天津松江股份有限公司

2019 年年度股东大会会议资料

二零二零年五月二十日

会议资料目录

2019 年年度股东大会会议议程 2

议案一：关于公司 2019 年董事会工作报告的议案 4

议案二：关于公司 2019 年监事会工作报告的议案 13

议案三：关于公司 2019 年年报及年报摘要的议案 16

议案四：关于公司 2019 年财务决算报告的议案 17

议案五：关于公司 2019 年利润分配的预案 19

议案六：关于公司 2020 年投资计划的议案 20

议案七：关于公司 2020 年日常关联交易的议案 21

议案八：关于公司 2020 年对外担保额度的议案 24

议案九：关于公司 2020 年提供业务担保额度的议案 25

议案十：关于授权 2020 年公司及控股子公司向关联方申请借款的议案 26

议案十一：关于授权公司 2020 年内部财务支持的议案 27

议案十二：关于授权公司 2020 年对外融资额度的议案 28

议案十三：关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构的议案 29

议案十四：关于修订公司章程的议案 30

天津松江股份有限公司

2019年年度股东大会会议议程

现场会议时间：2020年5月20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：阎鹏

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2019年董事会工作报告的议案》

三、 审议《关于公司2019年监事会工作报告的议案》

四、 审议《关于公司2019年年报及年报摘要的议案》

五、 审议《关于公司2019年财务决算报告的议案》

六、 审议《关于公司2019年利润分配的预案》

七、 审议《关于公司2020年投资计划的议案》

八、 审议《关于公司2019年日常关联交易的议案》

九、 审议《关于公司2020年对外担保额度的议案》

十、 审议《关于公司2020年提供业务担保额度的议案》

十一、审议《关于授权2020年公司及控股子公司向关联方申请借款的议案》

十二、审议《关于授权公司2020年内部财务支持的议案》

十三、审议《关于授权公司2020年对外融资额度的议案》

十四、审议《关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年度审计机构的议案》

十五、审议《关于修订公司章程的议案》

十六、股东代表发言

十七、对股东代表提问进行回答

十八、大会对上述议案进行审议并投票表决

十九、计票、监票

二十、主持人宣读现场会议表决结果

二十一、 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

二十二、 律师宣读法律意见书

二十三、 股东、股东代表及参会董事在股东大会决议、记录上签字

二十四、 散会

议案一：

关于公司2019年董事会工作报告的议案

各位股东：

2019 年，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，认真履行股东大会赋予的职责，审时度势，科学决策公司重大事项，在公司治理中发挥核心作用。

现将公司董事会 2019 年度的主要工作汇报如下：

一、董事会关于公司报告期内经营情况的回顾

（一）公司报告期内经营情况讨论

1、宏观经济形势分析

2019 年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，我国国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。初步核算，2019 年全年国内生产总值 990865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%，符合 6%-6.5%的预期目标。2019 年，天津市生产总值 14104.28 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.8%，增速比上年加快 1.2 个百分点。其中,第一产业增加值 185.23 亿元,增长 0.2%；第二产业增加值 4969.18 亿元,增长 3.2%；第三产业增加值 8949.87 亿元,增长 5.9%。全市经济运行稳中有进、稳中向好,高质量发展扎实推进,动能转换步伐加快,市场活力不断释放,人民生活水平持续提升。

2、房地产行业概况

2019 年，全国房地产开发投资 132194 亿元，比上年增长 9.9%。

2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893821 万平方米，比上年增长 8.7%。其中，住宅施工面积 627673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227154 万平方米，增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 167463 万平方米，增长 9.2%。房屋竣工面积 95942 万平方米，增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 68011 万平方米，增长 3.0%。

2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，比上年增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2019 年末，商品房待售面积 49821 万平方米，比 11 月末增加 600 万平方米，比上年末减少 2593 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 192 万平方米，办公楼待售面积增加 105 万平方米，商业营业用房待售面积增加 84 万平方米。

2019 年，房地产开发企业到位资金 178609 亿元，比上年增长 7.6%。其中，国内贷款 25229 亿元，增长 5.1%；利用外资 176 亿元，增长 62.7%；自筹资金 58158 亿元，增长 4.2%；定金及预收款 61359 亿元，增长 10.7%；个人按揭贷款 27281 亿元，增长 15.1%。

2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25822 万平方米，比上年下降 11.4%；土地成交价款 14709 亿元，比上年下降 8.7%。

3、信息服务行业概况

2019 年以来，随着一系列“互联网+”政策文件的实施，互联网将加速融入到经济社会各领域，移动互联网、云计算、系统集成等新一代信息技术在各个社会经济领域得到深入应用。特别是国家大数据战略的实施，政府数据开放进程加快，未来，将有更多省市设立大数据管理机构，建设数据开放平台，研究制定大数据战略落地实施政策，为政府数据有效流动提供有力支撑，大数据应用将逐步深入到经济社会各领域。以此同时，越来越多的制造业企业意识到互联网对生产制造全过程、全产业链和产品全生命周期的改造提升作用，加速向基于互联网和数据驱动的新型生产模式转变。

