

国泰君安证券股份有限公司

关于天津松江股份有限公司业绩亏损之专项现场检查报告

根据中国证券监督管理委员会下发的证监许可[2014]1107号文《关于核准天津松江股份有限公司非公开发行股票批复》，天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江”、“上市公司”或“公司”）于2015年1月非公开发行普通股（A股）309,090,908股，每股发行价为人民币5.50元，募集资金总额为人民币1,699,999,994.00元，募集资金总额扣除保荐承销费用人民币33,999,999.88元以及其他发行费用人民币1,990,000.00元后的净额为人民币1,664,009,994.12元，上述募集资金业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华验字（2015）第0365号《验资报告》验证。

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“保荐机构”）作为天津松江的保荐机构，对天津松江进行持续督导。国泰君安在事前审阅天津松江2016年年度报告时发现，天津松江2016年业绩出现亏损。根据《证券发行上市保荐业务管理办法》和《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等有关法律、法规的规定，国泰君安对上述事项进行了专项现场检查，现将检查结果书面汇报如下：

一、现场检查基本情况

保荐代表人：孙健、康赞亮

现场检查时间：2017年3月13日-3月14日

现场检查人员：孙健、贾超

现场检查手段：在本次检查过程中，主要针对天津松江2016年的经营情况和财务情况进行了深入了解，对天津松江2016年业绩出现亏损的原因进行了分析，并与天津松江财务部门进行了讨论，了解到公司业绩下滑的主要原因。

二、现场检查事项

（一）天津松江 2016 年主要财务数据

单位：万元

项 目	2016年度	2015年度
营业收入	198,734.90	63,276.01
营业利润	-65,555.69	-79,481.66
利润总额	-65,756.93	-79,676.57
净利润	-48,103.09	-75,634.00
归属于上市公司股东的净利润	-45,500.02	-67,952.74
经营活动产生的现金流量净额	50,358.78	-79,247.45
投资活动产生的现金流量净额	-11,628.35	-11,799.20
筹资活动产生的现金流量净额	-22,526.02	130,129.21
项 目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额	1,521,357.13	1,479,894.56
负债总额	1,367,509.93	1,271,151.87
所有者权益	153,847.20	208,742.69
归属于上市公司股东的净资产	142,968.67	188,468.69

（二）天津松江 2016 年业绩亏损的主要原因

公司 2016 年实现营业利润-65,555.69 万元，亏损规模较 2015 年减少 13,925.97 万元，亏损规模降幅为 17.52%；公司 2016 年实现归属于上市公司股东的净利润 -45,500.02 万元，亏损规模较 2015 年减少 22,452.72 万元，亏损规模降幅为 33.04%。公司 2016 年业绩亏损的主要原因如下：

1、房地产行业下行周期的影响

近几年来，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、融资等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、房地产业务毛利空间缩小

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。2014年公司房地产业务毛利为14.27亿元,而2015年及2016年公司房地产业务毛利仅为2.78亿元、5.26亿元。

3、资产负债率居高不下,财务费用较高

公司融资规模较大,且以间接融资方式为主,同时房地产企业融资成本普遍高于其他行业,近两年公司通过各种方式加大了对融资成本和融资规模的控制力度,但是公司目前贷款存量仍然较大,导致资产负债率居高不下,财务费用负担较重。

2014-2016年末,公司的资产负债率居高不下,分别为91.61%、85.89%和89.89%。截止2016年末,公司贷款余额为94.47亿元,较2015年末增加了8.57亿元。2016年度,公司财务费用为6.96亿元,较2015年增加了0.46亿元,增长幅度为7.08%。

4、计提资产减值准备数额较高

为了更加客观公正地反映公司的财务状况和资产价值,根据《企业会计准则》的相关要求,本着谨慎性原则,公司本年度计提了大额资产减值准备。公司转让团泊体育场项目形成的其他应收款按照账龄计提坏账准备的比例为20%,计提坏账准备1.08亿元;公司对开发的东湖小镇(澜景雅园)和宁越花园项目进行了减值测试,计提存货跌价准备0.12亿元;公司根据中国银行业监督管理委员会的相关规定,对委托贷款按照15%的比例计提减值准备0.20亿元,2016年上述三项计提的资产减值准备金额为1.40亿元,大幅影响了公司的盈利水平。

三、提请上市公司注意的事项

对于公司业绩亏损的情况,公司应当做好相关信息披露工作,及时、充分地揭示相关风险,切实保护投资者利益。

四、是否存在《证券发行上市保荐业务管理办法》及上海证券交易所相关规则规定应向中国证监会和上海证券交易所报告的事项

根据《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》第二十六条的相关规定，保荐机构需要对上市公司业绩出现亏损的情形进行专项现场检查，现场检查报告需要上报上海证券交易所。

五、上市公司及其他中介机构的配合情况

保荐机构进行现场检查过程中，上市公司能够按照保荐机构的要求积极组织相关部门和人员，配合保荐机构的工作。

六、本次现场检查的结论

经核查，保荐机构认为：天津松江 2016 年业绩亏损的主要原因为受房地产行业下行周期的影响，房地产业务毛利空间缩小，同时天津松江财务费用和计提的资产减值准备数额较高，在很大程度上削减了公司利润。除上市公司 2016 年度业绩亏损外，不存在《证券发行上市保荐业务管理办法》和《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等规定所指定的需要汇报的事项。

(此页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于天津松江股份有限公司业绩亏损之专项现场检查报告》之签字盖章页)

保荐代表人：

孙健

孙 健

康赞亮

康赞亮

保荐机构：国泰君安证券股份有限公司

2017年3月17日

