证券代码：600225　　证券简称：*ST松江　　公告编号：临2020-043

天津松江股份有限公司关于上海证券交易所对公司2019年年度报告的信息披露监管问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

天津松江股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年6月2日收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《关于对天津松江股份有限公司2019年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2020】0647号，以下简称“《问询函》”）。根据函件要求，现就有关情况回复公告如下：

如无特别说明，本回复中简称或名词的释义与公司2019年年度报告相同。

一、关于持续经营能力

1.关于债务逾期。截止报告期期末，你公司逾期未偿还的短期借款共计4.59亿元，逾期未偿还的一年内到期的非流动负债共计2亿元，重要的已逾期未支付金融机构利息0.88亿元，流动负债高于流动资产总额17.43亿元。请公司：（1）列示未按期偿还的借款金额、债权人、利率、约定还款日、解决办法和违约责任；（2）结合公司资金情况分析还款能力。

回复：

（1）未按期偿还的借款的具体情况：

单位：元

报表列报项目	债务人	债权人	期末余额	借款合同约定还款日	年利率	违约责任	解决方法
短期借款	松江集团	滨海农村商业银行宁发支行	398,989,615.71	2019/8/26	9.800%	罚息利率为执行利率上浮30%，即12.74%	正在协商沟通解决
短期借款	卓朗科技	江苏靖江农村商业银行江阴园区支行	60,000,000.00	2019/9/19	16.000%	罚息利率调整为16.000%/20.000%	已与对方达成和解，正在执行过程中
一年内到期的非流动负债	松江兴业	廊坊银行股份有限公司	200,000,000.00	2018/5与苏州信托约束业务	12.00%	罚息利率为执行利率上浮50%，复利计算	对方已起诉，正在协商沟通解决

①针对滨海农村商业银行的借款，公司与债权人正在积极进行有效沟通，其同协商研究解决方案，债权人对公司目前的情况也给予了充分的理解，同意协助公司通过合理、合法的方式妥善解决逾期事项。

②针对江苏靖江农村商业银行的借款，江苏省无锡市中级人民法院于2019年4月24日出具（2019）苏02民初134号民事调解书，双方达成和解并签署了和解协议。公司及子公司正在根据和解协议，积极筹措资金，逐步偿还借款，并与债权人积极充分沟通，取得对方的充分理解。

③针对廊坊银行股份有限公司的借款，债权人已对公司之子公司天津松江兴业房地产开发有限公司及公司提起诉讼，并于2020年5月28日进行了第一次庭审，双方出示证据并提出各自的诉求。公司希望能够与债权人达成和解，逐步分期的解决该笔债务问题，截至目前，该事项仍在与对方协商中。

除以上特定措施外，公司也在积极寻求其他解决方法：计划通过处置子公司天津卓朗科技发展有限公司部分股权，收回部分投资款；积极开展应收款项催收工作，推动政府项目移交、结算及回款工作；依托现有股东及外部投资者的引入工作，为公司提供流动性支持或为公司债务融资提供增信。

（2）结合公司资金情况分析还款能力。

截至2019年12月31日，公司持有货币资金7.42亿元，其中受限货币资金6.26亿元，流动资金1.16亿主要为在建房地产项目建设及卓朗科技日常经营用营运资金。公司流动资金主要用于维持经营运转，整体资金情况尚未得到实质性改善。公司目前正在积极推动资产重组事项，逐步完成受限资产解封，进而启动进一步销售回款工作，使公司经营步入健康正常化轨道。

上述逾期事项对公司虽造成一定影响，但公司目前经营情况稳定。公司有信心后续利用收回资金，逐步偿还债权人的债务，并推动已建成项目解封解押，启动重要项目的开工建设，进而通过项目销售进一步回笼资金，使公司经营步入健康正常化轨道。

