证券代码:600225 证券简称:天津松江

天津松江股份有限公司2015年度非公开发行股票预案

二零一五年五月

声 明

公司及董事会全体成员承诺:保证本预案真实、准确、完整,并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次发行完成后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责;因本次发行引致的投资风险,由投资者自行负责。

本预案是公司董事会对本次非公开发行股票的说明,任何与之相反的声明均属不实陈述。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断,确认或批准。本预案所述本次非公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

投资者如有任何疑问,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。

特别提示

1、本次非公开发行股票方案已经公司2015年5月13日召开的第八届董事会第三十四次会议审议通过。根据有关规定,本次发行方案尚需经天津市国资委批准、公司股东大会审议通过和中国证监会核准。

2、本次发行的股票数量不超过32,219.57万股。在上述范围内,公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构(主承销商)协商确定最终发行数量。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行的股票数量将作相应调整。

3、本次发行对象为符合规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等合法投资者。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的,视为一个发行对象;信托投资公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。所有发行对象以现金认购本次发行的股份。

4、本次非公开发行股票的定价基准日为公司第八届董事会第三十四次会议决议公告日(2015年5月14日),发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价(定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额÷定价基准日前20个交易日股票交易总量)的90%,即8.38元/股。具体发行价格将在公司取得发行核准批文后,根据发行对象申购报价的情况,由股东大会授权董事会根据竞价结果,与保荐机构(主承销商)协商确定。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行价格将作相应调整。

5、本次非公开发行股票不会导致公司股权分布不具备上市条件。

6、根据中国证监会、上海证券交易所对于上市公司分红方面的相关规定,公司制定了《天津松江股份有限公司未来三年(2013-2015)股东现金分红规划》,进一步完善了公司利润分配政策。同时,本预案已在"第四节 公司利润分配政策和执行情况"中对公司利润分配政策、最近三年现金分红情况进行了说明,请投资者予以关注。

释 义

在本预案中,除非文义另有所指,下列简称具有如下含义:

公司、天津松江、上市公司	指	天津松江股份有限公司	
市政集团	指	天津市政建设集团有限公司	
滨海控股	指	天津滨海发展投资控股有限公司	
恒泰汇金	指	天津恒泰汇金融资租赁有限公司	
天物能源	指	天物能源资源(香港)发展有限公司	
保荐机构、主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司	
本次非公开发行、本次发行	指	天津松江本次以非公开方式向不超过10家特定对象发行不超过32,219.57万股股票	
定价基准日	指	天津松江第八届董事会第三十四次会议决议公告日(2015年5月14日)	
发行底价	指	天津松江定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%,经计算为8.38元/股	
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	
天津市商务委	指	天津市商务委员会	
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会	
交易所、上交所	指	上海证券交易所	
《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》	
报告期	指	2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-3月	
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元	

第一节 本次非公开发行股票方案概要

一、本次非公开发行股票的背景和目的

(一)本次非公开发行股票的背景

1、中国经济进入新常态,经济结构面临转型

金融危机之后,全球经济缓慢复苏,中国经济一改"高增长"的姿态,逐步进入新常态。2014年全年国内生产总值为636,463亿元,比上年增长7.4%,GDP增长率逐季回落。截至2014年12月末,我国广义货币(M2)余额为122.84万亿元,同比增长12.2%,增速较往年有所下降。

在新常态下,我国经济正在向形态更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化;经济增长从高速增长转向中高速增长;经济发展方式从规模速度型粗放增长转向质量效率型增长;经济发展动力从传统增长点转向新的增长点。以单纯扩大产能的形式进行横向扩张已经不能支持国民经济的长期持续发展,国民经济结构、发展方式和政府管理体制必将迎来一轮深刻的转型。而这种转型,正是新常态下中国经济发展的新动力和机遇所在。

面临新的经济发展形势,中央政府以"稳增长"和"调结构"为指导方针,稳步推进经济结构改革。习近平总书记强调,改革应该"坚持以影响经济社会发展的重大问题为导向,立足于经济社会发展的瓶颈制约、群众反映强烈的突出问题,努力破除体制机制障碍。"为此,中央政府从简化行政审批程序、扶植中小企业发展、激发企业活力、鼓励公私合作等主题出发,出台了一系列的改革措施,促进国民经济的转型、目前已经初见成效。

