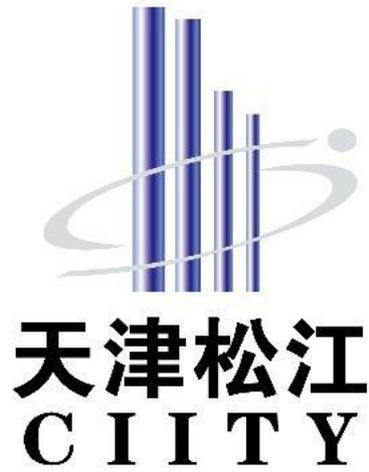


股票简称：*ST 松江

股票代码：600225

上市地点：上海证券交易所



天津松江股份有限公司
重大资产重组预案摘要

二零二零年九月

声明

一、上市公司声明

本公司承诺，保证本摘要及其摘要的内容真实、准确、完整，对预案及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别或连带的法律责任。

本次重大资产重组属于不需行政许可的事项，交易对方将根据国有产权公开挂牌程序确定，挂牌结果存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。本公司将在公开挂牌程序确定最终交易对方及交易价格后，编制重组报告书并再次召开董事会审议本次交易。本摘要所述重大资产重组尚需取得公司股东大会批准。股东大会是否批准本次交易存在不确定性，由此引致的风险提请投资者注意。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

本摘要所述事项并不代表中国证监会、上交所对于本次资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。投资者若对本摘要及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、上市公司董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺，保证本摘要及其摘要内容的真实、准确、完整，对本摘要及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别或连带的法律责任。

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺，保证本次重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因本次交易的信息披露和申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别及连带的法律责任。

三、交易对方声明

本次交易拟通过在天津产权交易中心公开挂牌的方式确定交易对方，最终交易对方的确认以公开挂牌结果为准，故本次交易的交易对方尚不确定，待交易对

方最终确认后，公司将按照相关规定要求其出具书面承诺和声明，并在重组报告中予以披露。

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本摘要“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义。特别提醒投资者认真阅读本摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次重组方案概况

公司拟通过在天津产权交易中心公开挂牌转让的方式，出售持有的卓朗科技 61% 股权（对应卓朗科技 10,675 万元注册资本）。同时卓朗科技通过在天津产权交易中心公开挂牌方式寻求新的投资人进行增资（拟增加注册资本金 13,500 万元）。

根据天健兴业出具、并经国资备案的《股权转让评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次出售标的卓朗科技 61% 股权价值为 104,318.55 万元。公司根据上述经有权国资主管单位备案的标的资产的评估值为参考依据，将以 104,320.37 万元为本次出售挂牌价格，在天津产权交易中心公开挂牌转让。

根据天健兴业出具、并经国资备案的《增资评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次增资标的卓朗科技拟增加注册资本金 13,500 万元的股权价值为 131,925.10 万元。卓朗科技将以根据上述经有权国资主管单位备案的标的资产的评估值为参考依据，将以 131,927.40 万元为本次增资挂牌价格，在天津产权交易中心公开挂牌方式进行。

本次出售及本次增资互为前提，如其中任何一项交易无法全部按既定条件被交易对方摘牌，则另一项交易自动终止或宣告无效。

公司本次重大资产重组最终的交易对方和最终的交易价格将根据国有产权公开挂牌程序确定，交易对方将以现金方式购买或认购标的资产。上述交易对方和交易价格的最终结果公司将在重组报告中予以披露。如公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方或未能成交，则公司将重新召开董事会审议标的资产的后续处置事宜。

二、本次重组构成重大资产重组、是否构成关联交易尚不确定、不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

本次重大资产重组完成后，上市公司将丧失卓朗科技控股权。根据《重组管理办法》第十四条规定，“出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准。”

根据上市公司 2019 年度审计报告和卓朗科技《审计报告》，本次交易相关指标占交易前上市公司最近一个会计年度财务指标的比例计算如下：

单位：万元、%

项目	标的公司	上市公司	财务指标占比
资产总额	488,600.70	1,293,598.82	37.77%
资产净额	98,971.03	31,625.71	312.94%
营业收入	98,232.15	118,348.62	83.00%

注 1：资产净额均指归属于母公司所有者权益。

基于上述测算指标，卓朗科技的营业收入、资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的相应指标的比例超过 50%，根据《重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易是否构成关联交易尚不确定

本次交易拟通过在天津产权交易中心公开挂牌转让的方式进行，本次交易的交易对方需以公开挂牌结果为准，本次交易是否构成关联交易尚不确定。

本次交易的交易对方根据公开挂牌的结果确定后，上市公司将再次召开董事会及股东大会审议本次交易相关事项，如构成关联交易，关联董事及关联股东均将回避表决。

（三）本次交易不构成重组上市

本次重组不涉及上市公司股份发行，且本次重组不会导致上市公司实际控制权或实际控制人发生变化，本次重组完成后，上市公司控股股东仍为滨海投资，实际控制人仍为天津市国资委。因此，本次交易不构成重组上市。

三、本次交易的支付方式和募集配套资金安排

本次交易以现金支付，不涉及上市公司募集配套资金。

四、本次交易标的的评估情况

本次出售标的为卓朗科技 61% 股权。根据天健兴业出具的《股权转让评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次出售标的的价值为 104,318.55 万元，具体情况如下：

单位：万元

标的公司	账面价值	评估值	增值额	增值率
卓朗科技	99,255.38	171,014.02	71,758.64	72.30

本次增资标的为卓朗科技拟增加注册资本金 13,500 万元。根据天健兴业出具的《增资评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次增资标的的价值为 131,925.10 万元，具体情况如下：

单位：万元

标的公司	账面价值	评估值	增值额	增值率
卓朗科技	99,255.38	171,014.02	71,758.64	72.30

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及股份发行，对上市公司股权结构无影响，亦不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

（二）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易完成之后，卓朗科技将由上市公司的控股子公司变更为参股公司，上市公司主营业务由房地产及智慧城市的双主业变更为专注于房地产业务。本次交易有利于公司减少债务及担保负担，降低融资成本，集中资源发展房地产业务，推动已建成项目解封解押，为重要项目筹措后续开发资金，进而通过项目销售回笼资金，使公司经营回归健康发展轨道。

（三）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易并未导致上市公司控股股东和实际控制人变更，不会导致上市公司新增与控股股东、实际控制人的同业竞争。

（四）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易拟通过在天津产权交易中心公开挂牌转让的方式进行，本次交易的交易对方需以公开挂牌结果为准，本次交易是否构成关联交易尚不确定。

此外，本次交易的交易对方将通过公开挂牌方式确定，交易完成后标的公司是否为上市公司的关联方尚无法确定。本次交易完成后，标的公司与上市公司的交易是否构成上市公司的关联交易尚无法确定。

本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间的关联交易将继续严格按照公司管理制度和有关法律法规及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

2020年8月11日，滨海投资董事会决议通过了《天津卓朗科技发展有限公司股权转让与增资》的议案；

2020年8月13日，市政集团出具了关于同意本次重组相关交易的批复；

2020年8月13日，公司第十届董事会第十三次会议，审议通过了《关于转

让子公司部分股权并配合子公司增资信息预披露的议案》，同意公司转让持有卓朗科技 61% 股权事项在天津产权交易中心信息预披露，并配合卓朗科技增资事项在天津产权交易中心信息预披露；

