
天津松江股份有限公司

2016 年第七次临时股东大会会议资料



二零一六年十一月八日

会议资料目录

1、2016 年第七次临时股东大会会议议程	2
2、关于公司房地产业务专项自查报告的议案	3
3、关于公司控股股东、实际控制人出具的关于公司房地产业务承诺函的议案...	4
4、关于公司董事、监事、高级管理人员出具的关于公司房地产业务承诺函的议案	5
5、关于抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案的议案	6
6、关于公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司出具《关于解决同业竞争的新承诺》的议案	10

天津松江股份有限公司

2016 年第七次临时股东大会会议议程

现场会议时间：2016 年 11 月 8 日下午 14:30

现场会议地点：天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建 1 号楼公司三楼会议室

主持人：曹立明

会议议程：

- 一、 主持人宣布会议开始并宣读会议出席情况
- 二、 审议《关于公司房地产业务专项自查报告的议案》
- 三、 审议《关于公司控股股东、实际控制人出具的关于公司房地产业务承诺函的议案》
- 四、 审议《关于公司董事、监事、高级管理人员出具的关于公司房地产业务承诺函的议案》
- 五、 审议《关于抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案的议案》
- 六、 审议《关于公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司出具<关于解决同业竞争的新承诺>的议案》
- 七、 股东代表发言
- 八、 对股东代表提问进行回答
- 九、 大会对上述议案进行审议并逐项投票表决
- 十、 计票、监票
- 十一、主持人宣读现场会议表决结果
- 十二、根据网络投票与现场投票合并后数据，主持人宣布股东大会表决结果
- 十三、律师宣读法律意见书
- 十四、股东、股东代表及参会董事在股东大会决议、记录上签字
- 十五、散会

议案一：

关于公司房地产业务专项自查报告的议案

各位股东：

公司于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，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，并编制了天津松江股份有限公司房地产业务专项自查报告，详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

此议案已经公司第九届董事会第一次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

以上议案敬请各位股东审议。

天津松江股份有限公司

董 事 会

2016年11月8日

议案二：

关于公司控股股东、实际控制人出具的 关于公司房地产业务承诺函的议案

各位股东：

为进一步保护公司及中小投资者的利益并积极稳妥地推进本次非公开发行债券的相关事项，公司控股股东和实际控制人就公司房地产业务开展情况出具承诺函。承诺内容如下：

天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江”）已在其关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告中对天津松江从事房地产开发业务的子公司在报告期内（自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日止）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。

天津滨海发展投资控股有限公司和天津市政建设集团有限公司作为天津松江的控股股东和实际控制人，特此承诺：如天津松江存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给天津松江和投资者造成损失的，天津滨海发展投资控股有限公司和天津市政建设集团有限公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

此议案已经公司第九届董事会第一次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

以上议案敬请各位股东审议。

天津松江股份有限公司

董 事 会

2016 年 11 月 8 日

议案三：

关于公司董事、监事、高级管理人员出具的

关于公司房地产业务承诺函的议案

各位股东：

为进一步保护公司及中小投资者的利益并积极稳妥地推进本次非公开发行债券的相关事项，公司董事、监事、高级管理人员拟就公司房地产业务开展情况出具承诺函。承诺内容如下：

天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江”）已在其关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告中对天津松江从事房地产开发业务的子公司在报告期内（自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。

本人作为天津松江的董事（监事或高级管理人员），特此承诺：如天津松江存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给天津松江和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

此议案已经公司第九届董事会第一次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

以上议案敬请各位股东审议。

天津松江股份有限公司

董 事 会

2016 年 11 月 8 日

议案四：

关于抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目 投资方案的议案

各位股东：

公司 2016 年 10 月 21 日召开的第九届董事会第五次会议审议通过了《关于抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案的议案》，公司同意抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案，并同意与江西抚州高新技术产业开发区管理委员会和天津卓朗科技发展有限公司三方签订附生效条件的《抚州高新技术产业开发区投资兴办企业入园合同》。本项目投资总额拟为 45 亿元人民币（以最终实际投资为准）。