可以预见,未来我国宏观经济发展总体向好的基本面不会改变,平稳、健康、高效的经济发展方式将会取代原来粗放的增长模式。如何利用新常态下的经济和政策机会,强化业务基础,重塑企业核心竞争力成为房地产企业在新常态之下急需解决的重要问题。

2、房地产行业进入调整期,挑战与机遇并存

随着中国经济进入集约化增长的新常态,房地产行业在十数年的高速发展之后,也迎来"拐点"时期。2014年全年房屋新开工面积17.96亿平米,同比下降10.7%;全国商品房销售面积12.06亿平米,同比下降7.6%,商品房销售额7.6万亿元,同比下降6.3%;房地产开发企业土地购置面积13,383万平方米,比上年下降14.0%。

从行业结构来看,长期以来以住宅地产为主轴的中国房地产行业正面临调整,住宅房地产市场发展趋缓,而商业地产、工业地产、文化地产、旅游休闲地产、养老地产等其他形式的房地产业则发展方兴未艾。这类地产业态的发展是房地产业与现代服务业相互融合、相互促进的结果,既服务了新型城镇化,又促进产业转型升级,符合国家经济转型的目标定位。

从房地产企业的发展来看,全国范围内城镇住房短缺的时期已经过去,供不应求的状况已经得到了较大改善。房地产企业粗放式的增长方式也将在新经济形势下面临变革,其中项目质量的优化和商品房去化率的提高显得尤为重要。房地产行业整合必将促使资源进一步向具有创新能力和选择优会资能力的优势房地产企业集中。

3、房地产市场面临局部性的机会

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纷纷推出"一路一带"、"京津冀一体化"、"新型城镇化建设"、"自贸区"等主题,出台了一系列的政策,为处于下行周期的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》,天津作为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必然会带来京津冀地区产业结构和城市布局的调整。同时,自贸区的建立更将吸引大批的资本、人才和资源进入天津,促进天津市的新城市建设和产业聚集,为天津市的房地产行业的发展创造良好的机遇。

传统地产企业应当紧抓京津冀一体化和自贸区建设重构城市和产业布局的机会,拓展房地产开发和基础设施建设业务,构建差异化发展战略,寻求业务转型机遇,重塑企业竞争力,为公司发展创造良好的机遇。

4、房地产开发企业的发展需要资金支持

房地产行业属于资金密集型行业,房地产项目开发及运营的前期资金投入最大、开发周期和投资回收期长,房地产公司需要大量的资金以维持现有项目运转及未来项目开发。

近年来上地取得成交土地面积大幅增加,土地出让采用"挂牌、拍卖、挂牌"的方式进行,土地出让金支付要求日趋严格;另一方面,宏观经济形势、房地产宏观调控政策、土地调控政策、金融调控政策都会对房地产项目的开发及销售产生较大的影响,从而影响公司的销售资金回笼和外部融资能力,给公司带来一定的资金压力。公司现有项目的顺利运转和未来业务的拓展,都迫切需要公司募集足够的资金,以推动项目的开发、运营和管理,以实现公司的持续稳定发展。

(二)本次非公开发行股票的目的

1、有效利用天津自贸区的政策红利

国家京津冀一体化政策的提出和天津市自贸区的建设,拓展了天津市的发展空间,为天津市地产企业带来了良好的发展机遇。天津自贸区的发展目标是经过三至五年的实践探索,成为贸易自由、投资便利、高端产业集聚、金融服务完善、法制环境规范、监管高效便捷、辐射带动效应明显的国际一流自由贸易港区,为天津市发挥京津冀协同发展中先锋示范引领作用。

如何抓住政策机遇,抢先建立自身核心竞争力,实现业务的优化发展,成为天津市本土地产企业需要解决的重要问题,直接决定了公司未来的发展空间。为了充分利用天津市的政策机遇,公司迫切需要推动在自贸区的项目有序、优化现有项目区位分布,增强地产业务基础,树立公司在自贸区内至天津市的地产品牌,以上业务布局的推进需要公司较大规模的资本投入,需通过非公开发行股票募集资金予以支持。