2020 年 9 月 25 日，《股权转让评估报告》通过市政集团国资备案程序，并取得《国有资产评估项目备案表》（百安编号：备天津市政 20200008）；《增资评估报告》通过市政集团国资本案程序，并取得《国有资产评估项目备案表》（百安编号：备天津市政 20200009）；

2020 年 9 月 27 日，公司第十届董事会第十五次会议，审议通过了本次卓朗科技的审计、评估报告，并审议通过正式挂牌的议案和关于公司本次重大资产重组预案等相关的议案。独立董事对该事项发表了同意的独立意见。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需履行的审批、备案程序包括但不限于：

- 1、标的资产在天津产权交易中心公开挂牌，确定受让方和交易价格，签订附条件生效的协议；
- 2、公司再次召开董事会审议本次重大资产重组报告书及其它相关议案；
- 3、本次交易尚需经公司股东大会审议通过；
- 4、上交所等监管机构要求履行的程序（如需），以及其他可能的审批/备案程序。

上述事项能否获得相关批准、备案以及获得批准、备案的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意。在获得上述全部批准、备案前，上市公司不得实施本次重大资产重组。

七、本次重组相关方所做出的重要承诺

承诺事项	承诺方	承诺内容
关于所提供信息真实性、准确性和完	上市公司	1. 本公司将及时提交本次交易所需要的全部文件及相关资料，同时承诺所提供的资料（无论是纸质版或电子版资料）均真实、准确和完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一

承诺事项	承诺方	承诺内容
整性的声明 与承诺		<p>致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，并且在签署之后未发生任何变化。</p> <p>2. 本公司保证所提供的资料和信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对该等资料和信息的真实性、准确性和完整性承担全部法律责任。</p>
	上市公司 控股股东	<p>1. 保证对编制本次重组信息披露以及申请文件所提供的信息和材料均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2. 如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。若调查结论发现存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏并给投资者带来损失的，本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
	上市公司 董事、监 事、高级管 理人员	<p>1、承诺人保证在参与本次交易过程中，承诺人将按照相关法律法规的规定及时向上市公司及参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和资料，并保证所提供的信息和资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，若承诺人提供的信息和资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或投资者造成损失的，承诺人对此承担个别及连带的法律责任；</p> <p>2、承诺人保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供的信息和资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任；</p> <p>3、承诺人保证，本次交易相关文件的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，承诺人对本次交易相关文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任；</p> <p>4、承诺人承诺，若承诺人违反上述承诺给上市公司或者投资者造成损失的，愿意承担由此产生的一切法律责任。同时，若本</p>

承诺事项	承诺方	承诺内容
		<p>次交易所提供或者披露的有关文件、资料等信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在该等案件调查结论明确之前，若承诺人持有在上市公司拥有权益的股份，则承诺人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代承诺人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
	标的公司	<p>1、标的公司已向上市公司及为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了标的公司有关本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），标的公司保证：所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件。保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。</p> <p>2、在参与本次交易期间，标的公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时向上市公司提供和披露本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因标的公司提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，标的公司将依法承担赔偿责任。</p>
	标的公司董事、监事、高级管理人员	<p>1、承诺人保证在参与本次交易过程中，承诺人将按照相关法律法规的规定及时向上市公司及参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和资料，并保证所提供的信息和资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，若承诺人提供的信息和资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或投资者造成损失的，承诺人对此承担个别及连带的法律责任；</p> <p>2、承诺人保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供的信息和资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任；</p>

承诺事项	承诺方	承诺内容
		<p>3、承诺人保证，本次交易相关文件的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，承诺人对本次交易相关文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任；</p> <p>4、承诺人承诺，若承诺人违反上述承诺给上市公司或者投资者造成损失的，愿意承担由此产生的一切法律责任。同时，若本次交易所提供或者披露的有关文件、资料等信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在该等案件调查结论明确之前，若承诺人持有在上市公司拥有权益的股份，则承诺人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代承诺人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
关于减持计划的承诺函	上市公司控股股东	自上市公司首次披露本次重组事项之日起至本次重组实施完毕期间，本公司不存在减持上市公司股份的计划。上述股份包括本公司原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。
	上市公司董事、监事、高级管理人员	自上市公司首次披露本次重组事项之日起至本次重组实施完毕期间，上市公司董事、监事、高级管理人员不存在减持上市公司股份的计划。上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。
关于不存在不得参与上市公司重大资产重组情形的承诺	控股股东及其董事、监事、高级管理人员	<p>1、控股股东及其董事、监事、高级管理人员保证针对本次重大资产重组已采取了有效的保密措施，履行了保密义务，不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。</p> <p>2、控股股东及其董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌与本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内均不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形；不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第13条之规定不得参与重大资产重组的情形。</p> <p>3、如出现因控股股东及其董事、监事、高级管理人员违反上述承诺而导致上市公司的权益受到损害的情况，控股股东及其董</p>

承诺事项	承诺方	承诺内容
		事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。
	上市公司及其董事、监事、高级管理人员	<p>1、上市公司及其董事、监事、高级管理人员保证针对本次重大资产重组已采取了有效的保密措施，履行了保密义务，不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。</p> <p>2、上市公司及其董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌与本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内均不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形；不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第13条之规定不得参与重大资产重组的情形。</p> <p>3、如出现因上市公司及其董事、监事、高级管理人员违反上述承诺，上市公司及其董事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。</p>
	标的公司及其董事、监事、高级管理人员	<p>1、标的公司及其董事、监事、高级管理人员保证针对本次重大资产重组已采取了有效的保密措施，履行了保密义务，不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。</p> <p>2、标的公司及其董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌与本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内均不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形；不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第13条之规定不得参与重大资产重组的情形。</p> <p>3、如出现因标的公司及其董事、监事、高级管理人员违反上述承诺而导致上市公司的权益受到损害的情况，标的公司及其董事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。</p>
控股股东对本次重组的原则性意见	控股股东	<p>1.本次重组有利于进一步提升上市公司的资产质量、增强持续盈利能力，符合上市公司的长远发展和全体股东的利益。</p> <p>2. 滨海投资同意上市公司本次交易，并将支持上市公司本次交易的实施。</p>
关于保持上市公司独立性的承诺函	控股股东	<p>1、在本次交易完成后，滨海投资将严格遵守中国证监会、上海证券交易所有关规章及上市公司章程等相关规定，与其他股东一样平等行使股东权利、履行股东义务，不利用股东地位谋取不当利益，保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与滨海投资及滨海投资控制的其他企业完全分开，保持上市公司在业务、资产、人员、财务和机构方面的独立。</p> <p>2、如出现因滨海投资违反上述承诺而导致上市公司的权益受到</p>