2020 年 3 月 4 日中共中央政治局常务委员会召开会议，会议指出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。新型基础设施建设（新基建）包括特高压、新能源汽车充电桩、5G 基站建设、大数据中心、人工智能、工业互联网和城际高速铁路和城市轨道交通等七大领域。据中国信通院预测，预计到 2025 年我国 5G 网络建设投资累计将达到 1.2 万亿元。未来 5 年工业企业开展网络化改造投资规模有望达到 5000 亿元。5G 网络建设将带动产业链上下游以及各行业应用投资超过 3.5 万亿元。

4、融资租赁行业概况

受宏观经济增速放缓、金融监管环境趋严、行业竞争加剧等因素影响，我国融资租赁行业企业数量、注册资金和业务量增速趋缓。截至 2019 年 9 月底，全国融

资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV 公司和收购的海外公司，也不包括港澳台地区当地的租赁企业）总数约为 12027 家，较 2018 年底增长 2.1%；注册资本金总额达 33309 亿元，较 2018 年底增长 1.7%；融资租赁合同余额约为 66800 亿元，比 2018 年底增长 0.5%。三类融资租赁企业中，外资租赁企业在数量和注册资本金占比较高，是我国融资租赁业务重要的参与主体；但在业务体量方面，三类企业基本持平。其中：金融租赁约 25150 亿元；内资租赁约 20900 亿元；外商租赁约合 20750 亿元。

（二）报告期内公司主要经营情况

1、2019 年度公司主要财务状况

公司 2019 年实现营业收入 11.83 亿元，较上年同期减少 62.94%；利润总额-7.37 亿元，较上年同期减少 71.68%；归属于上市公司股东的净利润-9.12 亿元，较上年同期减少 135.77%；每股收益-0.98 元，较上年同期减少 137.86%；加权平均净资产收益率-117.26%，较上年同期下降 90.23 个百分点。

报告期，公司业绩较上年出现较大亏损，主要由于公司存量融资规模较大，且房地产企业融资成本持续增高，财务费用负担较重。此外，公司房地产业务板块 2019 年没有新项目完工且在售房源中存量较大的商业项目，去库存化周期较长、去库存化率低，导致房地产业务收入比去年减少约 95.16%。

2、2019 年度公司主要经营情况

报告期内，在经济形势放缓、房地产市场严控的宏观环境影响下，公司面临较大的经营困境。2019 年，公司主要围绕加快房地产项目去库存进度、积极防范债务风险、化解各项不稳定因素，在推动业务发展的基础上，保障公司平稳运营。

（1） 房地产业务方面

报告期内，受产业政策及项目布局影响，公司项目开发进度缓慢，商业地产和郊县住宅销售速度缓慢，去库存化率较低。房地产业务面临营业收入增长乏力、成本费用居高不下、业绩下滑的经营困境。2019 年公司实现新开工面积 5.89 万平米，同比减少 9.9%。2019 年完成竣工 0.36 万平米，同比减少 97.9%。截至 2019 年底，公司拥有在建拟建项目 9 个，同比无增减，权益建筑面积约 80 万平米，同比增加 2.6%，其中在建面积约 35 万平米，同比增加 9.4%。销售方面，2019 年实现签约销

售面积 2.9 万平米，同比减少 76.5%，签约销售额 2.5 亿元，同比下降 78.9%。2019 年结算销售面积 1.38 万平米，同比减少 91.94%，结算销售收入 1.58 亿元，同比减少 92.98%。

（2）信息服务业务方面

报告期内，公司信息服务业务保持了较好的发展态势，系统集成业务以京津冀地区为依托，业务覆盖地域逐步扩大，同时逐步形成了以智能制造、金融、教育行业为核心的多行业解决方案。在数据中心运营方面，公司当前在北京、天津、江西在建及建成三个大型数据中心，目前在运营机柜数已超过 2000 个，客户范围覆盖政府、金融、互联网等各个领域，并持续为公司带来稳定的现金流。

自重大资产重组收购卓朗科技以来，公司逐步在业务、人员、公司治理、企业文化等方面与卓朗科技进行整合，协同效应逐步显现。但公司仍然可能面临因并购管理经验不足、企业文化融合不够导致的整合障碍，双方优势互补在短期内未能充分体现。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年卓朗科技审计报告，卓朗科技 2019 年度实现扣除非经常性损益后的净利润 12,760.52 万元，2017-2019 年度累计承诺净利润 33,000 万元，累计实现净利润 34,136.06 万元，累计超额完成金额为 1,136.06 万元。根据双方签署的《股权转让协议书》及补充协议中关于业绩承诺的相关约定，卓朗科技 2017-2019 年度累计实现净利润高于累计承诺净利润，业绩承诺方无需对公司进行业绩补偿。

（3）融资租赁业务方面

受公司战略发展方向及资金、人员等方面的影响，公司融资租赁业务规模不大。报告期内，公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司融资租赁业务运转正常，实现融资租赁业务收入 5869.80 万元。