公司出资设立的天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）持有天津卓朗科技发展有限公司 39% 股权，为天津卓朗科技发展有限公司第二大股东，公司董事、董事会秘书、副总经理詹鹏飞先生在天津卓朗科技发展有限公司担任董事，因此天津卓朗科技发展有限公司构成了公司关联方。上述交易构成了关联交易。本次交易不构成重大资产重组。

一、合作方情况介绍

甲方：江西抚州高新技术产业开发区管理委员会

地址：江西省抚州市钟岭大道266号

性质：政府机构

与上市公司关系：与上市公司无关联关系。

甲方指定单位抚州高新区发展投资集团有限公司，注册地位于江西省抚州市抚州金巢经济开发区创业大厦，公司类型为有限责任公司(国有独资)，法定代表人为金永毅，注册资本15000万人民币，经营范围：从事开发区工业发展与基础设施建设项目的投融资与建设业务；国有资产的管理与经营业务；土地、经营业务；物业管理、项目管理、经营代理、信息咨询等业务；对开发区供水及供水工程的投资；水利工程投资；交通基础设施及房地产；农业综合开发；其他经批准的业务。

抚州高新区发展投资集团有限公司与公司无关联关系。

截至2015年12月31日，抚州高新区发展投资集团有限公司经审计的资产总计 3,722,861,276.24 元，负债合计为 1,236,586,126.68 元，2015 年度主营业务收入为 29,029,371.89 元，净利润为 3,570,464.09 元。

乙方：天津卓朗科技发展有限公司

注册地址：天津市红桥区湘潭道1号

注册资本：14754.0984 万元人民币

法定代表人：张坤宇

公司类型：有限责任公司

经营范围：云计算技术、计算机软硬件及网络技术、互联网、物联网、传感网通信技术的开发、转让、咨询、服务等。

与上市公司关系：公司出资设立的天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）持有天津卓朗科技发展有限公司39%股权，为天津卓朗科技发展有限公司第二大股东，公司董事、董事会秘书、副总经理詹鹏飞先生在天津卓朗科技发展有限公司担任董事，因此天津卓朗科技发展有限公司构成了公司关联方。

截至2015年12月31日，天津卓朗科技发展有限公司经审计的资产总计991,468,771.25元，负债合计为545,086,123.76元，2015年度营业收入为579,935,976.93元，净利润为51,479,959.38元。

丙方：天津松江股份有限公司

二、关联交易标的基本情况

甲方指定单位抚州高新区发展投资集团有限公司、乙方和丙方三方合作成立项目公司，以项目公司作为本项目的投资性平台，根据项目运营的需要成立若干子公司，分别负责云计算数据中心、信息技术产业园、科创园、宜居化生活配套设施等项目的建设、运营。项目公司注册资本拟为13亿元，全部以现金出资。出资比例为甲方指定单位抚州高新区发展投资集团有限公司24%，出资额3.12亿元；乙方24%，出资额3.12亿元；丙方52%，出资额6.76亿元，天津松江股份有限公司控股，项目公司基本情况最终以上级单位的相关批复为准。三方依据确定的合作内容，由项目公司负责合作事宜的实施。公司将在项目公司设立后另行公告。

三、合作协议的主要内容

（一）项目投资情况

本项目投资总额拟为45亿元人民币（以最终实际投资为准），用地面积拟为930亩（以最终实际用地面积为准），项目总建设期到2020年。其中，云计算数据中心投资15亿元，规模为4000个机柜，建筑面积10万平方米，采用模块式机房进行分期建设，第一期2000个机柜，将于2017年10月底前竣工部分投入运营，第二期新增2000个机柜，预计将于2019年6月底前竣工投入运营；信息技术产业园投资8亿元，建设呼叫中心、总控中心、数据应用开发中心，建筑面积15万平方米，将于2018年12月底竣工投入运营；科创园投资约7.3亿元，建筑面积22万平方米，建设国家级“双创”基地；宜居化生活配套设施建设投资15亿元，建设抚州市首个冬季供暖宜居社区。