2、推动公司业务转型

在地产行业的下行周期,单纯的规模式横向扩张已经不能支撑地产企业的进一步发展。地产业务的做大做强要求公司优化项目质量,提供增值服务,构建公司核心竞争力。为此,公司需基于现有地产项目的优势,提高企业地产的运营能力,推动基础设施建设业务板块的发展,拓展关联配套业务,提供持续服务,以项目带动关联的增值收益,以项目带动区域的商业价值,最终获取持续长远的利益。股权融资可以增强公司的资金实力,提高公司对于优质项目、资源和人才的获取能力,为公司业务的拓展提供必要的资金支持。

3、促进国有资产保值增值

充实的资本金是公司抵御财务风险、降低融资成本的关键,对于公司的持续稳健发展尤为重要。较高的净资产比率不仅有利于增加公司财务的安全性、降低公司信债风险与财务成本,也有利于公司财务和自支出,提升公司业绩,对国有资产的保值具有重要作用。

同时,通过非公开发行股票获取资金有利于充实资本,进一步提高公司债务融资的能力,以获取足够的资金来强化公司业务基础,提高公司竞争力,推动国有资产的价值增长。

二、本次非公开发行股票方案概要

(一)发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为境内上市人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。

(二)发行方式和发行时间

本次发行采取非公开发行的方式,在中国证监会核准的有效期内择机向特定对象发行。

(三)定价方式及发行价格

本次非公开发行股票的定价基准日为公司第八届董事会第三十四次会议决议公告日(2015年5月14日)。发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价(定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额÷定价基准日前20个交易日股票交易总量)的90%,即8.38元/股。

具体发行价格将在公司取得发行核准批文后,根据发行对象申购报价的情况,由股东大会授权董事会根据竞价结果,与保荐机构(主承销商)协商确定。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次非公开发行股票的价格将作相应调整。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次非公开发行股票的价格将作相应调整。

(四)发行数量

本次非公开发行的股票数量不超过32,219.57万股。在上述范围内,公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构(主承销商)协商确定最终发行数量。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次非公开发行的股票数量将作相应调整。

表决结果:赞成票9票,反对票0票,弃权票0票。

(五)发行对象及认购方式

本次非公开发行股票的发行对象不超过10家特定对象,包括但不限于符合规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等合法投资者。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的,视为一个发行对象;信托投资公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。

所有发行对象以现金方式认购本次发行股票。

表决结果:赞成票9票,反对票0票,弃权票0票。

(六)限售期

本次非公开发行对象所认购的股份,自本次发行结束之日起十二个月内不得转让。

(七)未分配利润的安排

本次非公开发行股票完成后,为兼顾新老股东的利益,由公司新老股东按照本次非公开发行股票完成后的持股比例共享本次发行前的滚存未分配利润。

(八)上市地点

限售期届满后,本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

(九)有效期

本次发行决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起十二个月。

三、募集资金用途

本次非公开发行股票的募集资金总额不超过270,000万元,扣除发行费用后将全部用于以下项目:

单位:万元

项 目	预计总投资额	拟投入募集资金额
增资天津恒泰汇金融资租赁有限公司	60,000.00	60,000.00
投资天津市东疆港休闲街项目	86,310.85	75,000.00
投资天津市南开区东南角地块项目	158,187.92	85,000.00
偿还银行贷款及其他有息债务	–	50,000.00
合 计		270,000.00

若实际募集资金净额低于拟投入募集资金额,则不足部分由公司自筹解决。本次非公开发行股票募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

四、本次非公开发行是否构成关联交易

截至本预案公告之日,未有关联方有意向认购本次非公开发行的股份。因此,本次发行不构成关联交易。

五、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至2015年3月31日,滨海控股持有公司47.63%的股份,为公司控股股东,天津市国资委为公司实际控制人。本次发行如按发行数量上限实施,则本次发行完成后,滨海控股持有本公司股权的比例将不低于35.43%。

除滨海控股之外,公司其他股东持股比例较低且分散,远低于滨海控股。本次非公开发行后,滨海控股持有的股份比例将不低于35.43%,仍为本公司控股股东,天津市国资委仍为公司实际控制人。本次发行不会导致公司控制权发生变化。

