

《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。”

根据上述规定，公司本次对报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的主要内容：

1、公司及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否均在取得预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，是否存在违反上述房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的行为。

2、公司及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，是否存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

3、公司及下属公司报告期内是否曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚。

（二）自查的具体情况

经自查：

1、公司及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

2、公司及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为；少量预售商品房实际销售均价超出预售备案均价的，属于正常的市场波动，不存在哄抬房价的行为。

3、公司及下属公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚；报告期内，公司及下属公司未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》，不存在正在被（立案）调查的情况。

（三）自查结论

经自查，公司及下属公司报告期内的商品住房项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因该等行为而受到行政处罚的情形，符合房地产宏观调控的部门规章及规范性文件的规定。

第四部分 专项自查总体结论

基于上述自查情况，公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司不存在因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（以下无正文）

本页无正文，仅为《天津松江股份有限公司房地产业务专项自查报告》之签署盖章页)

法定代表人


曹立明

二零一六年八月 日