二、公司董事会日常工作情况

报告期内，公司董事会规范运作、高效执行、认真研究、审慎决策，推动各项工作持续、稳定、健康发展。

（一）董事会会议召开情况

2019 年，董事会召开 13 次会议，共审议通过 52 项议案，历次会议的召开符合有关法律、法规、规章和《公司章程》的规定。董事会依据《公司法》等法律法

规和《公司章程》履行职责，重点关注发展战略、风险管理和内控制度、公司治理和信息披露等方面。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2019 年，公司共召开 2 次股东大会，均由董事会召集，其中年度股东大会 1 次，临时股东大会 1 次，共审议通过 19 项议案。董事会依法、公正、合理地安排股东大会的议程和议案，确保股东大会能够对每个议案进行充分的讨论，股东大会决议均已得到执行或实施。

（三）独立董事履职情况

2019 年，公司独立董事忠实勤勉地履行职责，积极出席相关会议，认真审议董事会各项议案，对公司的财务报告、关联交易、公司治理等事项作出了客观公正的判断并发表了独立意见，充分发挥了独立董事作用，维护了公司整体利益和全体股东的利益。

（四）董事会下设的专门委员会的履职情况

董事会专门委员会根据《公司章程》和公司董事会各专门委员会议事规则，切实履职，均严格按照其议事规则在重大事项方面提出科学合理建议。董事会设立审计委员会、提名与薪酬委员会、战略与投资委员会 3 个专门委员会。2019 年，审计委员会共召开 4 次会议，提名与薪酬委员会召开 2 次会议，战略与投资委员会召开 2 次会议。各专门委员会向董事会提供的专业意见为董事会科学高效决策提供了有力保障。

（五）信息披露情况

公司董事会严格按照《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定及时、准确、完整地履行信息披露义务，严把信息披露关，切实提高公司规范运作水平和透明度。报告期内完成了 4 个定期报告及 66 个临时公告的信息披露工作，《中国证券报》和《上海证券报》为公司指定的信息披露报纸，上海证券交易所网站为公司信息披露网站。

（六）投资者关系管理情况

报告期内，公司不断完善投资者关系管理工作，通过投资者专线电话、上证 e 互动平台、邮件、股东大会及参与监管机构组织的投资者交流活动等形式，与投

资者保持良好的沟通，做到了严格遵守相关规定，客观、真实、完整地介绍公司经营情况，提高了投资者对公司的认同度，维持了公司在资本市场的良好形象。

（七）董事会换届情况

报告期内，公司第九届董事会任期届满，根据相关法律法规及《公司章程》规定的提名规则及选举程序，经提名与薪酬委员会审核评估、董事会审议提名，公司 2019 年第一次临时股东大会选举产生了第十届董事会，顺利完成董事会换届工作。并经公司第十届董事会第一次会议选举阎鹏先生为董事长，同时，明确了各专门委员会的设置与人员组成。

三、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

2019 年底召开的中央经济工作会议强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”，表明房地产行业基调没有转向。2020 年是长效管理调控机制全面落实的一年，“三稳”仍是政策核心目标，灵活性体现在各地坚持“房住不炒”基础上，根据房地产市场的不同情况因城施策。中长期来看，未来行业的定位也将逐步转化，将“更好解决群众住房问题”作为首要目标，最终实现人民对“有房住、住好房、宜居房”的美好生活愿景。展望未来，预计“房住不炒+精准调控+长效机制”仍将成为房地产市场今后几年的政策基调，租购并举、完善供应体系、回归居住属性将成为工作重点。

（二）公司发展战略

公司将立足房地产开发主业，以公司整体利益为核心，以实现盈利为目标，加快房地产项目的销售力度和销售进度，尽快盘活商业资产。并积极调整产业布局，优化资源配置，扩充新项目储备，加强与信息服务产业的有效融合。同时，在盘活巩固现有产业基础上，通过加快回收应收账款、盘活闲置资产等方式，加快资金回笼进度，保障公司资金流动性平稳有序，促进公司平稳健康运营。

（三）可能面对的风险

宏观政策风险：

房地产行业受宏观政策的影响较大，相关土地政策和金融政策的调整都对房地

产企业的发展具有深远影响，对公司项目建设进度、开发成本、销售、融资等各环节都造成较大波动。2019 年底的中央经济工作会议中，再次强调了“房住不炒”的产业发展原则，同时全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展，2020 年房地产市场仍将处于调控周期内。公司将密切关注宏观形势，把握政策走向，加强对政策的研究与跟踪，理性分析市场，顺应市场调整变化，及时调整产品结构以及开发节奏。

信息服务业务方面，宏观政策风险可能导致社会和企业的 IT 需求以及信息消费投入下降，进一步加剧市场竞争，为公司发展带来困难和挑战。为此，公司将以核心知识资产为驱动，继续坚定推进业务创新，形成可持续发展的长效机制，以抵御复杂的外部环境带来的挑战。

市场风险：

房地产方面，全国房地产市场的销售形势严峻，去库存压力大。天津市内，房产销售受区位影响较大，市区住宅与郊县住宅差异明显，学区房与非学区房也存在较大差异，同时产业调控政策抑制了部分购买力，购买力流向单一，商业地产遇冷等问题增大了公司去库存难度。针对面临的市场风险，公司将加大产品的营销力度，加快产品周转速度和资金回收速度；另外通过增加产品的附加值、提升产品品质等方式提升公司竞争力以抵御市场风险。