六、本次发行方案已取得有关主管部门批准情况及尚需呈报批准的程序

本次发行方案已经公司2015年5月13日召开的第八届董事会第三十四次会议审议通过。根据有关规定,本次发行方案尚需经天津市国资委批准、公司股东大会审议通过及中国证监会核准。

第二节 董事会关于募集资金使用的可行性分析

本次非公开发行股票募集资金总额不超过270,000万元,扣除发行费用后将全部用于以下项目:

单位:万元

项 目	预计总投资额	拟投入募集资金额
增资天津恒泰汇金融资租赁有限公司	60,000.00	60,000.00
投资天津市东疆港休闲街项目	86,310.85	75,000.00
投资天津市南开区东南角地块项目	158,187.92	85,000.00
偿还银行贷款及其他有息债务	–	50,000.00
合 计		270,000.00

若实际募集资金净额低于拟投入募集资金额,则不足部分由公司自筹解决。本次非公开发行股票募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

一、恒泰汇金融资租赁有限公司

(一)恒泰汇金基本信息

公司名称	天津恒泰汇金融资租赁有限公司
成立时间	2014年12月15日
注册资本	3,000万美元
公司类型	有限责任公司(台港澳与境内合资)
法定代表人	孙晓宁
住所	天津东疆保税港区洛阳道601号(海丰物流园7区2单元-65)
主营业务	融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁财产;租赁财产的残值处理及维修;租赁交易咨询和担保。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)恒泰汇金的设立情况

2014年12月12日,天津市商务委出具《市商务委关于同意设立天津恒泰汇金融资租赁有限公司的批复》(津商务资管审[2014]368号),批准设立天津恒泰汇金融资租赁有限公司。

2014年12月15日,天津恒泰汇金融资租赁有限公司由天津松江股份有限公司和天物能源资源(香港)发展有限公司共同出资成立,注册资本3,000万美元。天津松江认缴注册资本2,250万美元,持有该公司75%股权;天物能源认缴注册资本750万美元,持有该公司25%股权。天津松江与天物能源约定,双方在恒泰汇金成立起2年之内缴足注册资本。

2015年2月10日,中兴财光华会计师事务所出具中兴财光华审验字(2015)第03003号《验资报告》,根据该《验资报告》,截至2015年2月9日,公司已收到股东首期缴纳的出资额2,281,000.39万美元,其中天津松江缴纳出资2,300万人民币,折合4,728,132.39美元;天物能源缴纳出资1,499,958.00美元。恒泰汇金股权结构如下:

股东	认缴出资(美元)	占注册资本比例(%)	实缴出资(美元)	出资方式	占注册资本比例(%)
天津松江股份有限公司	22,500,000.00	75.00	4,728,132.39	货币	15.67
天物能源资源(香港)发展有限公司	7,500,000.00	25.00	1,499,958.00	货币	5.00
合计	30,000,000.00	100.00	6,228,090.39	–	20.76

天物能源为天津天物能源资源发展有限公司在香港设立的全资子公司,天物能源实际控制人为天津市国资委。

3、恒泰汇金业务概况

公司基于天津自贸区的有利的政策和经济环境,开展和基础设施建设相关的融资租赁业务,以强化公司基础设施建设融资租赁基础,推动公司融资租赁板块的发展,拓展公司融资渠道。

4、恒泰汇金财务信息

恒泰汇金截至2015年3月31日未经审计的资产负债表如下:

单位:万元

资产合计	17,696.01
其中:货币资金	1,165.10
应收账款	155.87
存货	0.03
发放贷款及垫款	16,375.00
负债合计	13,847.01
其中:短期借款	13,575.00
预收款项	40.77
应付利息	214.78
应交税费	15.46
其他应付款	1.00
所有者权益合计	3,849.01
其中:实收资本	3,820.51
未分配利润	28.50

恒泰汇金2015年1-3月未经审计的利润表如下:

单位:万元

营业总收入	260.19
营业利润	38.06
利润总额	38.06
净利润	28.50

(三)融资租赁行业发展状况与市场前景

1.国内融资租赁行业发展现状

自上世纪90年代初诞生至今,融资租赁行业作为现代金融领域的"朝阳行业"已经取得了巨大的发展成就,但是在我国,无论是交易规模还是融资租赁渗透率均与西方成熟国家相比存在巨大的差距。积极推进融资租赁业务发展,有利于转变经济方式,促进二、三产业融合发展,在加快商品流通、扩大内需、促进技术更新、缓解中小企业融资困难、提高资源配置效率等方面发挥重要作用,是我国现代经济发展的必然选择。随着国家鼓励政策的支持、配套法规的日趋完善,我国融资租赁行业迎来持续高速增长态势。?