承诺事项	承诺方	承诺内容
		损害的情况，滨海投资将依法承担相应的赔偿责任。
关于避免同业竞争的承诺函	控股股东	<p>1、滨海投资及除上市公司以外滨海投资控制的其他企业目前不存在从事与上市公司及其所控制的企业相同、相似并构成竞争的业务。</p> <p>2、滨海投资将严格遵守国家有关法律、法规、规范性法律文件的规定，不在中国境内或境外，以任何方式直接或间接从事与上市公司及其所控制的企业相同、相似并构成竞争的业务，亦不会直接或间接对与上市公司及其所控制的企业从事相同、相似并构成竞争业务的其他企业进行收购或进行有重大影响（或共同控制）的投资。</p> <p>3、滨海投资如从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司及其控制的企业经营的业务有竞争或可能构成竞争，则滨海投资将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会让予上市公司。</p> <p>4、若除上市公司以外滨海投资控制的其他企业今后从事与上市公司及其所控制的企业业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，滨海投资将尽快采取适当方式解决，以防止可能存在的对上市公司利益的侵害。</p> <p>5、滨海投资将利用对除上市公司以外所控制的其他企业的控制权，促使该企业按照同样的标准遵守上述承诺。</p> <p>6、若违反上述承诺，滨海投资将承担相应的法律责任，包括但不限于由此给上市公司及其股东造成的全部损失承担赔偿责任。</p>
关于减少并规范关联交易的承诺函	控股股东	<p>1、滨海投资及除上市公司以外滨海投资控制的其他企业将采取切实有效的措施尽量规范和减少与上市公司及其下属子公司之间的关联交易。</p> <p>2、滨海投资及除上市公司以外滨海投资控制的其他企业不以拆借、占用或由上市公司代垫款项、代偿债务等任何方式挪用、侵占上市公司资金、资产及其他资源；且将严格遵守中国证监会及上海证券交易所关于上市公司法人治理、规范运作的有关规定，避免与上市公司发生除正常业务外的一切资金往来。</p> <p>3、滨海投资及除上市公司以外滨海投资控制的其他企业不以任何形式要求上市公司及其下属子公司违法违规提供担保。</p> <p>4、对于能够通过市场方式与独立第三方之间进行的交易，滨海投资支持上市公司及其下属子公司与独立第三方进行。</p> <p>5、对于滨海投资及除上市公司以外滨海投资控制的其他企业与上市公司及其下属子公司之间确有必要进行的关联交易，均将严格遵守平等、自愿、等价、有偿的原则，以公允、合理的价格进行；关联交易将严格遵守有关法律、法规、规范性文件以及上市公司章程、股东大会议事规则、关联交易管理制度等相关规定，履行各项审批程序和信息披露义务，切实保护上市公司</p>

承诺事项	承诺方	承诺内容
		<p>及股东特别是中小股东的利益。</p> <p>6、滨海投资及除上市公司以外滨海投资控制的其他企业保证遵守上述承诺，不通过关联交易损害上市公司的合法权益，如因违反上述承诺而损害上市公司合法权益的，滨海投资及除上市公司以外滨海投资控制的其他企业自愿赔偿由此对上市公司造成的一切损失。</p>
关于重大资产重组若干事项的承诺函	上市公司	<p>1.本公司的现任董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，其任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形。</p> <p>2.本公司不存在最近三十六个月内受到中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到证券交易所公开谴责的情况；</p> <p>3.本公司最近五年内不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形，亦不存在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形；</p> <p>4.本公司最近三年内没有发生证券市场失信行为；</p> <p>5.本公司最近五年内不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>6.本公司保证在本次交易中已依法履行了法定的信息披露和报告义务，信息披露和报告行为合法、有效，不存在应披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。</p> <p>7.本公司系依法设立并有效存续的股份有限公司，经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，本公司设立及历次股本变动均履行了必要的程序，并按相关规定进行了信息披露，不存在破产、解散、清算以及其他依照现行有效法律、法规、规范性文件和公司章程的规定须终止的情形，具备进行本次交易的主体资格。</p>
	上市公司董事、监事、高级管理人员	<p>1.本人不存在最近三十六个月内受到中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到证券交易所公开谴责的情况；</p> <p>2.本人最近五年内不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况；不存在任何尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在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形；</p> <p>3.本人最近三年内没有发生证券市场失信行为；</p> <p>4.本人最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>5.本人及本人直系亲属不存在向第三人泄露本次重组内幕信息</p>

承诺事项	承诺方	承诺内容
		及利用该内幕信息进行交易的情形； 6.本人在公司筹划本次重组事项公告前六个月内不存在买卖公司股票的情况； 7.本人不存在利用本次重组信息进行其他内幕交易的情形； 8.本人保证在本次重组中已依法履行了法定的信息披露和报告义务，信息披露和报告行为合法、有效，不存在应披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

八、控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自首次披露本次重组之日起至实施完毕期间的股份减持计划

公司控股股东滨海投资出具对本次重组的原则性意见：

1、本次重组有利于进一步提升上市公司的资产质量、增强持续盈利能力，符合上市公司的长远发展和全体股东的利益。

2、滨海投资同意上市公司本次重组，并将支持上市公司本次重组的实施。

上市公司控股股东自首次披露本次重组事项之日起至本次重组实施完毕期间的股份减持计划出具承诺如下：

“自上市公司首次披露本次重组事项之日起至本次重组实施完毕期间，滨海投资不存在减持上市公司股份的计划。上述股份包括滨海投资原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。”

上市公司董事、监事、高级管理人员自首次披露本次重组事项之日起至本次重组实施完毕期间的股份减持计划出具承诺如下：

“自上市公司首次披露本次重组事项之日起至本次重组实施完毕期间，承诺人不存在减持上市公司股份的计划。上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。”

九、本次交易对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《重组管理办法》的相关规定，公司在本次交易中对投资者权益保护作出了适当的安排，具体情况如下：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露人已经按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）、《重组管理办法》、《重组若干问题的规定》等相关法律、法规的要求对本次重组方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。

本摘要披露后，上市公司将继续严格按照相关法律法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（二）严格履行相关决策及审批程序

上市公司在本次交易进程中严格遵守《公司法》、《重组管理办法》等相关法律法规要求，严格履行法定程序进行表决和披露。本摘要已由公司董事会审议通过，本次交易涉及的主要协议、中介机构出具的报告等将提交公司董事会和股东大会进行进一步审议和表决。公司董事会将在召开审议本次交易方案的股东大会前发布关于召开股东大会的通知公告，提示全体股东参加本次股东大会。公司将遵守《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》（证监发[2004]118号）等相关规定，在表决本次交易方案的股东大会中将采用现场投票、网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东的权益。

（三）本次交易定价公允

对于本次交易的标的资产，上市公司已聘请具有证券从业资格的审计机构、资产评估机构对标的公司进行审计和评估。本次交易的交易价格将以具有证券从业资格的评估机构出具的并经有权国资主管单位备案的评估报告为基础。最终交

易价格以公开挂牌结果为准。确保标的资产的定价公允、公平、合理。

上市公司所聘请的独立财务顾问和法律顾问将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确的意见，保障本次交易公允、公平、合法、合规，不损害上市公司股东利益。

（四）独立董事发表意见

本摘要提交董事会讨论时，独立董事就本次交易相关事项发表了独立意见。上市公司将在确定最终交易对方及交易价格后，编制重组报告书并再次召开董事会审议，独立董事将就相关事项再次发表独立意见。

（五）股东大会网络投票安排

上市公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为参加股东大会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，在审议本次交易的股东大会表决时，上市公司将采用现场投票、网络投票相结合的表决方式，以切实保护中小股东的合法权益，具体投票方式将另行公告。

（六）其他保护投资者权益的措施

上市公司承诺保证提供信息的真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。

重大风险提示

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，除本摘要的其他内容和与本摘要同时披露的相关文件外，还应特别关注下述各项风险因素。