信息服务行业方面，围绕技术路线主导权、价值链分工、产业生态的竞争日益激烈，来自国内同业及跨国公司的双重竞争日益加剧。随着公司业务持续转型升级，公司业务与智能制造等宏观消费能力强的产业的联动关系不断加强，同时智能制造和智慧城市对云计算、物联网、移动互联网等新业态的需求和市场仍有待进一步培育，这些都将对公司业务发展产生直接影响。为此，公司将加强对产业前沿的跟踪和前瞻性研究，提高市场策划的先动性，与合作伙伴共建健康、共赢的生态系统。同时加强业务创新活动的统筹规划与风险管理，进一步加强研发创新和成本控制，推动公司业务的高质量发展。

经营管理风险：

公司在突出房地产主业的基础上，逐步推进智慧城市业务，可能会遇到行业认知、专业人才储备、产业融合等方面的障碍。业绩承诺期满后，公司与重大资产重

组收购标的卓朗科技未来能否实现更加有效的整合，以实现协同效应形成规模化发展尚具有不确定性，并可能涉及标的公司商誉产生减值风险。整合工作对公司经营管理水平提出了较高的要求，若公司无法进行有效整合，将制约公司未来发展。

资金风险：

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的运营和发展起到重要作用。随着货币政策的变化和金融市场的不断收紧，公司的融资成本不断上升，面临较大压力，而公司的经营发展需要又要求公司加快融资节奏，两者叠加将对公司的融资能力和债务风险防范能力提出更高的要求。为此，公司将进一步拓宽融资渠道，改善债务结构，加强应收账款的管理，多渠道回笼资金，为公司运营提供资金保障。

人力资源风险：

面对激烈的市场竞争，如何控制保持核心团队的人才流失的风险，是目前公司所需要关注的。对此，公司将建立健全人才培养制度，进一步加强核心团队建设，营造人才快速成长与发展的良好氛围，推进有效的绩效管理体系，强化团队人文关怀等措施，保障公司的活力和竞争力，降低人力资源风险。

（四）经营计划

2020 年，公司将以扭亏为盈为主要经营目标，围绕经营计划有序开展各项工作，进一步落实项目去库存、加强成本管控、严控资金债务风险、加快盘活闲置资产，保障公司平稳健康运营。公司将根据市场情况制定相应的销售策略，加快房地产项目的去库存，通过出让、合作、租售并举等商业经营模式，尽快盘活商业资产。灵活运用融资手段，筹措偿债资金，努力降低融资成本，同时，通过加快应收账款回收、处置闲置低效资产，保障公司资金流动性平稳有序，防范债务风险的发生。

2020 年，公司计划投资约 6.20 亿元，其中房地产开发投资 2.58 亿元，智慧城市投资 3.12 亿元，股权及其他投资 0.50 亿元。其中智慧城市投资包括：抚州云数据技术中心及抚州信息技术产业园工程合计投资 1.8 亿元；新疆电信数据中心及金霞路数据中心建设投资合计 1.32 亿元。公司将继续对东南角项目、东湖小镇、团泊东区、团泊西区、广西钦州宁越花园、宁越东园等项目进行投资，保持在智慧城市建设领域的投资规模。

房地产业务方面，公司 2020 年计划新开工面积 8.81 万平米，竣工面积 24.8

万平米，计划签约销售面积 10.7 万平米，签约销售额 10.9755 亿元；信息服务业务方面，2020 年将坚持稳中求进总基调，在巩固京津冀市场占比的同时加强全国区域重点布局，加大新客户拓展力度，逐步扩大在全国市场的影响力和占有率；融资租赁业务方面，2020 年计划开展融资租赁业务金额不超过 3 亿元人民币。

2020 年，受新型冠状病毒疫情风险影响，国内经济复工推迟，各地政府相继出台并严格执行关于延迟复工、限制物流、人流等疫情防控政策，公司经营面临一定的困难与压力。公司项目研发、生产制造、采购物流和市场销售等相关工作都受到一定程度不利影响。预计疫情及防控措施将对公司的生产和经营造成不确定的影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及防控政策的实施情况。

公司董事会将继续以维护全体股东的利益为首要任务，恪尽职守，密切关注国家有关宏观政策及行业政策的变化，积极贯彻疫情防控工作，努力推动公司发展战略的实施，带领公司管理团队和所有员工，努力创造优异业绩回报公司全体股东。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020 年 5 月 20 日

议案二：

关于公司2019年监事会工作报告的议案

各位股东：

报告期内，天津松江股份有限公司（以下简称“公司”）第九届监事会监事宋波女士、胡晓云女士、邢志国先生、赵宁先生、黄涛先生任期届满，公司积极推进了监事会换届选举工作。公司于 2019 年 8 月 12 日召开的职工代表大会选举唐伟先生、黄涛先生为公司第十届监事会职工代表监事；同时，公司第九届监事会第二十四次会议及 2019 年第一次临时股东大会均审议通过了《关于选举公司第十届监事会非职工代表监事的议案》，选举宋波女士、张云兵先生、赵晨翔先生为第十届监事会非职工代表监事；其中，宋波女士经公司第十届监事会第一次会议审议通过，当选为公司第十届监事会主席。