党的十八届三中全会后,我国金融领域改革全面提速,监管部门陆续出台利好政策,培育融资租赁市场,优化租赁行业发展的政策环境。融资租赁作为一种与实体经济联结最紧密的融资手段,在推动产业转型升级、促进高端设备制造销售、平衡对外贸易、提高对外开放水平等方面的积极作用日益显现,社会认知度不断提升,已经成为金融领域的"新热地"。

截至2013年底,全国融资租赁务总量超过2万亿元大关,达到21,000亿元左右,比上年底15,500亿元增加约5,500亿元,增长幅度约为35%。伴随着国际经济转型升级和持续稳健发展,融资租赁行业必将迎来新一轮的大发展。

2.天津市融资租赁行业的发展现状

天津自改区既是目前我国北方唯一的自贸区,也是京津冀协同发展高水平的对外开放平台。自贸区金融机构的定位除了服务天津自贸区本身以外,还将发挥辐射京津冀区域优势,将业务、创新和服务辐射到整个北方地区、多年来,天津港保税区、空港经济区已经形成了航空航天、装备制造、新一代信息技术、快递消费品等高端制造业的聚集,拥有完整的贸易、金融、商业等现代服务业配套,具有雄厚的产业基础和优越的区位优势,为融资租赁公司的入驻和发展创造了广阔的市场和良好的发展环境。

2010年10月21日,天津市政府颁布了《关于促进我市租赁业发展的意见》,为涉及基础设施融资租赁的相关操作提供了细节的政策指导和支持,成为天津地区开展融资租赁、尤其是基础设施融资租赁的重要依据文件,有力地支持了天津市融资租赁产业的发展。其后,2013年出台的《天津市促进现代服务业发展研究课题成果》,2014年9月出台的《关于在全国开展融资租赁货物出口退税政策试点的通知》以及2015年2月出台的《关于加快我市融资租赁业发展的实施意见》等文件,均从不同的角度推动了天津市融资租赁产业的发展。

借助天津滨海新区和自贸区的有利环境和天津市政府的大力支持,东疆保税港区已经在飞机、船舶融资租赁领域积累了丰富的经验,业务范围进一步拓展。截至2014年底,天津融资租赁机构达到近300家,租赁资产超过4,000亿元,业务总量占全国的四分之一,其中绝大部分业务在东疆保税区注册或者开展业务。随着自贸区的落地,融资租赁业已作为服务实体经济的新路径,将迎来更大发展。

(三)增资恒泰汇金的意义

1.发展融资租赁业务板块

在加快推进自贸区的下行周期,公司需要基于已有的地产开发业务,向上下游拓展业务范围,提高对产业链条的控制能力,以此增强盈利能力,增资恒泰汇金有利于提高公司融资租赁板块的实力,进一步发展房地产融资租赁业务,增加公司收入来源,创造新的利润增长点。

2.加强对基础设施建设产业链上游的影响力

房地产开发产业属于资金密集型产业,产业链中的设备供应商对低成本的稳定资金均较强的需求,房地产开发企业对资金的控制能力直接决定了其对于整个产业链的影响力。

融资租赁是集租赁、金融、贸易为一体的一项综合性金融产品,不仅能为承租人提供融资,也能配合其资金周转特点和项目周期,提供灵活订制的金融服务,是国家大力支持的融资方式。融资租赁业务板块的发展将为公司介入房地产开发产业链上游提供契机。公司通过为设备供应商提供融资租赁服务,可以有效加强其对于产业链上游企业的影响力,控制开发成本,提高公司盈利能力。

3、补充资本金,扩大融资租赁业务规模

根据《融资租赁企业监督管理办法》第二十二条规定:"融资租赁企业的风险资产不得超过净资产总额的10倍。"资本金的缺乏将直接制约公司业务的正常开展。同时,较低的资本金率也意味着公司较低的风险缓冲,加大了单一合同的违约对于公司的冲击,提高了公司运营的风险。