一、交易相关风险

（一）本次交易可能暂停、终止或取消的风险

上市公司制定了严格的《内幕信息知情人登记管理制度》，在筹划确定本次交易的过程中，已尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为，导致本次交易可能存在因涉嫌内幕交易而被暂停、中止或取消的风险。

本次交易过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的交易条件；此外，监管机构审核要求也可能对交易方案产生影响。提请投资者关注相关风险。

（二）本次交易的审批风险

本次交易尚需履行多项审批程序，包括但不限于上市公司董事会、股东大会审议通过本次交易相关议案等。本次交易能否取得上述批准并最终得以成功实施的时间面临着不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

（三）标的资产的估值风险

本次交易标的资产价格以评估机构以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日出具的、经国有资产管理部门备案的资产评估报告确认的评估值为基础，最终交易价格以公开挂牌确定的结果为准。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，而导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形，提请投资者注意交易标的估值风险。

（四）交易对方及交易价格暂不确定的风险

根据天健兴业出具、并经国资备案的《股权转让评估报告》，截至评估基准

日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次出售标的卓朗科技 61% 股权价值为 104,318.55 万元。公司根据上述经有权国资主管单位备案的标的资产的评估值为参考依据，将以 104,320.37 万元为本次出售挂牌价格，在天津产权交易中心公开挂牌转让。

根据天健兴业出具、并经国资备案的《增资评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次增资标的卓朗科技拟增加注册资本金 13,500 万元的股权价值为 131,925.10 万元。卓朗科技根据上述经有权国资主管单位备案的标的资产的评估值为参考依据，将以 131,927.40 万元为本次增资挂牌价格，在天津产权交易中心公开挂牌方式进行。

本次交易拟通过在天津产权交易中心公开挂牌的方式确定交易价格和交易对手，挂牌底价以具有证券从业资格的评估机构出具的并经有权国资监管部门备案的评估结果作为参考依据、充分考虑标的资产控制权出让等因素确定，最终交易价格与评估结果可能存在差异。此外，如公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方或交易双方最终未能成交，则公司将重新召开董事会审议本次交易相关事项。因此，本次交易的交易对方及交易价格具有不确定性，将以最终公开挂牌结果为准。

（五）本次交易价款支付的风险

本次挂牌转让的意向受让方和意向增资方应根据天津产权交易中心的要求在规定时间内缴纳交易保证金。意向受让方和意向增资方被确定为受让方或增资方后，保证金按相关约定自动转为交易价款，剩余部分由受让方根据交易合同约定支付。签署交易合同后，若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金，则本次交易价款存在不能按时支付的风险。

（六）本次交易未取得债权人同意进一步引发诉讼的风险

根据上市公司及卓朗科技与相关债权人签署的融资协议，本次重组需要通知相关债权人，部分融资协议进一步要求获得债权人同意。上市公司及卓朗科技已就本次重组事项发函与相关债权人进行沟通。其中，中融国际信托有限公司、松江财富投资合伙企业（有限合伙）、天津金城银行股份有限公司、周丽、宁夏银

行股份有限公司天津河西支行、浙江民泰商业银行股份有限公司、盛京银行股份有限公司天津分行、抚州商业银行股份有限公司高新支行、天津恒泰汇金融融资租赁有限公司、江苏靖江农村商业银行股份有限公司江阴区支行、北京银行股份有限公司天津分行明确表示同意本次交易；中电通商融资租赁有限公司明确表示不同意本次交易；而其他相关债权人未回函，或未在回复函件中明确表示是否同意本次交易。鉴于本次交易未取得全部债权人同意，存在进一步引发法律诉讼的风险。

（七）出售标的因质押、冻结或司法强制执行而无法交割的风险

截至本摘要出具日，出售标的存在股权质押、司法冻结。相关事项解除前，出售标的将无法完成交割。同时，上市公司作为债务人涉及多起诉讼，部分诉讼案件已进入司法执行阶段且原告方已向法院申请强制执行。出售标的作为上市公司资产面临被司法强制执行的风险。如出售标的被人民法院查封或拍卖，则将导致本次出售无法交割。

上市公司正在积极与相关债权人、质押权人及执行申请人磋商，希望其配合本次重组，截至本摘要出具之日，相关当事人尚未签署具备法律约束力的文件。针对上述情况，上市公司出具《关于解除股权质押、冻结及司法执行的承诺函》具体内容如下：

1、根据（2019）津 02 民初 701 号《民事裁定书》以及（2019）津 02 执保 261 号《协助执行通知书》，本公司所持有的卓朗科技 80% 股权已被天津市第二中级人民法院司法冻结，冻结期限自 2019 年 11 月 29 日至 2022 年 11 月 28 日。本公司承诺将以本次出售所得对价优先用于解决前述司法纠纷，解除出售标的司法冻结，确保本次出售的顺利交割。

2、根据天津信托有限责任公司（以下简称“天津信托”）与本公司签署的《质押担保合同》（合同编号：1419923038-1），本公司持有的卓朗科技 76,999,984 元股权质押给天津信托，并于 2019 年 6 月 25 日办理完毕质押登记；根据《质押担保合同》（合同编号：1419923039-1），本公司持有的卓朗科技 63,000,000 元股权质押给天津信托，并于 2019 年 6 月 25 日办理质押登记。本公司承诺将以本次出

售所得对价优先用于偿还前述债务，解除出售标的股权质押，确保本次出售的顺利交割。

3、鉴于上市公司作为债务人涉及多起诉讼，卓朗科技股权作为上市公司资产面临被司法强制执行的风险。上市公司承诺在将在本次交易实施过程中，与相关债权人积极磋商，确保本次出售的顺利交割。

鉴于相关事项的磋商结果取决于相关债权人、质押权人及执行申请人的意见，同时也涉及债权人、质押权人及执行申请人的内部审批流程，因此磋商结果存在不确定性。如上市公司无法获得相关债权人、质押权人及执行申请人配合，则本次重组存在无法实施的风险。

二、经营风险

（一）因出售资产而带来的业绩波动风险

基于发展战略的调整等综合考虑，公司将通过本次交易出售其持有的 61% 卓朗科技股权。本次交易有利于公司减少债务及担保负担，降低融资成本，集中资源发展房地产业务，推动已建成项目解封解押，为重要项目筹措后续开发资金，进而通过项目销售回笼资金，使公司经营回归健康发展轨道。

虽然公司战略调整立足于公司长远发展，符合公司长远利益，但出售卓朗科技股权及其相关业务将直接导致上市公司合并报表范围发生变化，不排除公司短期内业绩因该业务的出售而出现大幅下降的可能，提醒投资者注意业绩大幅下降风险。

（二）因出售资产而带来的经营规模下降风险

为有效提升公司的持续经营能力，维护公司股东利益，上市公司拟通过本次重大资产重组剥离卓朗科技的相关业务，优化公司资本结构，降低公司资产负债率，减轻现金流压力，集中资源推动房地产业务发展。卓朗科技的营业收入占上市公司营业收入的比重较大，因此，公司出售卓朗科技 61% 股权后存在经营规模大幅下降的风险。

