

天津松江股份有限公司关于非公开发行股票

会后事项的说明

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“公司”或“天津松江”）非公开发行A股股票（以下简称“本次非公开发行”）申请已于2016年3月18日由中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发行审核委员会审核通过，并于2016年3月25日完成封卷工作。

根据《关于加强对通过发审会的拟发行证券的公司会后事项监管的通知》（证监发行字[2002]15号）、《股票发行审核标准备忘录第5号（新修订）——关于已通过发审会拟发行证券的公司会后事项监管及封卷工作的操作流程》和《关于再融资公司会后事项相关要求的通知》（发行监管函[2008]257号）等有关规定，公司就非公开发行股票会后事项说明如下：

一、公司2016年前三季度业绩下滑

（一）公司2016年前三季度业绩情况

公司 2016 年前三季度业绩与上年同期比较如下：

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年 1-9 月	增长率
营业收入	153,360.91	43,300.79	254.18%
营业利润	-59,687.75	-60,029.03	0.57%
净利润	-57,113.15	-53,751.10	-6.25%
归属于母公司股东的净利润	-52,977.18	-47,597.63	-11.30%

2016 年前三季度，公司营业收入较 2015 年同期有较大幅度增长，增长幅度为 254.18%；公司盈利较去年同期基本持平，净利润和归属于母公司股东的净利润的亏损规模同比分别增加 6.25%和 11.30%。

（二）公司2016年前三季度业绩与同行业上市公司比较

公司选取了在房地产业务收入、资产规模方面与天津松江接近的房地产行业上市公司进行 2016 年前三季度业绩对比，具体如下：

单位：亿元

上市公司	资产总额	营业收入	归属于母公司股东的净利润		归母净利润较上年同期增长率
			2016年1-9月	2015年1-9月	
天津松江	157.78	15.34	-5.30	-4.76	-11.30%
新黄浦	112.32	9.19	1.35	1.97	-31.47%
栖霞建设	156.38	12.33	0.47	1.54	-69.48%
中国武夷	111.54	13.87	0.13	0.72	-81.94%
深振业 A	139.58	10.53	1.14	2.77	-58.84%
天地源	196.86	14.65	-1.70	-0.22	-672.73%

由于国家经济增速放缓，房地产行业整体进入下行周期。上述新黄浦等五家上市公司 2016 年前三季度归属于母公司股东的净利润均出现了较大幅度的下滑，同行业可比上市公司净利润变动趋势与天津松江基本一致。

（三）公司业绩下滑原因及经营风险分析

1、公司业绩下滑原因

公司经营业绩的下滑除与行业大环境有关外，与其自身的经营特点也有着密切关系。公司业绩下滑的主要原因如下：

（1）房地产行业下行周期的影响

近年来，国家陆续出台的一系列宏观调控措施在一定程度上限制和制约了房地产企业的发展，对房地产企业项目建设、销售、融资各环节都造成较大影响，导致房地产企业产品积压，高积压成本导致企业资金紧缺，利润空间缩小。目前我国土地价格不断攀升，土地出让金及开发建设资金支付要求日趋严格，钢筋、水泥等原材料价格的不断上涨以及人工成本的大幅提高，均致使房地产企业的开发成本日趋提高，利润水平日渐下降。

（2）公司房地产业务毛利率下降

近年来，房地产行业深受房地产政策的持续调控影响，销售价格已无法提升，除少数一、二线城市外，部分地区出现销售价格下滑。而房地产企业之间的竞争日趋激烈，通过招拍挂拿地成本不断上升；同时，受通货膨胀、人工成本、资金成本上涨等因素的影响，企业的开发成本也不断上升。房地产行业的毛利空间被

大幅压缩，2015 年 1-9 月公司房地产业务毛利率为 43.50%，而 2016 年 1-9 月公司房地产业务毛利率仅为 29.00%，毛利率降幅达 33.34%。