2.关于道延所得税资产。年报显示，你公司递延所得税资产1.17亿元，同比减少60.87%。业绩预告更正公告显示，根据对母公司、张贵庄项目、东南角项目、美湖里项目公司的利润预测，你公司预计未来五年没有足够的应纳税所得额弥补可抵扣的暂时性差异，故冲回递延所得税资产1.76亿元，导致递延所得税费用增加。请你公司：（1）结合张贵庄、东南角、美湖里等项目公司的资金投入、资产负债结构、业务进展、营收规模、利润预测等情况，说明未来五年没有足够应纳税所得额的原因及相关会计处理的合理性；（2）说明上述项目是否已产生实际损失，并评估对公司持续经营能力的影响；（3）进一步评估和完善利润预测有效性，加强与相关方的持续沟通，确保利润预测、递延所得税资产确认与计量、信息披露真实、准确、完整、及时、充分。请年审会计师发表意见。

回复：

（1）项目具体情况：

①津滨置地广场（张贵庄项目）为公司间接控股子公司天津松江市政建设有限公司开发的商业地产项目。该项目位于天津主干路津滨大道旁，项目总投资额14.46亿元，地上建筑面积为13.38万平方米，整体于2016年12月竣工，包含专业卖场、酒店、底商、精装小户型、写字楼等。目前主要剩余产品为整租写字楼（5号楼）、整租卖场（6、7号楼）、出租/在售底商及写字楼等，账面价值约10.26亿元。截至2019年末，项目公司总资产10.95亿元，负债总额6.35亿元（其中，有息银行借款3.64亿元），所有者权益4.60亿元，2019年度利润总额为-0.78亿元。以前年度递延所得税资产按照预计未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额的25%计提。

松江市政近5年来利润情况及原递延所得税资产情况如下（单位：万元）：

年度	利润总额
2015年	-7,194.19
2016年	-991.48
2017年	-3,519.87
2018年	-4,633.51
2019年	-7,819.89
合计	-24,158.94
对应原确认的递延所得税资产	4,092.43
预计未来产生的利润	8,153.93
预计可确认递延所得税资产	2,038.48
转回递延所得税资产	2,053.95

由于该项目劳规划的地铁4号线尚未修建完工及开通，对项目的销售、出租，以及现有租户的招商均产生了一定不利影响，项目公司根据调整后的销售及租赁安排，在假设分期偿还现有借款的基础上，对未来5年的利润情况进行了预测，预计很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额约8,153.93万元，公司以该金额为限转回递延所得税2,053.95万元。公司按照企业会计准则的要求，于资产负债表日对递延所得税资产的账面价值重新复核，根据预测结果合理减记递延所得税资产的账面价值。

②松江置地广场（美湖里项目）为公司子公司天津松江置地有限公司开发的商业项目，位于南开区鞍山西道与白堤路交口处。项目总投资额22.53亿元，地上建筑面积为10.64万平米，整体于2018年竣工。目前主要剩余产品为出租商铺、在售公寓尾房及商场商铺等，账面价值约7.95亿元。截至2019年末，项目公司总资产17.12亿元，负债总额6.01亿元（其中，有息银行借款3.89亿元），所有者权益11.11亿元，2019年度利润总额为-0.42亿元。以前年度递延所得税资产按照预计未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额的25%计提。

松江置地近5年来利润情况及原递延所得税资产情况如下（单位：万元）：

年度	利润总额
2015年	-8,829.92
2016年	-6,417.31
2017年	-3,281.78
2018年	-2,370.57
2019年	-4,212.99
合计	-25,112.57
对应原确认的递延所得税资产	6,045.14
预计未来产生的利润	5,772.33
预计可确认递延所得税资产	1,443.08
转回递延所得税资产	4,602.06

该项目为地铁上盖项目，规划地铁8号线于项目设站，同时与地铁6号线相邻，形成双地铁交通格局，并且项目紧邻南开大学、天津大学，是科技南开的核心区域，位置较好，但由于电商对实体经济的持续冲击，商场商铺项目出售情况不理想，公司计划与开科合作经营商场并于2020年开业。公司按照加快销售剩余公寓、合作经营商场收取租金并推进商场整体出售的计划，在假设偿还现有借款解抵押的基础上，对未来6年的利润情况进行了预测，预计很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额约5,772.33万元，公司以此金额为限转回递延所得税2,602.06万元。公司按照企业会计准则的要求，于资产负债表日对递延所得税资产的账面价值重新复核，根据预测结果合理减记递延所得税资产的账面价值。