目前,恒泰汇金注册资本仅3,000万美元,低水平的资本金规模将使公司融资租赁的业务规模受到限制,增加运营风险,不利于公司融资租赁板块的做大做强。以增资的方式补充恒泰汇金的资本金是公司发展融资租赁业务的必要举措,对于恒泰汇金的发展壮大具有重要意义。

(四)增资额度和业绩预测

根据恒泰汇金未来的业务发展需求和公司的客观情况,公司拟对恒泰汇金增资6亿元人民币。为了保持恒泰汇金股权结构和治理结构的稳定,公司已与天物能源签署《天津松江股份有限公司与天物能源资源(香港)发展有限公司关于天津恒泰汇金融资租赁有限公司附条件增资协议》,公司将与天物能源按照现有股权比例对恒泰汇金进行增资,即公司对恒泰汇金增资6亿元人民币,天物能源对恒泰汇金增资2亿元人民币。

本次增资完成后,恒泰汇金未来三年的平均净利润预计为5,071.25万元。

二、天津市东疆港休闲街项目

(一)项目情况要点

项目名称:天津市东疆港休闲街项目

项目总投资:86,310.85万元

项目拟建设期间:2014年10月至2016年5月

项目公司:天津松江恒泰房地产开发有限公司

天津松江对项目公司持股比例:100%

(二)项目基本情况

该项目位于天津市滨海新区东疆港保税区一岛配套服务区内,临近滨海浴场,地块东至观澜路,北至山西道,南至贺兰道,西至欧洲路。该地块总用地面积52,478.70平方米,规划总建筑面积8,478.70平方米,其中地上建筑面积52,478.70平方米,地下建筑面积13,000平方米。项目地上部分主要业态为商业和餐饮设施,其中商业建筑面积44,478.70平方米,餐饮建筑面积7,8,000平方米。

(三)项目的市场前景

该项目地处于天津市东疆港保税区,是经国务院批准成立的迄今为止面积最大、条件最好、政策最优、效率最高、通关最便捷、环境最宽松的保税港区,具备良好的工程建设投资条件。

本项目建成后,将充分利用区位、交通优势,形成一个综合高端商业建筑项目,拥有较好的社会效益、环境效益和经济效益。该项目对于公司推进在自贸区的项目布局,扩大公司在自贸区的影响力,提高利润率,树立项目品牌具有显著作用。

(四)保障性住房建设情况

该项目无配建保障房的要求。

(五)资格文件取得情况

天津松江于2014年10月22日签订《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:TJ112720140002),获得津滨东(挂)2014-11号宗地。目前已经完成土地出让金的缴纳,国有土地使用权证正在办理过程中。

资质文件	编号	取得时间
固定资产投资项目备案	行政许可[2014]53号	2014年12月18日
建设用地规划许可证	2014东疆地证1008号	2014年12月31日
建设工程规划许可证	2015东疆建证0004号	2015年4月08日

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

(六)投资估算

东疆港休闲街项目总投资金额预计为86,310.85万元,投资估算如下:

单位:万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资合计	78,489.22
2	其中:工程费用	52,382.96
3	工程建设及其他费用	21,663.47
4	预备费	4,442.79
5	建设期贷款利息	2,360.00
6	销售费用	4,961.63
7	管理费用	500.00
	项目投资额总计	86,310.85

(七)项目经济评价

本项目预计实现销售收入110,258.38万元,经计算项目可实现税后利润10,845.03万元。项目经济效益良好,具体指标如下:

单位:万元

序号	项目	金额
1	预计总销售收入	110,258.38
2	税后利润	10,845.03
3	投资回报率	12.57%
4	内部收益率(税后)	12.99%

(八)项目进度

目前,公司已经为该项目取得了资地编号为津滨东(挂)2014-11号商服用地,于2014年10月22日签订了土地出让合同,完成了土地出让金的缴纳,国有土地使用权证正在办理过程中。截至2015年4月30日,该项目处于开工初期,除土地出让金之外,尚无较大额度的资金投入。