（三）资产出售收益不具可持续性的风险

本公司将通过本次交易获得资产出售收益，属于非经常性损益，该收益不具可持续性。请投资者注意投资风险。

三、其他风险

（一）公司股票可能暂停上市的风险

因公司 2018 年度、2019 年度经审计的归属于上市公司股东的净利润均为负值，上交所已对公司股票实施退市风险警示。根据《上市规则》，如公司因最近两个会计年度经审计的净利润连续为负值或被追溯重述后连续为负值，其股票被实施退市风险警示后，上市公司披露的最近一个会计年度经审计的净利润继续为负值，则上交所有权决定公司股票暂停上市交易。因此，若上市公司在 2020 年不能实现经审计的净利润为正值，将面临着被暂停上市的风险。

（二）股票价格波动风险

股票价格不仅取决于上市公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使公司股票的价格往往会偏离其真实价值。本次交易需经上市公司董事会、股东大会、国有资产管理部批准，且需要一定的时间方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。针对上述情况，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等有关法律、法规的要求，真实、准确、完整、及时、公平地向投资者披露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

（三）不可抗力风险

自然灾害等突发性事件可能会对本次交易的标的资产、本公司的财产、人员造成损害，并有可能影响本次交易的进程及本公司的正常生产经营。此类不可抗力的发生可能会给本公司增加额外成本，从而影响本公司的盈利水平。

目 录

声明	1
一、上市公司声明.....	1
二、上市公司董事、监事和高级管理人员声明.....	1
三、交易对方声明.....	1
重大事项提示	3
一、本次重组方案概况.....	3
二、本次重组构成重大资产重组、是否构成关联交易尚不确定、不构成重组上市	4
三、本次交易的支付方式和募集配套资金安排.....	5
四、本次交易标的的评估情况.....	5
五、本次交易对上市公司的影响.....	5
六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序.....	6
七、本次重组相关方所做出的重要承诺.....	7
八、控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，控股股东及其一致行动人、董 事、监事、高级管理人员自首次披露本次重组之日起至实施完毕期间的股份减持计划	14
九、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	15
重大风险提示	17
一、交易相关风险.....	17
二、经营风险.....	20
三、其他风险.....	21
目 录	22
释 义	23
第一节 本次交易概况	26
一、本次交易的背景和目的.....	26
二、本次交易的决策过程和批准情况.....	27
三、本次交易的具体方案.....	28
四、本次重组构成重大资产重组、是否构成关联交易尚不确定、不构成重组上市	36
五、本次交易对上市公司的影响.....	37

释 义

在本摘要中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

一、重大资产重组交易方案相关释义		
天津松江、*ST 松江、公司、本公司、上市公司	指	天津松江股份有限公司，在上海证券交易所上市，股票代码：600225
滨海投资	指	天津松江控股股东，天津滨海发展投资控股有限公司
市政集团	指	滨海投资控股股东，天津市政建设集团有限公司
天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
卓朗科技、标的公司	指	天津卓朗科技发展有限公司
本次出售	指	天津松江在天津产权交易中心公开挂牌转让卓朗科技 61% 股权（对应卓朗科技 10,675 万元注册资本）
本次增资	指	卓朗科技在天津产权交易中心以公开挂牌寻求新的投资人进行增资（拟增加注册资本金 13,500 万元）
本次重大资产重组、本次交易、本次重组	指	本次出售、本次增资的合称
本次出售标的	指	天津松江在天津产权交易中心公开挂牌转让的，卓朗科技 61% 股权（对应卓朗科技 10,675 万元注册资本）
本次增资标的	指	卓朗科技通过天津产权交易中心公开挂牌的，卓朗科技新增注册资本（拟增加注册资本金 13,500 万元）
标的资产	指	本次出售标的与本次增资标的的合称
本次出售交易对方	指	拟通过天津市产权交易中心摘牌购买本次出售标的的主体，截至本摘要披露之日起尚未确定
本次增资交易对方	指	拟通过天津市产权交易中心摘牌认购本次增资标的的主体，截至本摘要披露之日起尚未确定
交易对方	指	本次出售交易对方与本次增资交易对方的合称，截至本摘要披露之日起尚未确定
本摘要	指	天津松江股份有限公司重大资产重组预案摘要
股权转让评估报告	指	指天健兴业出具的《天津松江股份有限公司拟转让持有的天津卓朗科技发展有限公司股权涉及的天津卓朗科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（天兴评报字（2020）第 0729 号）
增资评估报告	指	指天健兴业出具的《天津卓朗科技发展有限公司拟增资项目资产评估报告》（天兴评报字（2020）第 1207 号）

评估报告	指	股权转让评估报告与增资评估报告的合称
审计报告	指	指中审众环出具的《天津卓朗科技发展有限公司审计报告》（众环专字(2020)200010号）
二、其他法人主体释义		
江西数字	指	江西卓朗数字科技有限公司
江西数据	指	江西卓朗数据技术有限公司
江西信通	指	江西卓朗信通科技有限公司
天津卓创	指	天津卓创众城企业管理合伙企业（有限合伙）
天津卓成	指	天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）
松江财富	指	天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）
红桥国投	指	天津市红桥区国有资产投资有限公司
抚州高新	指	抚州高新区发展投资集团有限公司
卓朗数通	指	天津卓朗数通科技发展有限公司
恒泰汇金	指	天津恒泰汇金融资租赁有限公司
松江恒通	指	天津松江恒通建设开发有限公司
松江恒泰	指	天津松江恒泰房地产开发有限公司
松江团泊	指	天津松江团泊投资发展有限公司
松江集团	指	天津松江集团有限公司
松江市政	指	天津松江市政建设有限公司
松江地产	指	天津松江地产投资有限公司
松江兴业	指	天津松江兴业房地产开发有限公司
中审众环、审计机构、会计师	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
天健兴业、评估机构、评估师	指	天健兴业资产评估有限公司
三、专业术语		
IDC	指	互联网数据中心（Internet Data Center），为用户提供包括申请域名、租用虚拟主机空间、服务器托管租用，云主机等服务
云计算	指	一种按使用量付费的模式，这种模式提供给用户可用的、便捷的、按需的资源，包括网络、服务器、存储、应用软件、服务等

IaaS	指	云计算服务模式之一：基础设施即服务（Infrastructure as a Service），向客户提供处理、存储、网络以及其他基础计算资源，客户可以在其上运行任意软件，包括操作系统和应用程序。用户不管理或者控制底层的云基础架构，但是可以控制操作系统、存储、发布应用程序，以及可能有限度地控制选择的网络组件
PaaS	指	云计算服务模式之一：平台即服务（Platform as a Service），把服务器平台作为一种服务提供的商业模式
SaaS	指	云计算服务模式之一：软件即服务（Software as a Service），客户所使用的服务商提供的运行在云基础设施上的应用程序。这些应用程序可以通过各种各样的客户端设备所访问。客户不管理或者控制底层的云基础架构，包括网络、服务器、操作系统、存储设备，甚至独立的应用程序机能
ISP	指	互联网服务提供商（Internet Service Provider），即向广大用户综合提供互联网接入业务、信息业务、和增值业务的电信运营商
上交所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《天津松江股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《26号准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本摘要所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。除特别说明外，本摘要中出现的总数与各分项数值之和尾数不符的情形均为四舍五入原因所造成。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、公司连续两年亏损，面临退市风险