公司监事会在 2019 年度严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的相关规定以及《公司章程》、《监事会议事规则》等要求，本着向全体股东负责的态度，认真履行法律法规赋予的各项职权和义务，对公司各项重大事项的决策程序、合规性进行了监察，对公司财务状况和财务报告的编制进行了审查，对董事、高级管理人员履行职责情况进行了监督，有效发挥了监事会职能。现将公司监事会一年来工作情况总结如下：

一、监事会 2019 年度日常工作情况

2019 年度，公司共召开了 6 次监事会，其中现场方式 2 次，通讯方式 4 次，具体情况如下：

会议届次	召开时间	议案
第九届监事会第二十二次会议	2019 年 1 月 15 日	《关于公司会计政策变更的议案》
第九届监事会第二十三次会议	2019 年 4 月 24 日	1、《关于公司 2018 年监事会工作报告的议案》 2、《关于公司 2018 年年报及年报摘要的议案》 3、《关于公司 2018 年财务决算报告的议案》 4、《关于公司 2018 年利润分配的预案》 5、《关于公司 2018 年度内部控制评价报告的议案》 6、《关于公司 2019 年日常关联交易的议案》 7、《关于授权 2019 年公司及控股子公司向关联方申请借款的议案》 8、《关于公司控股子公司与关联方开展融资租赁业务的议案》 9、《关于公司 2018 年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案》 10、《关于公司未来三年(2019-2021)股东分红回报规划的议案》 11、《关于公司 2019 年第一季度报告的议案》

会议届次	召开时间	议案
第九届监事会第二十四次会议	2019 年 8 月 12 日	《关于选举公司第十届监事会非职工代表监事的议案》
第九届监事会第二十五次会议	2019 年 8 月 14 日	《关于公司 2019 年半年度报告及摘要的议案》
第十届监事会第一次会议	2019 年 8 月 28 日	《关于选举公司监事会主席的议案》
第十届监事会第二次会议	2019 年 10 月 28 日	《关于公司 2019 年第三季度报告的议案》

所有监事均严格按照《公司章程》和相关议事规则的规定，依法合规、诚信勤勉地履行各项职责，从公司长远健康发展出发，以维护股东利益为立足点，认真负责地审议提交监事会的各项议案。

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事会根据《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》等制度的规定，认真履行职责，对公司股东大会和董事会的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况，公司董事、高级管理人员的执行职务情况进行了监督检查。监事会认为：公司股东大会、董事会运作规范、决策程序合法合规、决议内容合法有效；公司董事、高级管理人员在履行职责时没有违反法律法规、《公司章程》的相关规定，没有损害公司利益和股东利益。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对公司报告期内的财务状况、财务管理和经营成果进行了认真地检查和审核，认为：公司财务制度健全、内控机制健全、财务状况良好。财务报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果，报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

四、监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对公司 2019 年度关联交易情况进行了检查，认为：关联交易遵循了公平、公开、公允、合理的原则，决策程序符合当时公司章程和相关法律法规的规定，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

五、监事会对公司会计政策变更的相关意见

报告期内，公司根据中华人民共和国财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）对相关会计政策内容进行调整，并按照上述文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。监事会全体成员认为：

本次会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，公司董事会相关决策程序符合法律、法规及相关规定，不存在损害股东和公司利益的情况。

2020 年，监事会仍将严格按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》等相关法律、法规和规章要求，继续忠实勤勉地履行职责，积极适应公司的发展要求，加强自身的学习，谨遵诚信原则，加强监督力度，以切实维护和保障公司及股东利益不受侵害为己任，促进公司法人治理结构的完善和经营管理的规范运营，树立公司良好的诚信形象。

此议案已经公司第十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

监　事　会

2020 年 5 月 20 日

议案三：

关于公司2019年年报及年报摘要的议案

各位股东：

根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，公司编制了2019年年报及年报摘要。2019年年报及年报摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020年5月20日

议案四：

关于公司2019年财务决算报告的议案

各位股东：

根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，公司2019年财务决算报告情况如下：

一、财务状况

截止2019年12月31日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：12,935,988,151.38 元

负债总额：12,252,553,633.79 元

所有者权益合计：683,434,517.59 元

其中：归属于母公司所有者权益：316,257,119.77元

少数股东权益：367,177,397.82元

二、经营成果

2019年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业总收入：1,183,486,214.79元

营业总成本：1,885,071,818.81元

投资收益：1,186,017.30元

营业外收入：88,484,630.28元

营业外支出：99,458,369.01元

利润总额：-736,921,814.20 元

净利润：-945,064,998.11 元

其中：归属于母公司所有者的净利润：-912,300,649.89元

少数股东损益：-32,764,348.22元

加权平均净资产收益率：-117.26%　　基本每股收益：-0.98元/股

三、现金流量

2019年度公司现金流量情况如下（合并数）：

现金及现金等价物净增加额：-9,407,272.59元

其中：经营活动产生的现金流量净额：2,131,313,299.99元

投资活动产生的现金流量净额：-1,115,661,359.24元

筹资活动产生的现金流量净额：-1,025,059,232.69元

加：期初现金及现金等价物余额：125,596,068.13元

期末现金及现金等价物余额：116,188,795.54元

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020年5月20日

议案五：

关于公司2019年利润分配的预案

各位股东：

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019年度母公司实现的净利润为-449,511,997.90元，2019年初母公司未分配利润为290,298,589.11元，2019年末母公司未分配利润为-159,213,408.79元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，基于公司2019年度净利润为负的实际情况，综合考虑公司进一步的发展需求，公司本年度不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020年5月20日