三、天津市南开区东南角地块项目

(一)项目情况要点

项目名称:天津市南开区东南角地块项目

项目总投资:158,187.92万元

项目拟建设期间:2014年7月至2017年7月

项目公司:天津松江兴业房地产开发有限公司

天津松江对项目公司持股比例:100%

(二)项目基本情况

天津市南开区东南角地块项目位于天津市南开区通南路与和平路交口,四至范围为:东至张自忠路,南至兴安路,桔子酒店,西至和平路,北至通南路。该地块规划总用地面积为13,203.70平方米,其中可建地用面积9,685.80平方米,用地性质为商业金融业。

项目地上规划总建筑面积5,050平方米,其中办公38,000平方米,商业15,000平方米,停车楼6,050平方米,停车楼不计入容积率;地下总建筑面积25,960平方米,其中地下商业5,000平方米,地下车库20,960平方米。

(三)项目的市场前景

本地块位于南开区临近海河,是天津市发展重点区域,靠近天津城市主干道路,交通便捷,周边配套设施齐全,拥有优良的商业环境。同时,本地块距离天津意式风情街,古文化街,北安桥较近,人文环境良好且人流量较大。

本项目将充分利用东南角的区位、交通优势和商业优势,构建综合性的高端办公商业中心。该办公商业中心有望成为南开区核心城区新的商业亮点,推动周边区域的升值和城市的发展,对于提高公众对公司品牌的认知,提高公司盈利能力有重要的作用。

(四)保障性住房建设情况

该项目无配建保障房的要求。

(五)资格文件取得情况

天津松江于2013年12月17日签订《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:TJ111202013027),获得津南通(挂)2013-125号宗地。

审批许可文件	编号	取得时间
建设用地规划许可证	2014南开地证0003号	2014年1月24日
环境影响报告表的批复	南开环保许可表[2014]01号	2014年3月11日
天津市房地产权证	房地证津字第104051400007号	2014年4月23日
固定资产投资项目备案	津南开行政许可[2014]14号	2014年4月29日
建设工程规划许可	2014南开建证0012号	2014年7月16日
建筑工程施工许可证	12104071201409002	2014年9月04日

(六)投资估算

天津市南开区东南角地块项目总投资金额预计为158,187.92万元,投资估算如下:

单位:万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资合计	143,872.07
2	其中:工程费用	61,200.00
3	工程建设及其他费用	74,528.37
4	预备费	8,143.70
5	建设期贷款利息	8,156.17
6	销售费用	5,559.68
7	管理费用	672.00
	项目投资额总计	158,187.92

(七)项目经济评价

本项目的预计实现销售收入198,560.00万元,经计算项目可实现税后利润15,912.48万元,缴纳所得税5,304.16万元。项目经济效益良好,具体指标如下:

单位:万元

序号	项目	金额
1	预计总销售收入	198,560.00
2	税后利润	15,912.48
3	投资回报率	10.06%
4	内部收益率(税后)	12.54%

(八)项目进度

该项目已获得建设用地规划许可证、房地产权证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证。截至2015年4月30日,该项目已经已完成地连墙施工,正在进行桩基施工,其他各项工作进展顺利。

四、偿还银行贷款及其他有息债务

截至2015年3月31日,公司资产负债率为82.91%,在行业内处于较高水平,公司面临较大的偿债压力和流动性压力。在地产行业下行周期,较高的资产负债率不利于公司低廉融资风险,阻碍公司进一步融资的开展。同时较高的资产负债率也对公司财务费用、降低公司利润。

本次拟投入50,000万元募集资金用于偿还银行贷款及其他有息债务,这将会显著加强公司财务报表的安全性,对于降低公司财务成本和提高公司盈利能力具有重要作用,是公司强化地产开发业务基础必不可少的一步。

第三节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行后公司业务及资产、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务收入结构的变化情况

(一)本次发行后上市公司业务及资产不存在整合计划

本次非公开发行所募集的资金将用于公司地产项目的开发、发展融资租赁业务并偿还银行贷款及其他有息债务,募集资金投资项目的实施将提升公司的市场竞争力,巩固公司的市场地位,增强公司的经营业绩,保证公司的可持续发展。本次非公开发行不会导致公司业务和资产的整合。