③东南角项目为公司子公司天津松江兴业房地产开发有限公司开发的商业项目，位于海河西岸进步桥旁，地处和平、南开、河东、河北、四区交汇之地。项目为地铁上盖项目，为地铁2号线及4号线交汇东南角站。

该项目总投资额17.41亿元，地上共27层，地下3层。总建筑面积8.50万平方米，其中地上5层局部至27层规划用途为办公，建筑面积为3.80万平方米；地上1层至4层局部规划用途为商业，建筑面积1.50万平方米；地上4-5层规划为地上停车库，建筑面积为0.60万平方米；地下其3层，其中地下1层规划用途为商业，地下2层和3层为车库，总建筑面积2.60万平方米。项目现主体结构已封顶，外立面和机电设备施工完成，尚未办理竣工验收手续，“五证”齐全。

截至2019年末，项目公司总资产12.54亿元，负债总额16.22亿元（其中，有息银行借款4.8亿元），所有者权益-3.68亿元，2019年度利润总额为-0.69亿元。以前年度递延所得税资产按照预计未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额的25%计提。

松江兴业近5年来利润情况及原递延所得税资产情况如下（单位：万元）：

年度	利润总额
2015年	-5,085.76
2016年	-7,008.49
2017年	-9,086.90
2018年	-10,607.56
2019年	-6,917.07
合计	-38,705.78
对应原确认的递延所得税资产	9,007.84
预计未来产生的利润	16,615.68
预计可确认递延所得税资产	4,153.92
转回递延所得税资产	4,853.92

2019年度公司就该项目与意向合作方谈判合作事项，意向总价款人民币捌亿五千万元。公司根据商务谈判情况，结合公司的经营计划，对未来5年的利润情况进行了预测，该该项目预计的很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额约16,615.68万元，公司以此金额为限转回递延所得税4,853.92万元。公司按照企业会计准则的要求，于资产负债表日对递延所得税资产的账面价值重新复核，根据预测结果合理减记递延所得税资产的账面价值。

（2）说明上述项目是否已产生实际损失，并评估对公司持续经营能力的影响

序号	项目	类型	账面成本（元/㎡）	当期平均售价（元/㎡）	预计售价（元/㎡）	市场价格（元/㎡）	备注
1	津滨置地广场（张贵庄项目）	写字楼及商铺	8,078.57	11,652.27	12000	12636	连通市区与滨海新区，具有价格优势
		卖场	10,022.14	当期未售	10,528.75	10500	
2	松江置地广场（美湖里项目）	写字楼	13,729.88	19,084.08	18095.24	19000	位置优越，商圈较为成熟
		商业	28,912.72	当期未售	31,358.00	50000	
		公寓	14,986.29	22,726.84	25,568.03	25000	
3	进步广场（东南角项目）	写字楼	尚未竣工，预计16,810	尚未销售	28571.43	30000	海河沿岸，位置优越，商圈较为成熟
		商业	尚未竣工，预计地上商业30167，地下商业36067	尚未销售	47619.05	50000	

津滨置地广场（张贵庄项目）及松江置地广场（美湖里项目）现行销售价格及预计后续售价高于账面成本，预计能够覆盖成本及税费，尚未产生实际损失。进步广场（东南角项目）项目尚未竣工，但主体结构已封顶，外立面和机电设备施工完成，后续工程不会对预计成本产生重大影响，该项目地理位置优越，市场认可度及价值较高，尚未产生实际损失，但由于项目建设、销售周期较长，借款产生的财务费用导致项目公司亏损额较高，上述项目的预计利润不足以覆盖项目累计可抵扣亏损。

公司与各项目的总承包方也保持着良好的沟通，在以现金偿还欠付工程款的同时，尽可能使用现有房屋抵偿部分债务。

公司在推进资产重组的同时，着手推动商业项目的租售并举。上述3个商业项目，为地铁沿线项目，除津滨置地广场（张贵庄项目）旁4号线尚未开通外，地铁2号线及地铁6号线均已开通运行，交通方便，占据了位置优势。公司也在与开科合作的过程中，探索适合自身的商业地产经营模式。在疫情过后大力重启经济发展的背景下，在全面建成小康社会目标的带动下，公司有信心盘活上述商业地产项目，继而择优选择合营、自营、整体出售，或者利用商业地产为标的物发行资产支持证券，提前回收现金流等。