因公司 2018 年度、2019 年度经审计的归属于上市公司股东的净利润均为负值，根据上海证券交易所《股票上市规则》第 13.2.1 条第（一）项的规定，上海证券交易所已对公司股票实施退市风险警示。如果公司 2020 年度经审计的净利润仍为负数，公司股票将可能被暂停上市。针对该种不利局面，公司拟尝试通过多渠道盘活资产，缓解公司经营压力，力争 2020 年扭亏为盈。实现公司的可持续发展是本年度的核心目标。

2、公司面临债务压力，急需回笼资金

天津松江出售卓朗科技 10,675 万元注册资本，预计收回现金不少于 10.43 亿元。该部分资金可用于偿还上市公司目前存在的逾期金融负债和经营性债务，实现已建成项目解封解押，启动重要项目开工建设，进而实现盘活资产，并通过项目销售进一步回笼资金，使天津松江经营步入正常发展轨道。

3、发展资源受限，业务协同不达预期

公司 2017 年重组收购卓朗科技 80% 股权后，经过 3 年的实际运营，收购时预期的产业协同效应未能充分实现。一方面，卓朗科技的数据中心业务具有短时间强投资的特性，需要比较强大的资金支持。受国家宏观经济政策对房地产行业融资限制、国有控股企业股权融资要求严格等不利因素的综合影响，公司的融资渠道较为单一，资金规模受限，公司负债率高企，制约了卓朗科技的业务发展，公司房地产业务陷入困难。另一方面，受制于资金等方面限制，原计划“上市公司结合云计算与数据中心基础资源，进一步强化数据中心产业园配套等建设项目。并购双方利用对方在业务领域的市场优势，为彼此拓展业务领域，或通过二者的共同开发与维护，拓展新的客户群体，实现客户的协同”的目标，未能实现有效的拓展，未能在新业务中得以复制。

4、卓朗科技业绩承诺期满，面临投后管理和整合风险

卓朗科技系公司于 2017 年通过并购取得的控股子公司，该次并购约定的业绩承诺期为 2017 至 2019 年度，业绩承诺期已满。根据并购交易协议的相关约定，卓朗科技的管理团队及核心员工应于交易交割日后的三年内继续在卓朗科技及/或其子公司任职，卓朗科技 80% 股权于 2017 年 8 月 16 日交割至上市公司，该等任职承诺期间即将届满。由于公司传统主业为房地产业，管理团队在互联网综合服务和云计算等业务领域的经营管理经验相对薄弱，公司面临并购业绩承诺期结束后的投后管理和整合风险，如果整合不利，可能影响卓朗科技及公司的整体业务发展，并导致商誉减值风险。

（二）本次交易的目的

通过本次交易，公司转让其持有的卓朗科技 61% 股权，收回投资资金，偿还债权人债务。一方面能够调整公司资产负债结构、降低公司融资成本，另一方面能够推动已建成项目解封解押，完成重要项目的施工建设和交付，进而通过项目销售回笼资金，恢复房地产业务正常发展，提升房地产主业的盈利能力。

此外，卓朗科技通过增资，引入新资本，能够解除大部分公司对卓朗科技提供的融资担保，既能够推动已建成项目解封解押，还能够提升公司的融资信用。

综上，通过本次交易，虽然公司在短期内可能失去卓朗科技未来运营的收入和利润，但从回收资金、降低负债率和融资成本、控制商誉减值风险等角度，从长期看有利于公司持续经营能力的恢复，有利于公司改善整体持续经营能力。

二、本次交易的决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

2020 年 8 月 11 日，滨海投资董事会决议通过了《天津卓朗科技发展有限公司股权转让与增资》的议案；

2020 年 8 月 13 日，市政集团出具了关于同意本次重组相关交易的批复；

2020 年 8 月 13 日，公司第十届董事会第十三次会议，审议通过了《关于转

让子公司部分股权并配合子公司增资信息预披露的议案》，同意公司转让持有卓朗科技 61% 股权事项在天津产权交易中心信息预披露，并配合卓朗科技增资事项在天津产权交易中心信息预披露；

2020 年 9 月 25 日，《股权转让评估报告》通过市政集团国资备案程序，并取得《国有资产评估项目备案表》（百安编号：备天津市政 20200008）；《增资评估报告》通过市政集团国资本案程序，并取得《国有资产评估项目备案表》（百安编号：备天津市政 20200009）；

2020 年 9 月 27 日，公司第十届董事会第十五次会议，审议通过了本次卓朗科技的审计、评估报告，并审议通过正式挂牌的议案和关于公司本次重大资产重组预案等相关的议案。独立董事对该事项发表了同意的独立意见。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需履行的审批、备案程序包括但不限于：

- 1、本次出售、本次增资在天津产权交易中心公开挂牌，确定受让方和交易价格，签订附条件生效的协议；
- 2、公司再次召开董事会审议本次重大资产重组报告书及其它相关议案；
- 3、本次交易尚需经公司股东大会审议通过；
- 4、上交所等监管机构要求履行的程序（如需），以及其他可能的审批/备案程序。

上述事项能否获得相关批准、备案以及获得批准、备案的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意。在获得上述全部批准、备案前，上市公司不得实施本次重大资产重组。

三、本次交易的具体方案

（一）本次交易方案概要

公司拟通过在天津产权交易中心公开挂牌转让的方式，出售持有的卓朗科技

61%股权（对应卓朗科技 10,675 万元注册资本）。同时卓朗科技通过在天津产权交易中心公开挂牌方式寻求新的投资人进行增资（拟增加注册资本金 13,500 万元）。本次出售及本次增资互为前提，如其中任何一项交易无法全部按既定条件被交易对方摘牌，则另一项交易自动终止或宣告无效。

根据天健兴业出具、并经国资备案的《股权转让评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次出售标的卓朗科技 61%股权价值为 104,318.55 万元。公司根据上述经有权国资主管单位备案的标的资产的评估值，将以 104,320.37 万元为本次出售挂牌价格，在天津产权交易中心公开挂牌转让。

根据天健兴业出具、并经国资备案的《增资评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次增资标的卓朗科技拟增加注册资本金 13,500 万元的股权价值为 131,925.10 万元。卓朗科技根据上述经有权国资主管单位备案的标的资产的评估值，将以 131,927.40 万元为本次增资挂牌价格，在天津产权交易中心以公开挂牌方式寻求增资方。

公司本次重大资产重组最终的交易对方和最终的交易价格将根据国有产权公开挂牌程序确定，交易对方将以现金方式购买或认购标的资产。上述交易对方和交易价格的最终结果公司将在重组报告中予以披露。如公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方或未能成交，则公司将重新召开董事会审议标的资产的后续处置事宜。

（二）本次交易的主要内容

1、交易主体

本次出售的出售方为天津松江，本次出售的交易对方以公开挂牌结果为准。

本次增资的融资方为卓朗科技，本次增资的交易对方以公开挂牌结果为准。

2、标的资产

本次出售的标的资产为天津松江在天津产权交易中心公开挂牌转让的，卓朗

科技 61% 股权（对应卓朗科技 10,675 万元注册资本）。

本次增资的标的资产为卓朗科技通过天津产权交易中心公开挂牌的，卓朗科技 13,500 万元新增注册资本。

3、交易方式

公司在天津产权交易中心以公开挂牌转让本次出售标的，卓朗科技在天津产权交易中心以公开挂牌方式募集本次增资标的，本次出售和本次增资分开独立挂牌。依据公开挂牌最终的成交结果，由交易对方以现金方式进行购买与或认购标的资产。