议案六：

关于公司2020年投资计划的议案

各位股东：

根据公司2020年投资经营需要，制订公司2020年投资计划如下：

2020年，公司计划投资约6.20亿元，其中房地产开发投资2.58亿元，智慧城市投资3.12亿元，股权及其他投资0.50亿元。其中智慧城市投资包括：抚州云数据技术中心及抚州信息技术产业园合计投资1.8亿元；新疆电信数据中心及金霞路数据中心建设投资合计1.32亿元。公司将继续对东南角项目、东湖小镇、团泊东区、团泊西区、广西钦州宁越花园、宁越东园等项目进行投资，保持在智慧城市建设领域的投资规模。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020年5月20日

议案七：

关于公司2020年日常关联交易的议案

各位股东：

根据公司 2020 年经营需要，公司（包括下属子公司）将会与关联方在接受劳务、采购商品、法律事务代理等方面发生日常经营性关联交易，双方将遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，在发生关联交易时签署有关的协议或合同。

一、 关联方介绍和关联关系

关联方包括但不限于天津市松江生态产业有限公司（以下简称“松江生态”）、天津市松江科技发展股份有限公司（以下简称“松江科技”）、天津隆创物业管理有限公司（以下简称“隆创物业”）、天津市巨安物业发展有限公司（以下简称“巨安物业”）、渤海正文（天津）招标咨询有限公司（以下简称“渤海正文”），上述公司与本公司均为天津市政建设集团有限公司控股企业，因此构成公司的关联方。天津天元律师事务所（以下简称“天元律所”）法定代表人秦岑女士为公司控股股东滨海控股的董事，因此构成公司的关联方。

关联方信息如下：

公司名称	注册地址	注册资本（万元）	法定代表人	经营范围
松江生态	天津市津南区八里台镇八里台村（农业高新技术开发区内）	5000	孔祥旺	林业种植、农作物种植；畜牧及家禽饲养；淡水养殖；园林绿化；苗木花卉、蔬菜的种植、销售；园林景观设计与施工等。
松江科技	天津市华苑产业区二纬路 6 号 A1 座 401-5 室	5000	马泽军	技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、机电一体化、能源、环境科学和劳动保护、新型建筑材料、结构体系、施工技术及设备的技术及产品）等。
隆创物业	天津市西青经济开发区龙府花园综合楼 105、106 室	500	金玉军	物业服务；房屋、场地租赁；停车场服务；商品信息咨询服务；酒店管理信息咨询服务等。
巨安物业	南开区鞍山西道学湖里 16 号	100	王伟	物业管理、家政服务；房屋出租、管理、房屋信息咨询；餐饮管理、停车场服务等
渤海正文	华苑产业区梓苑路 2 号二层 002 室	500	晏滔	工程项目管理；工程招标及代理；工程造价咨询；工程技术咨询等
天元律所	天津市南开区卫津南路 76 号创业环保大厦 1306 室	——	秦岑	担任企业、个人、其他组织的常年法律顾问，代理各类民事、经济、行政案件、代理刑事案件辩护、法律咨询、非诉法律事务。

二、2019 年日常关联交易

2019 年度公司实际发生的日常关联交易情况如下：　　单位：万元

关联交易内容	关联方	2019 年预计额	2019 年实际发生额
接受劳务（景观绿化、建筑智能化、物业及其相关服务等）	松江科技、隆创物业、巨安物业、渤海正文	3780.05	206.84
房屋租赁（租入及租出）	滨海控股	14.4	14.4
住宿、餐饮、会议服务、食品采购等	隆创物业	12	12
接受房地产业务法律服务及专项业务委托等服务	天元律所	350	270.41
	总计	4156.45	503.65

备注：由于景观绿化、建筑智能化工程等能采取竞争性采购的，通过招标的方式进行，部分工程关联方未中标，因此关联交易预计额和实际发生额有较大差异。

三、2020 年日常关联交易预计

根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，结合 2019 年度公司实际发生的关联交易情况，对公司 2020 年日常关联交易金额进行了预计，具体如下：

单位：万元

关联交易内容	关联方	2020 年预计额
接受劳务（景观绿化、建筑智能化、物业及其相关服务等）	松江生态、松江科技、隆创物业、巨安物业、渤海正文	3740
住宿、餐饮、会议服务、食品采购等	隆创物业	10
接受房地产业务法律服务及专项业务委托等服务	天元律所	350
	总计	4100

注：除住宿、餐饮、会议服务及食品采购为结算额外，2020 年发生额均为签订合同额，景观工程及智能化等能采取竞争性采购的，通过招标的方式进行。

四、定价政策和定价依据

上述关联交易为公司日常经营行为，有国家定价的，按照国家定价执行；没有国家定价的，以市场价格为依据，遵循公平、公正、公允的定价原则。其中，景观工程及智能化等能采取竞争性采购的，通过招标的方式进行，公司保留向其他第三方选择的权利，以确保关联方以正常的价格向本公司提供产品和服务。