上述事项预计不会对公司持续经营能力产生重大不利影响。

（3）进一步评估和完善利润预测有效性，加强与相关方的持续沟通，确保利润预测、递延所得税资产确认与计量、信息披露真实、准确、完整、及时、充分。

公司将持续督促管理层及财务部门，加强与相关方的持续沟通，逐步完善利润预测的及时性及有效性，确保财务数据的确认与计量、信息披露真实、准确、完整、及时、充分。

会计师意见：

我们获取了经管理层批准的公司未来期间的盈利预测，评估其编制是否符合行业现状及公司自身情况；

我们对递延所得税资产的确认进行了重新计算，复核确认金额是否以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限；

我们执行了检查、重新计算等程序，复核公司可抵扣亏损应确认的递延所得税资产相关会计处理的准确性。

经核查，我们认为，公司根据近一年来实际经营情况及管理层进一步明确的经营方略，对利润预测进行进一步评估和完善，修正后的利润预测更贴近现状。公司预计未来五年没有足够应纳税所得额以弥补现有可抵扣亏损，并以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，转回递延所得税的会计处理合理，更新后的数据真实、客观、审慎的反应了公司的经营情况。

后续工作中，我们将持续关注公司利润预测及执行情况，并及时提请公司逐步完善利润的动态预测。

3.关于诉讼。年报显示，公司涉及3笔金额分别为3.13亿元、1.41亿元和1.34亿元的诉讼，占最近一期经审计归母净资产绝对值10%以上，但公司未在临时公告中予以披露。请公司说明：（1）截止目前，上述诉讼进展及审理结果；（2）审慎评估上述诉讼对公司的影响，并充分提示风险；（3）是否存在重大事项披露不及时，以定期报告形式代替临时公告的情形；（4）公司及控股子公司是否存在尚未披露的其他诉讼、仲裁事项。

回复：

（1）截止目前，上述诉讼进展及审理结果

①天津招胜房地产有限公司因松江团泊、天津松江未按各方签署的代建相关协议约定向其按期支付代建款项向天津市第二中级人民法院提起诉讼，诉请松江团泊、天津松江支付工程代建各项费用及相关违约金3.13亿元。公司与天津招胜于2019年12月17日进行了第一次庭审调查，于2020年6月2日进行了第二次庭审调查，双方均有意向达成和解。期间，公司积极与对方进行沟通，根据公司的资产情况提出了债务种抵方案，并向其提供进一步的抵押担保。截至目前，法院尚未对此案进行裁定或判决。

②中建六局为天津松江置地有限公司美湖里商业综合体项目的施工单位，因松江置地未在项目竣工后按期支付工程款，中建六局向天津市第一中级人民法院提起诉讼，诉请松江置地支付工程款及违约金1.41亿元。天津市第一中级人民法院于2019年12月17日出具（2019）津01民初1103号民事调解书，双方达成和解并签署和解协议，约定公司以现金和房产抵偿工程款。

③靖江农商行江阴园区支行向卓朗科技提供委托贷款合计1.29亿元，因卓朗科技未能按时支付利息，靖江农商行江阴园区支行向无锡市中级人民法院提起诉讼，诉请卓朗科技支付借款本金及利息1.34亿元。江苏省无锡市中级人民法院于2019年4月24日出具（2019）苏02民初134号民事调解书，双方达成和解并签署了和解协议。

（2）审慎评估上述诉讼对公司的影响，并充分提示风险

①截至2019年末，公司已按照原协议，对应付天津招胜一方的代建款进行了充分计提，并根据协议约定计提了资金占用费4,217.51万元，预计违约金5,557.41万元。公司已对该事项的影响进行了充分考虑并按照所需支出的最佳估计数进行了会计处理，经审慎评估，预计后续不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。

由于法院尚未对该项诉讼进行裁定或判决，故无法排除双方不能达成和解或公司败诉等风险。

②截至2019年末，公司已按照施工合同及结算报告，对应付中建六局的工程款进行了充分计提，经审慎评估，预计后续不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。