4、交易价格及定价依据

本次交易采取在天津产权交易中心公开挂牌征集的方式，最终交易价格以公开挂牌结果为准。

（1）本次出售价格

根据天健兴业出具、并经国资备案的《股权转让评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次出售标的卓朗科技 61% 股权价值为 104,318.55 万元。公司根据上述经有权国资主管部门备案的标的资产的评估值为参考依据，将以 104,320.37 万元为本次出售挂牌价格，在天津产权交易中心公开挂牌转让。本次出售价格以公开挂牌结果为准。

（2）本次增资价格

根据天健兴业出具、并经国资备案的《增资评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，卓朗科技全部股东权益的评估值为 171,014.02 万元，对应本次增资标的卓朗科技拟增加注册资本金 13,500 万元的股权价值为 131,925.10 万元。卓朗科技根据上述经有权国资主管部门备案的标的资产的评估值为参考依据，将以 131,927.40 万元为本次增资挂牌价格，在天津产权交易中心公开挂牌方式寻求增资方。本次增资价格以公开挂牌结果为准。

5、交易保证金安排

本次交易的意向受让方和意向增资方应根据天津产权交易中心的要求在规定时间内缴纳交易保证金。意向受让方和意向增资方被确定为交易对方后，其已经缴纳的保证金按相关约定自动转为交易价款，剩余交易价款由交易对方根据交易合同约定支付。意向受让方或意向增资方未能成为交易对方且不存在违规违约情形的，保证金将原额予以返还。保证金具体比例及支付时间安排如下：

(1) 本次出售的首期款项为保证金，为本次出售标的挂牌价格的 5%。意向受让方被天津产权交易中心确定报名资格后 3 个工作日内，缴纳挂牌价格 5% 的交易保证金，并支付至天津产权交易中心指定的银行账户内。

(2) 本次增资首期款为保证金，为本次增资标的挂牌底价的 5%。卓朗科技通过天津产权交易中心确定意向增资方报名资格后 3 个工作日内，意向增资方需支付首期增资款至保证金账户。

6、交易的费用和成本安排

本次出售中涉及的有关税收，按照国家有关法律规定，由交易各方自行承担。本次出售过程中所产生的交易费用，依照天津产权交易中心有关规定由交易各方各自承担。因网络竞价产生的费用，由受让方承担。

本次增资中涉及的有关税收，按照国家有关法律规定缴纳。本次增资在天津产权交易中心交易过程中产生的相关费用（包括但不限于：基础服务费、增值服务等）均由交易各方自行承担。因竞价产生的费用，由本次增资交易对方承担。

7、交易条件

(1) 本次出售条件

1) 本次增资与本次出售在天津产权交易中心的挂牌交易采用同一评估基准日同一估值并互为前提，如其中任何一项交易无法全部实现既定条件摘牌并通过上市公司股东大会审议，则另一项交易自动终止或宣告无效。

2) 意向受让方须为依法注册并有效存续的企业法人，也可为中国公民或其他组织，具有良好的财务状况、信用记录和支付能力。意向受让方无不良的诚信记录或欠缴税款记录，不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

3) 进行本次出售的受让登记, 即视为意向受让方已经仔细阅读并完全认可本次出售所披露的内容, 并已经完成对本次出售的全部调查, 对本次出售所涉及的资产已全面知悉且认可, 并依据上述内容以其独立判断决定自愿接受本次出售挂牌信息的全部内容, 且自愿承担由此产生的一切交易风险、责任、经济损失及后果, 不得以此向产权交易机构及上市公司、标的公司追究责任和其他主张。

4) 本次出售接受联合受让。

5) 本次出售交易对方需与上市公司签订本次出售已公示的《产权交易合同》。

6) 若非上市公司原因, 意向受让方出现下列情况之一的, 上市公司将通过产权交易机构全部扣除意向受让方已缴纳的交易保证金作为对相关方的补偿:

a、已获得受让资格且交纳了保证金后单方提出撤销受让申请的;

b、产生两家及以上符合条件的意向受让方时未参与竞价, 或竞价中均不应价导致无法确认最终受让方的;

c、最终确认的受让方未在约定期限内与上市公司签订交易合同的;

d、最终确认的受让方未在约定期限内将剩余约定的交易价款支付至天津产权交易中心指定银行账户内的。

7) 如挂牌期满, 只征集到一个符合条件的意向受让方时, 则采取协议方式转让, 签订交易合同后, 最终受让方已缴纳的保证金自动转为交易价款。若征集到两个或两个以上符合条件的意向受让方时, 则采取网络竞价方式确定最终受让方, 各意向受让方缴纳的保证金转为竞价保证金, 意向受让方被确定为最终受让方并签订交易合同后, 其缴纳的保证金转为交易价款, 其余意向受让方的保证金将按照天津产权交易中心的有关规定和程序按原路径原额返还。

8) 本次出售若形成网络竞价, 竞价费全部由本次出售交易对方承担。

9) 截至 2020 年 5 月 31 日, 上市公司为标的公司提供担保余额 175,479.74 万元, 如届时卓朗科技为天津松江提供了担保, 则担保总额还应减去卓朗科技为天津松江提供担保的金额 (以下简称“担保总额”)。本次出售交易对方需按约定负责协助标的公司解除上市公司为标的公司提供的担保责任, 确保本次重组完成

后上市公司对卓朗科技剩余担保金额不超过担保总额的 10%。

10) 上市公司所持标的公司股权已全部质押且因受案件影响被司法冻结。上市公司承诺其收到的本次出售交易对价优先用于解除上市公司持有的卓朗科技股权的全部质押和冻结等他项权利，保证本次出售标的的交割可以实现。

11) 为保证上市公司按时收回本次出售交易对价、解除上市公司对标的公司的现有担保、本次出售的顺利交割，本次出售交易各方拟对本次出售的支付方式及产权交割方式进行如下约定：

a、意向受让方须在受让资格确认后 3 个工作日内缴纳本次出售标的的挂牌价格 5% 的交易保证金，并支付至天津产权交易中心指定的银行账户内。该保证金亦为本次出售首期款项。

b、本次出售的第二期款项不低于本次出售交易对价总额的 70%。本次出售交易对方需在签订产权交易合同且上市公司股东大会通过本次出售决议之日起 3 个工作日内向天津产权交易中心指定银行账户支付不低于本次出售交易对价总额的 70%，累计支付金额不低于本次出售交易对价总额的 75%。

c、上市公司收到本次出售的首期款项和第二期款项（合计本次出售交易对价总额的 75%）后 30 个工作日内，上市公司负责解除本次出售标的的全部质押和冻结，保证本次出售标的的交割可以实现，本次出售交易对方负责协助卓朗科技解除上市公司对卓朗科技提供的担保总额的 75%。对于上市公司对卓朗科技剩余担保金额超过担保总额 10% 的部分，由卓朗科技提供等额现金担保，存入上市公司与卓朗科技共管账户。如上市公司对卓朗科技剩余担保金额低于担保总额 10%，则由上市公司配合解除上述账户的共管。在完成上述工作后 10 个工作日内，上市公司配合本次出售交易对方将其持有的卓朗科技 10,675 万元注册资本的 75%（对应注册资本 8,006.25 万元）过户给本次出售交易对方。

d、本次转让的第三期款项为剩余交易尾款，由上市公司与本次出售交易对方场外结算。自上市公司将本次出售标的的 75%（对应卓朗科技 8,006.25 万元注册资本）过户给本次出售交易对方之日起 3 个工作日内，本次出售交易对方将剩余交易尾款支付给上市公司。

e、上市公司收到本次出售的第三期款项，且本次出售交易对方（在已负责协助标的公司解除前述上市公司对标的公司提供担保总额的 75%的基础上）进一步负责协助标的公司解除上市公司对标的公司担保总额的 15%后 10 个工作日内，上市公司配合本次出售交易对方将本次转让的剩余股权（对应注册资本 2,668.75 万元）过户给本次出售交易对方。

f、自《产权交易合同》签订且上市公司通过本次交易股东大会决议之日次一日起，至本次出售交易对价全部支付完毕，本次出售交易对方需按同期贷款市场报价利率（LPR）向上市公司支付第三期款项在此期间的利息，并向上市公司提供认可的有效担保措施。