（3）财务费用、资产减值损失和营业税金同比增加

房地产业务的开展需大量的流动资金，受制于资本金规模较小，公司通过银行借款、委托贷款等方式获得资金保证生产经营需求。大量的银行借款提高了公司资产负债率，增加了公司的财务成本。2016 年 1-9 月，公司财务费用为 5.26 亿元，较上年同期增加了 6.01%，较高的财务费用大幅削减了公司利润。

同时，公司严格执行应收款项的坏账计提政策，对于部分应收款项计提了坏账准备，导致公司资产减值损失增加。2016 年 1-9 月，公司资产减值损失为 2.45 亿元，较上年同期增加了 182.87%。另外，公司 2016 年 1-9 月营业税金及附加为 1.34 亿元，较上年同比增加 80.54%。

上述三方面因素增加了公司经营成本，导致公司业绩同比下滑。

2、公司未来经营不存在较大风险

（1）房地产市场整体平稳发展

2016 年以来，房地产市场的局部过热行情引发了多地政府出台限购限贷等一系列调控政策，央行也组织召开住房信贷会议强调管控风险。但在国家定调稳增长、调结构、促消费的背景下，房地产作为关系国计民生的核心产业，在经济发展中仍起着重要作用，中央工作会议等也明确了促进房地产行业平稳健康发展的基调，长期来看对房地产行业将形成利好。

综合目前的政策导向、宽松货币政策以及居民财富积累后的投资选择等因素进行判断，未来房地产行业整体将平稳发展。2016 年 1-9 月，公司累计销售 20.37 万平方米，签约销售额 19.44 亿元，同比分别增加 219.78%和 200.43%；公司结算面积 9.12 万平方米，结算收入 14.50 亿元，同比分别增加 143.20%和 289.21%。

（2）公司所处区域的政策红利

为了推进国家战略的实施和国民经济结构的调整，中央和地方各级政府围绕着“京津冀一体化”和“自贸区”等主题，出台了一系列的政策，为房地产行业带来

了局部性的机会。根据《京津冀协同发展规划纲要》，天津市未来的发展定位是成为全国先进制造研发基地、国际航运核心区、金融创新示范区和改革开放先行区。京津冀一体化政策的推进会带来京津冀地区产业结构和城市布局的调整，同时自贸区的建立也将吸引大批的资本、人力和资源进入天津。上述政策红利能够促进天津市的新城市建设和产业聚集，为天津市房地产行业的发展创造良好的机遇，将有力推动公司房地产业务的发展。

(3) 公司储备的房地产项目较多

目前公司房地产项目共 29 个。其中住宅地产项目 22 个，建筑面积共 320.18 万平方米；商业地产项目 7 个，建筑面积共 44.60 万平方米。公司主要的住宅地产和商业地产项目位于天津市，销售前景较好，未来能够给公司带来大量的利润。公司储备项目具体信息如下：

① 住宅地产项目

序号	地区	项目	项目进度	总建筑面积 (m ²)	在建建筑面 积 (m ²)	已竣工面 积 (m ²)
1	天津河西区	汐岸国际	竣工	111,300	0	111,300
2	天津东丽区	百合春天三期	竣工	37,166	0	37,166
3	天津河西区	水岸公馆一二期	竣工	218,000	0	218,000
4	天津河西区	水岸公馆三期	竣工	96,800	0	96,800
5	天津西青区	水岸江南	竣工	115,600	0	115,600
6	天津东丽区	百合阳光	竣工	124,521	0	124,521
7	天津东丽区	金色雅筑	竣工	171,281	0	171,281
8	呼和浩特	松江城-水晶阁	竣工	36,175	0	36,175
9	天津西青区	武台松江城	在建	239,800	7500	233,300
10	天津静海县	高尔夫小镇	在建	154,650	55,100	25,800
11	天津静海县	团泊西区依山郡	在建	139,736	139,736	0
12	天津静海县	团泊西区松江之星	在建	158,364	32,100	0
13	天津东丽区	东湖小镇	在建	180,394	140,892	39,502
14	广西钦州市	广西钦州宁越花园	在建	211,561	86,063	100,898
15	天津武清区	武清运河城曹园南	在建	309,078	0	132,729
16	天津武清区	武清运河城柴	在建	38,961	0	31,600