公司将按照审理结果及和解协议内容坚实履约，如因公司自身原因未能履行和解协议，故不排除对方向法院申请执行审理结果及和解协议的风险。

③公司及子公司卓朗科技根据和解协议，积极筹措资金，逐步偿还借款，截至2019年末，该笔借款剩余本金6000万元，利息525万元尚未偿还。截至2020年5月31日，该笔借款2020年已偿还本金856万元，利息457.86万元；剩余未偿还本金5144万元，利息96.68万元。经审慎评估，预计后续不会对公司财务状况及日常经营造成实质影响。

公司将按照审理结果及和解协议内容坚实履约，如因公司自身原因未能履行和解协议，故不排除对方向法院申请执行审理结果及和解协议的风险。

（3）是否存在重大事项披露不及时，以定期报告形式代替临时公告的情形

根据上海证券交易所相关规则，上述诉讼达到披露标准，需及时履行信息披露义务。

经自查，上述诉讼未在临时报告进行披露主要由于公司业务部门之间信息传递不及时，工作人员未能严格执行公司信息披露管理办法相关规定，导致公司信息披露管理部门未能及时知晓上述事项及进展情况。随着公司2019年年度报告编制工作的推进，公司自查发现该问题，及时对公司涉及诉讼情况进行了梳理并在年度报告中进行了披露。

公司将切实加强对相关法律法规、规范性文件以及相关信息披露制度的学习，密切关注公司重大事项及进展，强化业务部门间的信息传递，及时履行信息披露义务，提高信息披露质量和规范运作水平。

（4）公司及控股子公司是否存在尚未披露的其他诉讼、仲裁事项

根据上海证券交易所相关规则，截至目前，公司不存在达到信息披露标准尚未披露的其他诉讼、仲裁事项。公司将根据相关规则密切关注公司重大事项，合规、及时履行信息披露义务。

4.关于受限货币资金。截止报告期期末，你公司货币资金账面余额7.42亿元，其中，受限货币资金共计6.26亿元。请公司：（1）列示上述受限货币资金的具体存款银行、形成背景及受限原因；（2）自查是否存在定期存单等质押品为控股股东及关联方融资担保等情形。请年审会计师发表意见。

回复：

（1）受限货币资金的具体情况：

单位：元

存款银行	金额	形成背景及受限原因
北京银行天津津南支行	135,000,000.00	卓朗科技及江西卓朗开具银行承兑汇票、缴纳的保证金
哈尔滨银行天津分行	40,000,000.00	
宁夏银行天津河西支行	20,083,326.20	
盛京银行天津和平支行	133,332,000.00	
威海市商业银行股份有限公司天津分行	100,000,000.00	
浙江民泰商业银行总行营业部	150,000,000.00	
中国光大银行天津梅江支行	20,000,000.00	
中国光大银行天津梅江支行	2,608,862.92	卓朗科技开具保函、缴纳的保证金
中国邮储银行	8,108,344.82	农民工工资预储账户资金
兴业银行钦州支行	2,456,396.36	广西松江为业主按揭贷款提供担保而缴存银行的保证金
中国工商银行钦州市广场支行	2,788,187.81	
中国建设银行钦州永福西大街支行	4,104.66	
中国农业银行钦州金海湾支行	19,926.56	
中国银行赛格广场支行	94,743.03	
渤海银行西青支行	4,244.36	
中国工商银行天津华苑支行	3,088,912.39	
中国工商银行天津梅桐支行	712,947.47	
中国建设银行静海支行	3,319,399.95	
中国农业银行天津梅江支行	3,152.56	松江股份、松江团泊公司涉及诉讼，诉讼冻结资金
天津农商银行河西支行	1,420.84	
天津银行长康支行	4,903.99	
中国邮储静海支行	4,320,267.64	
中信银行红旗路支行	8,627.35	
小计	625,959,768.90	