五、关联交易的必要性和对公司的影响

此议案涉及的关联交易为公司与关联方之间因业务合作而形成的日常关联交易，定价参考当地市场价格，对公司无不利影响。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020年5月20日

议案八：

关于公司2020年对外担保额度的议案

各位股东：

根据公司经营目标，在本议案生效之日起至2020年年度股东大会召开前，为满足公司及控股子公司的借款需求，公司与全资子公司、非全资控股子公司之间拟提供担保，担保总额不高于80亿元人民币。其中：为全资子公司提供担保金额为20亿元人民币（可在全资子公司范围内调剂使用），为非全资控股子公司提供担保金额为40亿元人民币（可在非全资控股子公司范围内调剂使用），为公司提供担保金额为20亿元人民币。

上述担保包括：

1.为公司及各级控股子公司申请包括但不限于银行、信托等方式的借款提供担保、反担保；

2.公司对各级控股子公司及其他具有实际控制权公司的担保；

3.在授权有效期内，对公司因业务需要新设立的全资子公司或非全资控股子公司提供的担保；

4.在授权有效期内，对公司因业务发展需要进行股权投资达到控股标准的子公司提供的担保；

5.对因调整子公司股权结构导致的全资子公司变更为非全资的控股子公司或非全资控股子公司变更为全资子公司提供的担保；

6.公司各级控股子公司及其他具有实际控制权公司之间的担保；

7.对资产负债率超过70%的各级控股子公司的借款提供担保；

8.对各级控股子公司单笔担保额度超过公司最近一期经审计的净资产10%的担保。

上述担保事项发生时公司将按照相关法律法规要求及时履行信息披露义务。

授权公司董事长在股东大会批准的担保额度内，为上述担保事项签署相关法律文件。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020年5月20日

议案九：

关于公司2020年提供业务担保额度的议案

各位股东：

根据公司业务发展需要，在本议案生效之日起至2020年年度股东大会召开前，公司拟为控股子公司开展的IT产品分销业务提供相关业务担保，担保总额不高于5亿元人民币，实际担保金额以日常业务活动为依据，相关担保事项以正式签署的担保协议为准，上述担保金额可在担保范围内调剂使用。

上述担保范围包括：

1．公司各级控股子公司或其他具有实际控制权公司；

2．因业务发展需要新设立的控股子公司；

3．因业务发展需要进行股权投资且达到控股标准的子公司。

授权公司董事长在股东大会批准的担保额度内，为上述担保事项签署相关法律文件。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020 年 5 月 20 日

议案十：

关于授权2020年公司及控股子公司向关联方申请借款的议案

各位股东：

根据公司业务发展需要，拟授权2020年度公司及控股子公司向关联方申请借款，对于总额度不超过20亿元，资金成本不超过12%，借款期限不超过3年的借款，授权公司董事长签署相关法律文件，本授权有效期自本议案生效之日起至2020年年度股东大会召开前一日止。

公司关联方包括但不限于天津市政建设集团有限公司、天津滨海发展投资控股有限公司、滨海团泊新城（天津）控股有限公司、天津融鑫小额贷款有限公司等。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020年5月20日

议案十一：

关于授权公司2020年内部财务支持的议案

各位股东：

根据公司业务发展需要，在本议案生效之日起至2020年年度股东大会召开前，公司、公司全资子公司及非全资控股子公司之间发生的包括但不限于委贷业务及其他财务支持，利率不低于同期银行基准利率，时间不超过叁年的，拟授权公司董事长为上述业务签署相关法律文件。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020 年 5 月 20 日

议案十二：

关于授权公司2020年对外融资额度的议案

各位股东：

根据公司业务发展需要，在本议案生效之日起至2020年年度股东大会召开前，拟授权公司、全资子公司及非全资控股子公司对外融资规模不超过90亿元，融资成本不超过15%，期限不超过10年。

授权公司董事长在股东大会批准的融资额度内，为上述融资事项签署相关法律文件。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020 年 5 月 20 日

议案十三：

关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年度审计机构的议案

各位股东：

根据公司经营需要，公司拟续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年度财务报表、内控审计服务机构。提请公司股东大会授权管理层根据公司实际业务情况并参照有关标准与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）协商确定审计费用。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020年5月20日

议案十四：

关于修订公司章程的议案

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》、中国证券监督管理委员会《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规文件，结合公司实际情况，公司拟对《公司章程》部分条款进行相应修订，具体内容如下：