12) 本次出售完成后，因国家政策变化、历史沿革、市场状况等原因导致标的公司资产等发生任何变化的，由标的公司及本次出售完成后的股东按持股比例承担相关风险，本次出售交易对方不得向上市公司提出任何索赔或其他主张。

(2) 本次增资条件

1) 本次增资与本次出售互为前提，如其中任何一项交易无法全部实现既定条件摘牌并通过天津松江股东大会审议，则另一项交易自动终止或宣告无效。

2) 本次增资交易对方须同意本次增资款优先用于解决天津松江为卓朗科技提供的担保问题，直至天津松江对卓朗科技剩余担保金额不超过担保总额的 10%。

3) 本次增资交易的首期款项为保证金，为本次增资标的挂牌底价的 5%。本次增资通过天津产权交易中心确定意向增资方报名资格后 3 个工作日内，意向增资方需支付首期增资款至保证金账户。

4) 本次增资交易的第二期款项为剩余全部本次增资交易对价。本次增资交易对方需在签订增资协议且增资协议生效之日起 5 个工作日内将剩余本次增资交易对价汇入卓朗科技的指定验资账户。卓朗科技在本次增资交易对方支付完毕本次增资交易对价之日起 10 个工作日内办理完毕本次增资的工商变更登记。

5) 本次增资 13500 万元注册资本金挂牌底价为 131,927.40 元。意向投资方最低认购注册资本金数量为 1000 万元注册资本金，超出 1000 万元注册资本金部分依照 50 万元注册资本金及 50 万元注册资本金的整数倍递增认购。

6) 本次增资 13500 万元注册资本金需被 100% 摘牌认购, 否则本次增资交易无效。

8、交易所涉及协议的生效条件

本次出售协议在以下条件均获得满足或被有权一方豁免之日起生效: 1) 本合同自各方签字或加盖公章并由法定代表人或授权代表签字; 2) 经标的公司股东会审议批准; 3) 上市公司董事会、股东大会审议批准; 4) 标的公司同步增资事宜经标的公司股东会审议批准, 且经上市公司董事会、股东大会审议批准。

本次增资协议以下条件均获得满足或被有权一方豁免之日起生效: 1) 本协议由各方签字或加盖公章并由法定代表人或授权代表签字; 2) 经标的公司股东会审议批准; 3) 经天津松江董事会、股东大会审议批准; 4) 天津松江股权转让事宜经标的公司股东会审议批准, 且经天津松江董事会、股东大会审议批准。

9、过渡期损益归属

由 2019 年 12 月 31 日起至本次出售工商变更登记完成之日, 期间标的公司产生的盈利或亏损由本次增资和本次出售完成后的股东按照持股比例共同享有或承担。

由 2019 年 12 月 31 日起至本次增资工商变更登记完成之日, 期间标的公司产生的盈利或亏损由本次增资和本次出售完成后的股东按照持股比例共同享有或承担。

10、债权债务处理

本次出售完成后, 卓朗科技实际控制权发生变化, 卓朗科技现有的债权、债务仍由其自身继续承担。

本次增资完成后, 卓朗科技现有的债权、债务仍由卓朗科技自身继续承担。

11、人员安置

本次出售交易对方需遵照并履行标的公司通过的职工安置方案, 继续履行与全体职工签署的《劳动合同》, 对员工的福利、工资待遇不得无故降低。对标的公司就本次出售前的已有职工劳动合同解除经济补偿金的支付义务承担连带责

任，如发生应支付职工经济补偿金的情形，本次出售交易对方承担与标的公司同等责任的连带责任。

本次增资不涉及企业职工安置问题。

四、本次重组构成重大资产重组、是否构成关联交易尚不确定、不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

本次重大资产重组完成后，上市公司将丧失卓朗科技控股权。根据《重组管理办法》第十四条规定，“出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准。”

根据上市公司 2019 年度审计报告和卓朗科技《审计报告》，本次交易相关指标占交易前上市公司最近一个会计年度财务指标的比例计算如下：

单位：万元、%

项目	标的公司	上市公司	财务指标占比
资产总额	488,600.70	1,293,598.82	37.77%
资产净额	98,971.03	31,625.71	312.94%
营业收入	98,232.15	118,348.62	83.00%

注 1：资产净额均指归属于母公司所有者权益。

基于上述测算指标，卓朗科技的营业收入、资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的相应指标的比例超过 50%，根据《重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易是否构成关联交易尚不确定

本次交易拟通过在天津产权交易中心公开挂牌转让的方式进行，本次交易的交易对方需以公开挂牌结果为准，本次交易是否构成关联交易尚不确定。

本次交易的交易对方根据公开挂牌的结果确定后，上市公司将再次召开董事

会及股东大会审议本次交易相关事项，如构成关联交易，关联董事及关联股东均将回避表决。

（三）本次交易不构成重组上市

本次重组不涉及上市公司股份发行，且本次重组不会导致上市公司实际控制权或实际控制人发生变化，本次重组完成后，上市公司控股股东仍为滨海投资，实际控制人仍为天津市国资委。因此，本次交易不构成重组上市。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及股份发行，对上市公司股权结构无影响，亦不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

（二）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易完成之后，卓朗科技将由上市公司的控股子公司变更为参股公司，上市公司主营业务由房地产及智慧城市的双主业变更为专注于房地产业务。本次交易有利于公司减少债务及担保负担，降低融资成本，集中资源发展房地产业务，推动已建成项目解封解押，为重要项目筹措后续开发资金，进而通过项目销售回笼资金，使公司经营回归健康发展轨道。

（三）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易并未导致上市公司控股股东和实际控制人变更，不会导致上市公司新增与控股股东、实际控制人的同业竞争。

（四）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易拟通过在天津产权交易中心公开挂牌转让的方式进行，本次交易的交易对方需以公开挂牌结果为准，本次交易是否构成关联交易尚不确定。

此外，本次交易的交易对方将通过公开挂牌方式确定，交易完成后标的公司

是否为上市公司的关联方尚无法确定。本次交易完成后，标的公司与上市公司的交易是否构成上市公司的关联交易尚无法确定。

本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间的关联交易将继续严格按照公司管理制度和有关法律法规及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（本页无正文，为《天津松江股份有限公司重大资产重组预案摘要》之盖章页）

天津松江股份有限公司

2020年9月27日