（2）自查是否存在定期存单等质押品为控股股东及关联方融资担保等情形

经公司自查，不存在定期存单等质押品为控股股东及关联方融资担保等情形。

会计师意见：

我们重新复核了货币资金的受限原因及存款银行，对年审期间取得银行询证函回函进行重新检查，并结合企业征信报告，核对公司是否存在以货币资金等质押品对外提供担保情况。

经核查，未发现公司存在定期存单等质押品为控股股东及关联方融资担保等情形。

5.关于其他受限资产。年报显示，公司其他受限资产规模共计44.74亿元，占总资产比例为34.59%，受限资产涉及存货、投资性房地产、应收账款、在建工程等，受限原因为抵押和质押。请公司补充披露：（1）上述受限资产被质押或抵押的交易背景；（2）质押融资的融资对象和融得资金的具体用途；（3）是否存在为控股股东或其他关联方提供质押或抵押资产的情形及金额。请年审会计师发表意见。

回复：

（1）受限资产被质押或抵押的交易背景

公司部分资产被质押或抵押主要是为了取得银行借款或对现有借款进行增信等，借款的具体情况如下：

借款单位	借款金融机构	借款金额	抵押物/质押物
天津松江	天津信托有限责任公司	150,000,000.00	松江集团名下房产（天湾园公建1号楼）、松江恒泰名下房地产（恒盛广场64套商业地产）
松江集团	滨海农村商业银行宁发支行	398,989,615.71	松江市政名下房产（津滨置地广场2套）
恒泰汇金	天津金城银行	50,000,000.00	松江集团名下房产（天湾园公建1号楼）
卓朗科技	天津信托有限责任公司	79,400,000.00	松江恒泰名下房地产（恒盛广场11套房产）、松江恒通名下房地产（武台馨苑房产）、长春通邑投资有限公司应收账款
卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	10,000,000.00	松江集团、松江团泊名下房地产共7套房产
卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	31,600,000.00	松江集团、松江团泊名下房地产共7套房产
卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	46,250,000.00	松江集团、松江团泊名下房地产共7套房产
卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	2,000,000.00	松江集团、松江团泊名下房地产共7套房产
卓朗科技	北京银行津南支行	60,000,000.00	松江恒泰名下雪莲东里、松江集团名下居华里房产
卓朗科技	北京银行津南支行	20,000,000.00	松江恒泰名下房地产（恒盛广场9号楼-1房产）
卓朗科技	威海市商业银行股份有限公司天津分行	600,000,000.00	保证人：浙江民泰商业银行出具商业保函（由松江股份、张坤宇对其进行保证担保，卓朗科技以名下房地产进行抵押抵押担保）
卓朗科技	天津金城银行	5,500,000.00	松江市政名下雪莲东里、松江集团名下居华里房产
卓朗科技	江苏靖江农村商业银行江阴园区支行	60,000,000.00	松江恒通名下房地产（武台馨苑29套底商）、松江集团名下房地产（天湾园、天汐园、居华里5套房产）
天津松江	天津信托有限责任公司	180,000,000.00	松江集团名下房产（天湾园公建1号楼）、松江恒泰名下房地产（恒盛广场80套商业地产）
天津松江	中融国际信托有限公司	606,100,000.00	松江兴业名下东南角项目土地（津字第10405140007号）9685.8平米及在建工程
天津松江	新华信托股份有限公司	597,900,000.00	松江恒泰名下房地产（恒盛广场11套商业地产）
松江集团	北方国际信托股份有限公司	384,290,000.00	松江地产东丽湖洋房1-3号楼90套房产、松江地产东丽湖高层上地及在建工程
松江集团	新时代证券股份有限公司（天津农商银行银信合作）	780,700,000.00	天津松江名下房地产（华盖大厦79套）、松江团泊名下房产（芳湖园43#-49#,51#,59#,62#,63#在建商品房及整宗土地41752.27平方米、盛湖园7号楼-1-101-106、盛湖园8-1-206、盛湖园9号楼+整宗土地及芳湖园29套别墅）、松江地产名下东丽湖商业土地、松江集团名下房地产（天湾园22#楼17套房产）、松江恒泰名下房地产（东疆港恒盛广场1号楼-1,1号楼-3,1号楼-201）
松江市政	渤海银行天津分行	363,538,250.29	松江市政名下房地产（张贵庄A地块怡港中心1,2,5#楼房产抵押、怡港中心6,7号楼10套房产抵押）、江苏红太阳工业原料城有限公司应收账款
松江置地	渤海银行天津分行	389,362,500.00	松江置地名下房地产、松江市政名下房地产（怡港中心6,7号楼共计10套房产）
松江兴业	廊坊银行+苏州信托	200,000,000.00	天津松江名下房地产
松江兴业	渤海银行天津分行	280,420,728.00	天津市万江商业运营管理有限公司应收账款