（二）各方的主要权利和义务

1. 甲方

（1）甲方须保证转让地块外部公用设施的建设，包括但不限于给水、排水、燃气、道路、电力、通讯等大配套设施接至地块红线。

（2）在符合各项法律法规规定的前提下，负责协调江西省和抚州市人民政府在项目公司注册、相关项目报批报建等行政许可行为给予及时、必要的支持和帮助，提高项目运行效率。

（3）监督检查项目公司建设项目施工质量、安全生产和环境污染问题；审

核监督项目公司的投资进度、施工进度及用地情况等。

(4) 在符合各项法律法规规定的前提下，甲方应配合项目公司积极拓展市场，积极推动抚州市智慧城市建设、政务云、企业云、运营商、金融云等入驻云计算数据中心。

(5) 甲方应积极协调有关部门制定相关产业扶持政策。甲方协助项目公司、相关子公司办理高新技术企业认定等相关手续。

2. 乙方

(1) 乙方积极支持项目公司承担的云计算数据中心建设工作。项目公司设立后，将立即成立专门数据中心子公司具体承担项目公司所属云计算数据中心建设、运营工作。乙方应负责组建项目公司云计算数据中心建设项目管理团队，并通过将派驻项目管理团队到数据中心子公司担任执行董事、高级管理人员等方式全力保障云计算数据中心的建设。

(2) 乙方积极支持项目公司所属数据中心子公司承担的云计算数据中心运营工作。乙方应接受项目公司所属数据中心子公司委托，提供必要的人员、技术和软件，管理和运营云计算数据中心。

(3) 乙方应为项目公司所属数据中心子公司提供必要的人才、技术、软硬件等支撑，确保项目公司能形成相应解决方案和服务，全力保障项目建设与运营。

3. 丙方

(1) 丙方积极支持项目公司投资建设、资本运营和日常管理，负责组建项目公司管理与运营团队，保证项目公司的正常运营和快速发展。

(2) 丙方积极支持项目公司所属信息产业园区和科创园的整体规划、开发、建设、销售、运营等业务，确保项目良性运营。项目公司设立后，根据本合同相关约定适时设立专门信息产业园子公司及科创园子公司，该子公司注册资本由本合同各方及项目公司全体股东根据信息产业园区及科创园项目的总投资金额另行协商确定。

(3) 丙方积极支持项目公司所属宜居化生活配套设施的开发建设与销售，确保项目良性运营。项目公司设立后，根据本合同相关约定适时设立专门宜居化生活配套设施子公司具体承担项目公司所属宜居化生活配套设施建设运营工作，该子公司注册资本由本合同各方及项目公司全体股东根据宜居化生活配套设施项目的总投资金额另行协商确定。

(三) 违约责任

(1) 甲方所属国土管理部门未按协议约定提供土地，乙方或丙方均有权经通知其他方而解除合同。

(2) 由于非主观原因，项目公司无法依照本合同约定设立或开展运营的，本合同相关缔约方应提前10天通知其他方，各方应随即讨论本合同约定相应期限的延期事宜，甲方应积极协助项目公司工作的有序开展。

(3) 合作期内，任一方未按约定履行合同义务导致项目滞后或停止的，无责任方均有权追究责任方责任。

(4) 未经本合同各方一致同意，任何一方或两方均不得随意变更项目公司土地用途或项目内容，或改变规划设计条件。

(5) 按照本合同约定项目公司的云数据计算中心项目4000个机柜整体投入运营后一年内应通过本合同所述标准和认证，信息产业园应于2018年12月底竣工并投入运营，如未达到上述要求，甲方有权收回项目公司依本合同所获得的包括但不限于工业用地委贷、宜居化生活配套设施建设用地委贷、地面资产委贷贴息等全部扶持资金的50%；继续延后6个月仍未通过时，甲方有权收回项目公司依本合同所获得的包括但不限于工业用地委贷、宜居化生活配套设施建设用地委贷、地面资产委贷贴息等全部扶持资金的100%。