(二)本次发行对公司章程的影响

本次发行后,公司总股本将会增加,股本结构将会有所调整,公司董事会将根据股东大会授权,按照相关规定对《公司章程》相关条款进行修订。除此之外,暂无其他调整计划。

(三)本次发行对股东结构的影响

截至2015年3月31日,滨海控股持有公司47.63%的股份,为公司控股股东,天津市国资委为公司实际控制人。本次发行如按发行数量上限实施,则本次发行完成后,滨海控股持有公司股权的比例将不低于35.43%。

除滨海控股之外,公司其他股东持股比例较低且分散,远低于滨海控股。本次非公开发行后,滨海控股持有的股份比例将不低于35.43%,仍为公司控股股东,天津市国资委仍为公司实际控制人。本次发行不会导致公司控制权发生变化。

(四)本次发行对高管人员结构的影响

本次发行不会导致公司高管人员结构进行调整。

(五)本次发行对业务收入结构的影响

本次发行完成后,募集资金主要用于发展公司房地产业务、增资融资租赁公司和偿还公司银行贷款及其他有息债务。相关项目的实施将显著增强公司地产开发和融资租赁板块的实力,增加主营业务收入并拓展利润增长点,优化业务结构。主营业务收入结构不会因本次发行发生较大变化。

二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次非公开发行募集资金到位后,公司的总资产及净资产规模将有较大幅度增加,财务状况将得到较大改善,盈利能力进一步提高,整体实力得到增强。本次非公开发行对公司财务状况、盈利能力及现金流量的具体影响如下:

(一)对财务状况的影响

本次发行完成后,公司总资产及净资产将有较大幅度增加,资金实力将有效增强;公司的资产负债率将大幅降低,有效降低财务风险,提高偿债能力,为后续债务融资提供良好保障。

(二)对盈利能力的影响

本次非公开发行募集资金用于增资恒泰汇金有利于提高公司融资租赁板块的实力,进一步发展房地产融资租赁业务,增加公司收入来源,创造新的利润增长点。

本次非公开发行募集资金投向的天津市东疆港休闲街项目和天津市南开区东南角地块项目的建设周期较长,需要经过一段时间才能逐步体现盈利,该两处项目区位较好,经可研报告测算,具有较高的投资回报率,若项目能够如期建设并实施完成,公司未来的盈利能力将逐步提升,经营业绩也将有较大的改观。

本次非公开发行募集资金用于偿还银行贷款及其他有息债务,可以有效增强公司财务安全性和提升公司盈利能力,降低公司资产负债率,减少财务成本对公司业绩的影响,有效降低公司偿债风险和流动性风险,从而为公司业务的优化转型和业绩的提升打下坚实的基础。

(三)对现金流量的影响

本次发行完成后,公司筹资活动现金流入将大幅增加,可有效缓解公司流动资金压力,公司的现金流状况将得以改善。且后续募投项目的实施可以大幅增强公司业务实力,公司经营性现金流入亦将随之提高。

三、公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务关系、管理关系、同业竞争及关联交易等变化情况

截至本预案公告之日,未有关联方有意向认购本次非公开发行的股份,因此,本次发行不构成关联交易。本次非公开发行后,公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务、管理关系、同业竞争及关联交易状况不发生变化。

四、本次发行完成后,公司是否存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其关联人占用的情形,或公司为控股股东、实际控制人及其关联人提供担保的情形

公司的资金使用完成对外担保严格按照法律法规和公司章程的有关规定履行相应授权审批程序并及时履行信息披露义务,不存在被控股股东及其关联人违规占用资金、资产或违规为其提供担保的情形。本次发行完成后,公司不会因本次发行产生被控股股东及其关联人占用公司资金、资产或为其提供担保的情形。

五、公司负债结构是否合理,是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况

截至2015年3月31日,公司资产负债率为82.91%。本次非公开发行完成后,公司的资产负债率将有所下降,但不会存在负债比例过低、财务成本不合理的情况。本次非公开发行将会降低公司过高的资产负债率,提高偿债能力,增加公司抗风险能力。

六、本次股票发行相关的风险说明

(一)行业调控政策的风险

房地产行业对于国民经济的总体运行有较大的影响,为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展,政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。房地产开发企业的业绩将会直接受到政府对行业调控政策的影响。

政府调控政策的出台可能会改变房地产市场的总体供求关系与产品供应结构,冲击房地产市场,影响土地获取、贷款申请、工程建设和项目预售等房地产开发的各个业务环节,并对消费者