（2）质押融资的融资对象和融得资金的具体用途

具体应收款项目	账面价值	融资对象	融资金额	具体用途
天津市万江商业运营管理有限公司	67,625,783.25	天津松江兴业房地产开发有限公司	280,420,728.00	日常经营所需（置换借款）
长春通邑投资有限公司	118,571,096.75	天津卓朗科技发展有限公司	79,400,000.00	项目设备采购,补充流动资金等
江苏红太阳工业原料城有限公司	20,309,519.46	天津松江市政建设有限公司	363,538,250.29	用于天津松江市政建设有限公司偿还张贵庄A地块怡港中心项目建设形成的股东借款

（3）是否存在为控股股东或其他关联方提供质押或抵押资产的情形及金额

经公司自查，不存在为控股股东或其他非合并范围内关联方提供质押或抵押资产的情形。

会计师意见：

我们重新复核了公司其他受限资产的交易背景，融资对象及融资用途。

我们检查了公司章登记簿，确认是否存在对外担保盖章。

我们结合不动产权证的检查、公司涉诉事项、银行函证回函信息、企业征信报告、动产融资统一登记公示系统等公开渠道信息查询结果，对公司是否存在对外提供质押或抵押情况进行检查。

经核查，未发现公司存在为控股股东或其他非合并范围内关联方提供质押或抵押资产的情形。

二、关于卓朗科技

6.关于筹划转让卓朗科技部分股权。信息服务业务是你公司2019年度收入的主要来源，你公司以控股子公司天津卓朗科技发展有限公司（以下简称卓朗科技）为主开展信息服务业务。报告期内，卓朗科技实现营业收入12.72亿元，实现归母扣非净利润1.28亿元。年报及相关公告显示，你公司拟筹划转让卓朗科技部分股权，预计构成《重组管理办法》规定的重大资产重组。请公司说明：（1）转让卓朗科技部分股权的主要考虑，是否对公司持续经营能力产生重大不利影响；（2）转让卓朗科技部分股权的进展情况；（3）披露截止至2020年5月29日，你公司与卓朗科技各类往来款项以及为卓朗科技担保情况。公司应在公开挂牌转让的推进过程中，妥善处理往来款项及担保等问题，切实保护公司和中小投资者利益。

回复：

（1）转让卓朗科技部分股权的主要考虑，是否对公司持续经营能力产生重大不利影响

本次交易的背景如下：

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。实现公司的可持续经营是本年度的核心目标。

②公司面临债务压力，急需回笼资金

截至2020年3月31日，公司合并报表的资产负债率已达96.04%，各项业务均面临资金紧张的不利局面，地产项目开发陷于停滞。公司急需通过多种渠道盘活资产，回笼资金，改善财务状况。通过转让持有的卓朗科技部分股权，有利于公司减少债务负担，降低公司融资成本，集中资源发展公司房地产业务，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。

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对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。

本次交易的目的如下：

公司拟通过公开挂牌转让其持有的卓朗科技部分股权，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。

综上，本次转让卓朗科技部分股权，虽然在短期内可能失去卓朗科技的信息服务业务收入和利润，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。

（2）转让卓朗科技部分股权的进展情况

截至目前，公司正在按照《上市公司重大资产重组管理办法》及上海证券交易所相关规则积极推进尽职调查、审计、评估等工作，并对国有资产公开挂牌转让涉及的相关审批程序进行准备。前述工作完成后，公司将召开董事会审议本次收购的相关事项，并预计不晚于2020年7月底之前披露本次重大资产出售报告书（预案）及相关文件。公司将按照项目推进情况及时履行信息披露义务。