		官西				
17	呼和浩特	左右城 3#地	在建	145,811	0	42,883
18	呼和浩特	左右城 4#地	在建	150,597	0	113,953
19	呼和浩特	阳光诺卡二期	在建	270,523	0	270,523
20	呼和浩特	松江城-玫瑰郡	在建	126,730	0	126,730
21	天津武清区	武清运河城柴官中	新开工	40,512	40,512	0
22	天津武清区	武清运河城柴官北	新开工	124,200	2,000	0
合计				3,201,760	503,903	2,028,761

② 商业地产项目

序号	地区	项目	项目进度	总建筑面积 (m ²)	在建建筑面 积 (m ²)	已竣工面 积 (m ²)
1	天津空港经 济区	华盈大厦	竣工	20,261	0	20,261
2	天津静海县	松江之星空港 9 号	竣工	61,163	0	61,163
3	天津河西区	B#地梅江学校	竣工	18,700	0	18,700
4	天津东丽区	津滨置地广场	在建	133,960	71,116	62,844
5	天津南开区	东南角项目	在建	53,000	53,000	0
6	天津南开区	松江置地广场	在建	106,400	106,400	0
7	天津滨海新 区	东疆港项目	新开工	52,481	52,481	0
合计				445,965	282,997	162,968

(4) 公司通过转让房地产项目盘活资产并提升盈利水平

公司通过转让房地产在建项目能够盘活公司资产，同时增加公司利润。2016 年 8 月，公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司通过在天津产权交易中心公开挂牌的方式将其名下的在建工程团泊 C 水岸恬园项目转让给天津招江投资有限公司，该项目评估基准日的账面资产总额计人民币 34,806.25 万元，转让价格为人民币 72,549.71 万元，该项目转让能够给公司带来较高的投资收益。

(5) 公司非公开发行股票的成功实施将减少财务费用

截止 2016 年 9 月 30 日，公司资产负债率为 90.39%，公司面临较大的偿债压力和流动性压力。公司本次非公开发行拟使用 5 亿元募集资金偿还银行贷款及

其他有息债务，通过股权融资置换部分银行借款及有息债务，能够优化公司资产负债结构，减少财务费用，降低财务风险和经营风险，并增强公司的盈利能力。

综上，虽公司 2016 年前三季度业绩同比下滑，但随着我国房地产市场的平稳发展，以及“京津冀一体化”和“自贸区”政策红利所带来的业务发展机遇，公司房地产业务将迎来新的发展阶段；同时随着公司房地产储备项目收入的逐步释放、公司转让在建房地产项目以及非公开发行股票募集资金的到位，公司盈利能力将得以提高，财务风险和经营风险显著降低，公司未来经营不存在较大的风险。

（四）公司业绩下降是否影响本次非公开发行

根据《上市公司证券发行管理办法》，上市公司不得非公开发行股票的情形与天津松江实际情况对照如下：

序号	不得非公开发行股票的情形	天津松江实际情况
1	发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏	本次非公开发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏
2	上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除	天津松江不存在权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情况
3	上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除	天津松江及其附属公司不存在违规对外提供担保的情况
4	现任董事、高级管理人员最近 36 个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近 12 个月内受到过证券交易所公开谴责	天津松江不存在董事、高级管理人员最近 36 个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近 12 个月内受到过证券交易所公开谴责的情况
5	上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查	无天津松江或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况
6	最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外	天津松江 2015 年度财务报表注册会计师出具了标准无保留意见的审计报告
7	严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形	天津松江不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形

综上，天津松江2016年前三季度业绩较上年同期下降不会影响本次非公开发行，天津松江符合非公开发行股票的相关条件。

二、公司控股股东被采取行政监管措施

2016年8月19日，中国证券监督管理委员会天津监管局（以下简称“天津证监局”）向天津松江控股股东天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）作出“津证监措施字[2016]23号”《行政监管措施决定书》，就滨海控股未履行完毕解决同业竞争承诺事项，对滨海控股采取责令改正措施，要求滨海控股在2017年3月31日前予以改正，并提交书面报告。