(6) 自项目公司项目建设起始日起，项目公司五年内缴纳的全部税款不足3亿元，则由乙方公司自筹资金负责补足差额部分。

(四) 生效条款

本合同经各方加盖公章后成立，经甲方决策机构审议通过、乙方股东会审议通过及丙方相关有权决策机构审议通过后生效。

公司拟提请股东大会授权公司董事会在上述合作方案的框架内制定具体的投资方案，并依据市场情况和实际需要总投额度内具体投资数额进行相应调整、决定项目公司委派董事、监事人选及项目公司设立等事宜，授权董事长签署与本次合作方案有关的合同、协议和各项法律文件等。

上述议案已经公司第九届董事会第五次会议和公司第九届监事会第三次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

以上议案敬请各位股东审议。

天津松江股份有限公司

董 事 会

2016年11月8日

议案五：

关于公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司出具

《关于解决同业竞争的新承诺》的议案

各位股东：

在天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江”）2013年度非公开发行股票过程中，天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）为避免与天津松江产生同业竞争及潜在的同业竞争，于2013年、2014年作出承诺及补充承诺，承诺内容如下：滨海控股对团结大厦及周边商业街项目和宝坻上河苑、上林苑项目暂时利用自身品牌、资源、财务等优势代为培育，培育期不超过2015年12月31日，培育期内不得进行销售。在培育期结束6个月内，滨海控股将通过公开市场对上述项目产权进行转让。天津松江在同等条件下有优先受让全部资产的权利。如届时天津松江放弃优先受让权，滨海控股将向无关联的第三方转让。

一、解决同业竞争工作的进展情况

滨海控股在做出承诺及补充承诺后，高度重视承诺履行工作，组织召开多次专题会研究部署工作方案，过程中积极协调有关部门，加快工作进度，取得了一定进展：

（一）宝坻上河苑、上林苑项目。滨海控股于2015年初就启动了转让该项目的各项前期准备工作，确定以2015年9月30日为评估基准日进行资产评估。评估完成后，于2016年3月18日获得市国资委对该项目的评估备案。2016年6月3日，以转让上河苑、上林苑项目开发主体——天津松江生态建设开发有限公司100%股权的方式在天津产权交易中心公开挂牌转让。天津松江经过分析，认为上河苑、上林苑项目没有良好的收益预期，不具备收购可行性，经股东大会审议决定放弃优先受让权。

由于该项目预期收益率低，在挂牌公告期内没有受让方摘牌，导致该项目未能转出。尽管滨海控股已积极履行了承诺，但该项目涉及的同业竞争问题未能得到有效解决。

（二）团结大厦及周边商业项目。由于历史原因，该项目与滨海控股其他项目所处区域的土地共用一个土地使用权证。尽管滨海控股与政府有关部门作出了积极努力，但土地使用权证分割事宜程序复杂，进展缓慢，到目前为止仍未办理完毕，导致该项目不能进行土地使用权确权，无法进行资产评估和国资评估备案，因此，在2016年6月30日前未具备通过公开市场转让的条件。

二、出具新承诺的内容

为避免与天津松江产生同业竞争及潜在的同业竞争，现滨海控股作出新承诺

以替代2013年、2014年作出承诺及补充承诺，新承诺内容如下：

（一）针对宝坻上河苑、上林苑项目，本公司将于2017年3月31日前通过公开市场完成项目产权的转让。如2017年3月31日前上河苑、上林苑项目产权未成功转让，本公司将上河苑、上林苑项目转为自行持有，上河苑、上林苑项目成为本公司自有物业。

（二）针对团结大厦及周边商业街项目，本公司将于2017年3月31日前通过公开市场完成项目产权的转让。如2017年3月31日前团结大厦及周边商业街项目不具备对外转让的条件或未能成功转让，本公司将团结大厦及周边商业街项目转为自行持有，团结大厦及周边商业街项目成为本公司自有物业。

此议案已经公司第九届董事会第六次会议和公司第九届监事会第四次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

以上议案敬请各位股东审议。

天津松江股份有限公司

董 事 会

2016年11月8日