（3）披露截止至2020年5月29日，你公司与卓朗科技各类往来款项以及为卓朗科技担保情况。公司应在公开挂牌转让的推进过程中，妥善处理往来款项及担保等问题，切实保护公司和中小投资者利益。

①公司与卓朗科技之间往来款项情况

截至2020年5月29日，公司（除卓朗科技及其子公司外的合并范围）与卓朗科技之间往来款项情况如下：

单位：万元

序号	卓朗主体	往来方	往来性质	往来余额
1	卓朗科技	松江股份	其他应收款	39,715.54
2	卓朗科技	松江股份	应收账款	2.57
卓朗科技应收余额小计				39,718.11
3	卓朗科技	恒泰汇金	其他应付款	33,480.76
4	卓朗科技	恒泰汇金	短期借款	5,000.00
卓朗科技应付余额小计				38,480.76
往来轧差净额小计（卓朗科技应收松江股份）				1,237.36

②公司为卓朗科技担保情况

截至2020年5月29日，公司与卓朗科技之间提供担保情况如下：

单位：万元

序号	贷款机构	担保单位	被担保单位	担保余额	担保方式
1	北方信托	松江股份	卓朗科技	8,700.00	保证担保：松江股份、天津松江兴业房地产开发有限公司（公司全资子公司，以下简称“松江兴业”） 抵押物：天津松江集团开发的位于公司持股88.13%子公司，以下简称“松江集团”）名下居华里2套、天湾园8套、天湾园公建1号办公楼；松江兴业名下盛通大厦在建工程及整宗土地抵押担保
2	北京银行津南分行	松江股份	卓朗科技	10,000.00	保证担保：松江股份、张坤宇 抵押物：天津松江恒泰房地产开发有限公司（公司全资子公司，以下简称“松江恒泰”）名下东疆港恒盛广场70套
3	光大幸福融资租赁	松江股份	卓朗科技	16,659.91	保证担保：天津市政建设集团有限公司（持有公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司100%股权，以下简称“市政集团”）、松江股份、张坤宇 抵押物：松江恒泰名下东疆保税港区恒盛广场144套
4	哈尔滨银行天津分行	松江股份	卓朗科技	3,950.00	保证担保：松江股份
5	江苏靖江农村商业银行股份有限公司	松江股份	卓朗科技	5,144.00	保证担保：松江股份、天津松江恒通建设开发有限公司（公司间接控股孙公司，以下简称“松江恒通”） 抵押物：松江恒通名下武台馨苑29套、松江集团名下华苑居华里2套
6	宁夏银行天津分行河西支行	松江股份	卓朗科技	5,000.00	保证担保：松江股份、张坤宇
7	盛京银行和平支行	松江股份	卓朗科技	19,699.80	保证担保：松江股份、张坤宇
8	天津金城银行	松江股份	卓朗科技	550.00	保证担保：松江股份 抵押物：松江集团名下华苑居华里、海山北里；市政集团名下东丽区雪莲东里、雪莲西里
9	天津信托	松江股份	卓朗科技	7,900.00	保证担保：松江股份、张坤宇 抵押物：松江恒泰名下东疆港恒盛广场11套，松江恒通名下武台馨苑29套 其他：卓朗科技对长春通邑投资有限公司、辽源市鑫成建设投资有限责任公司应收账款提供质押担保；张坤宇持有的卓朗科技股权提供股权质押
10	浙江民泰商业银行股份有限公司	松江股份	卓朗科技	60,000.00	保证担保：松江股份、张坤宇 抵押物：卓朗科技名下房产提供抵押担保
11	中电通商融资租赁有限公司	松江股份	卓朗科技	4,376.18	保证担保：松江股份、张坤宇 抵押物：松江股份名下华盖大厦73套
12	中广核租赁	松江股份	卓朗科技	13,000.00	保证担保：松江股份、张坤宇 其他：卓朗科技提供应收账款质押
13	中建投租赁（天津）有限责任公司	松江股份	卓朗科技	3,499.85	保证担保：松江股份、天津滨海发展投资控股有限公司（上市公司控股股东，以下简称“滨海投资”）
松江股份为卓朗科技担保余额小计				158,479.74