（一）前次解决同业竞争承诺内容

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：滨海控股对宝坻上河苑、上林苑项目和团结大厦及周边商业街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，将向无关联的第三方转让。

（二）承诺期满时履行情况

1、宝坻上河苑、上林苑项目。滨海控股以2015年9月30日为评估基准日对该项目进行资产评估，并于2016年3月18日获得天津市国有资产监督管理委员会的评估备案。2016年6月3日，滨海控股将该项目在天津产权交易中心公开挂牌转让。天津松江经过分析，认为宝坻上河苑、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不予购买并放弃优先受让权。由于该项目预期收益率较低，在挂牌公告期内未有受让方摘牌，截至目前，该项目未能成功转让。

2、团结大厦及周边商业街项目。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，因土地使用权证未分割，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，不具备转让条件。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较复杂，进展缓慢，截至目前，该项目未具备通过公开市场转让的条件。

（三）目前解决同业竞争进展

2016年10月，滨海控股作出解决同业竞争的新承诺以替代原有承诺，具体内

容如下：

1、针对宝坻上河苑、上林苑项目，滨海控股将于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日前该项目产权未成功转让，滨海控股将该项目转为自行持有，该项目成为滨海控股自有物业。

2、针对团结大厦及周边商业街项目，滨海控股将于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日前该项目不具备对外转让的条件或未能成功转让，滨海控股将该项目转为自行持有，该项目成为滨海控股自有物业。

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》的有关规定，天津松江于2016年10月28日和11月8日分别召开第九届董事会第六次会议和2016年第七次临时股东大会，审议通过了《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》。

（四）上述事项对本次非公开发行的影响

公司控股股东滨海控股被天津证监局采取责令改正的行政监管措施后，积极就未履行完毕解决同业竞争承诺事项进行改正，已出具解决同业竞争的新承诺，并获公司董事会和股东大会审议通过。公司符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规规定的上市公司非公开发行股票的条件，不存在下列不得非公开发行股票的情形：

- 1、本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
- 3、上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；
- 4、现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；
- 5、上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦

查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

6、最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；

7、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，天津松江符合非公开发行股票的条件，上述事项不构成天津松江本次非公开发行股票的障碍。

三、公司董事、监事及高级管理人员正常换届

因公司第八届董事会、监事会、高级管理人员的任期届满，2016年8月24日，公司召开2016年第六次临时股东大会，选举曹立明、刘新林、刘丹、王江华、詹鹏飞、于秀芳、吴郅光、李姝、李志辉为公司第九届董事会董事，其中吴郅光、李姝、李志辉为独立董事。上述董事任职期间为股东大会审议批准之日起3年。第九届董事会成员中曹立明、刘新林、刘丹为原第八届董事会成员，王江华、詹鹏飞、于秀芳、吴郅光、李姝、李志辉为第九届董事会新增成员。

同时，公司2016年第六次临时股东大会选举宋波、胡晓云、邢志国为股东代表监事，宋波、胡晓云、邢志国与公司职工代表监事赵宁、黄涛共同组成第九届监事会。上述监事任职期间为股东大会审议批准之日起3年。第九届监事会成员中宋波、胡晓云、邢志国、赵宁为第八届监事会成员，黄涛为第九届监事会新增成员。

同日，公司召开第九届董事会第一次会议，继续聘任殷尚宏、刘大庆、詹鹏飞、苏桓担任公司副总经理，继续聘任詹鹏飞担任公司董事会秘书。公司董事会尚未确定总经理和财务总监人选，待确定人选后公司董事会再履行相应的聘任程序。

综上，天津松江上述董事、监事及高级管理人聘任属于正常换届，天津松江管理层及核心技术人员稳定，未出现对天津松江经营管理有重大影响的人员变化。

以下无正文！

(本页无正文,为《天津松江股份有限公司关于非公开发行股票会后事项的说明》
之盖章页)