原章程中条款	修订后条款
第二十四条 公司在下列情况下,可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定,收购本公司的股份： (一)减少公司注册资本； (二)与持有本公司股票的其他公司合并； （三）将股份奖励给本公司职工； (四)股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议,要求公司收购其股份的。 除上述情形外,公司不进行买卖本公司股份的活动。	**第二十四条** 公司在下列情况下，可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，收购本公司的股份： （一）减少公司注册资本； （二）与持有本公司股份的其他公司合并； **（三）将股份用于员工持股计划或者股权激励；** （四）股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议，要求公司收购其股份； **（五）将股份用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券；** **（六）上市公司为维护公司价值及股东权益所必需。** 除上述情形外，公司不得**收购**本公司股份。
第二十五条 公司购回股份，可以下列方式之一进行： （一）向全体股东按照相同比例发出购回要约； （二）通过证券交易所集中竞价交易方式购回； （三）法律、行政法规规定和国务院证券主管部门批准的其它情形。	**第二十五条** **公司收购本公司股份，可以通过公开的集中交易方式，或者法律法规和中国证监会认可的其他方式进行。** **公司因本章程第二十四条第一款第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购本公司股份的，应当通过公开的集中交易方式进行。**
第二十六条 公司因本章程第二十四条第(一)项至第(三)项的原因收购本公司股份的,应当经股东大会决议。公司依照第二十四条规定收购本公司股份后,属于第(一)项情形的,应当自收购之日起10日内注销;属于第(二)项、第(四)项情形的,应当在6个月内转让或者注销。 公司依照第二十四条第(三)项规定收购的本公司股份,将不超过本公司已发行股份总额的5%；用于收购的资金应当从公司的税后利润中支出；所收购的股份应当1年内转让给职工。	**第二十六条** 公司因本章程第二十四条第一款**第（一）项、第（二）项规定的情形**收购本公司股份的，应当经股东大会决议；公司因本章程第二十四条**第一款第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购本公司股份的，可以依照本章程的规定或者股东大会的授权，经三分之二以上董事出席的董事会会议决议**。 公司依照本章程第二十四条第一款规定收购本公司股份后，属于第（一）项情形的，应当自收购之日起10日内注销；属于第（二）项、第（四）项情形的，应当在6个月内转让或者注销；**属于第（三）项、第（五）项、第（六）项情形的，公司合计持有的本公司股份数不得超过本公司已发行股份总额的10%，并应当在3年内转让或者注销。**

原章程中条款	修订后条款
第四十五条 本公司召开股东大会的地点为：公司注册地或公司办公地会议室。 股东大会将设置会场,以现场会议形式召开。公司还将提供网络方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。	**第四十五条** 本公司召开股东大会的地点为：公司注册地或公司办公地会议室。 **公司发出股东大会通知后，确因正当理由需变更会议地点的，召集人应当在现场会议召开前至少 2 个工作日公告并说明原因。** 股东大会将设置会场,以现场会议形式召开。公司还将提供**网络投票的方式**为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。
第九十七条 董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不得无故解除其职务。 董事任期从股东大会决议通过之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。 董事任期届满未及时改选,在改选出的董事就任前,原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定,履行董事职务。 董事可以由总经理或者其他高级管理人员兼任,但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事,总计不得超过公司董事总数的 1/2。	**第九十七条** 董事由股东大会选举或者更换，**并可在任期届满前由股东大会解除其职务。**董事任期 3 年，任期届满可连选连任。 董事任期从股东大会决议通过之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。 董事任期届满未及时改选,在改选出的董事就任前,原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定,履行董事职务。 董事可以由总经理或者其他高级管理人员兼任,但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事,总计不得超过公司董事总数的 1/2。
第一百一十四条 董事会行使下列职权： (一)负责召集股东大会，并向大会报告工作； (二)执行股东大会的决议； (三)决定公司的经营计划和投资方案； (四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案； (五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案； (六)制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案； (七)拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案； (八)在股东大会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项； (九)决定公司内部管理机构的设置； (十)聘任或者解聘上市公司总经理、董事会秘书、总法律顾问；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、公司总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项； (十一)制订公司的基本管理制度； (十二)制订公司章程的修改方案；	**第一百一十四条** 董事会行使下列职权： (一)负责召集股东大会，并向大会报告工作； (二)执行股东大会的决议； (三)决定公司的经营计划和投资方案； (四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案； (五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案； (六)制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案； (七)拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案； (八)在股东大会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项； (九)决定公司内部管理机构的设置； (十)聘任或者解聘上市公司总经理、董事会秘书、总法律顾问；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、公司总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项； (十一)制订公司的基本管理制度； (十二)制订公司章程的修改方案； (十三)管理公司信息披露事项； (十四)向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会

原章程中条款	修订后条款
(十三)管理公司信息披露事项； (十四)向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所； (十五)听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作； (十六)法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。	计师事务所； (十五)听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作； (十六)法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。 **公司董事会设立审计委员会，并根据需要设立战略与投资、提名与薪酬等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名与薪酬委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。**
第一百五十四条 公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理若干名,由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、公司总监、总法律顾问为公司高级管理人员。 董事可受聘兼任总经理或者其他高级管理人员，但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事不得超过公司董事总数的二分之一。 在公司控股股东、实际控制人单位担任除董事以外其他职务的人员,不得担任公司的高级管理人员。	**第一百五十四条** 公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理若干名,由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、公司总监、总法律顾问为公司高级管理人员。 董事可受聘兼任总经理或者其他高级管理人员，但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事不得超过公司董事总数的二分之一。 **在公司控股股东单位担任除董事、监事以外其他行政职务的人员，不得担任公司的高级管理人员**

原章程中其他条款不变。

此议案已经公司第十届董事会第七次会议审议通过，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

2020 年 5 月 20 日