

民生证券股份有限公司
关于
天津松江股份有限公司
重大资产购买暨关联交易
之
2018 年度持续督导工作报告
暨持续督导总结报告

独立财务顾问



签署日期：二〇一九年五月



声明与承诺

民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”或“本独立财务顾问”）接受委托，担任天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江”、“公司”或“上市公司”）重大资产购买暨关联交易之独立财务顾问。依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律、法规的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正原则，本独立财务顾问经审慎核查出具重大资产购买暨关联交易的持续督导工作报告。

本独立财务顾问对本次重大资产购买暨关联交易所出具的持续督导工作报告是依据本次重大资产购买各方提供的资料，本次重组交易各方已向本独立财务顾问保证，其提供的为出具本持续督导工作报告所依据的所有文件和材料真实、准确、完整、及时，不存在重大遗漏、虚假记载或误导性陈述，并对其真实性、准确性、完整性和及时性负责。

本独立财务顾问提请广大投资者注意，本持续督导工作报告不构成对天津松江的任何投资建议或意见，对投资者根据本持续督导工作报告做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构或个人提供未在本持续督导工作报告中列载的信息，以作为本持续督导工作报告的补充和修改，或者对本持续督导工作报告作任何解释或者说明。

释义

除非特别说明，以下简称在本报告书中具有如下含义：

天津松江、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
卓朗科技、目标公司、标的公司	指	天津卓朗科技发展有限公司
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
标的资产	指	天津卓朗科技发展有限公司 80%股权
本次重大资产购买/本次交易/ 本次重大资产重组/本次重组	指	天津松江支付现金购买张坤宇等人持有的卓朗科技 80%股权的行为
交易对方	指	张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成、松江财富、郭守德
核心管理团队/业绩承诺方	指	张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成四方
业绩承诺期	指	2017 年、2018 年和 2019 年
股权转让协议书	指	天津松江与交易对方签署的附条件生效的《股权转让协议书》
补充协议	指	天津松江与交易对方签署的附条件生效的《股权转让协议书》之补充协议
本报告书	指	《民生证券股份有限公司关于天津松江股份有限公司重大资产购买暨关联交易之 2018 年度持续督导工作报告暨持续督导总结报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	上海证券交易所
独立财务顾问、本独立财务顾问、民生证券	指	民生证券股份有限公司，本次交易聘请的独立财务顾问
会计师、中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

目录

声明与承诺	2
释义	3
目录	4
一、交易资产的交付过户情况	5
二、交易各方当事人承诺的履行情况	5
三、业绩承诺的实现情况	7
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状	9
五、公司治理结构及运行情况	9
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项	10
七、持续督导总结	10

一、交易资产的交付过户情况

（一）本次交易方案概述

上市公司以支付现金的方式购买张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成、松江财富、郭守德等6名交易对方持有的目标公司卓朗科技80%股权。本次交易完成后，卓朗科技成为天津松江的控股子公司。

（二）购买资产的交付与过户情况

2017年8月16日，本次交易的标的资产已全部过户至上市公司名下，相关工商变更手续已经完成。

本次交易不涉及债权债务处理以及证券发行登记等事宜。

根据天津松江提供资料并经本独立财务顾问在国家企业信用信息公示系统网站查询确认，经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告书出具之日，交易对方与上市公司已完成标的资产的过户，标的资产已完成相应的工商变更手续，标的资产的权利义务和风险全部转移至上市公司，相关手续合法有效。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

本次交易相关方做出的重要承诺如下：

承诺方	承诺名称	承诺内容
天津松江、天津松江全体董事、监事、高级管理人员	关于本次交易申请文件真实性、准确性和完整性的承诺	本公司及本公司董事、监事和高级管理人员保证在本次重组信息披露和申请文件中所有信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
	关于无处罚纠纷的承诺	1、截至本承诺函出具日，本公司及本公司董事、监事和高级管理人员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。2、本公司及本公司董事、监事和高级管理人员在最近三年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。3、本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员最近三年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、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。截至承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。
张坤宇、	关于提供信息	1、本人/本企业承诺已及时向上市公司及为本次重组提供审

李家伟、天津卓创、天津卓成、松江财富、郭守德	真实性、准确性和完整性的承诺	<p>计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重组相关的信息和文件，包括但不限于资产、负债、历史沿革、业务状况、人员等所有应当披露的内容，不存在应披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。本人/本企业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，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件。本人/本企业保证为本次重组所提供的有关信息真实、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。2、在参与本次重组期间，本人/本企业将依照相关法律、法规和规范性文件的要求，及时向上市公司披露有关本次重组的信息，并保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担相应的法律责任。3、本人/本企业承诺，如因本人/本企业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，本人/本企业将依法承担赔偿责任。</p>
	关于履约能力及合法合规事项的承诺	<p>1、截至本承诺出具日，本人/企业及本企业董事、监事、高级管理人员、执行事务合伙人（或委派代表）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。2、本人/企业及本企业董事、监事、高级管理人员、执行事务合伙人（或委派代表）最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。3、本人/企业及本企业董事、监事、高级管理人员、执行事务合伙人（或委派代表）最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、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。截至本承诺函出具日，本人/企业及本企业董事、监事、高级管理人员、执行事务合伙人（或委派代表）不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。4、本人/企业及本企业董事、监事、高级管理人员、执行事务合伙人（或委派代表）承诺，若在本次交易完成前本承诺函中相关事实发生任何变化，将立即将该等情形以书面通知天津松江及本次交易相关中介机构。</p>
张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成	关于减少和规范关联交易的承诺	<p>1、本人/本企业承诺不利用卓朗科技原股东地位谋求其与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业达成交易的优先权利。2、本人/本企业承诺杜绝本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业非法占用卓朗科技资金、资产的行为，在任何情况下，不要求卓朗科技违规向本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业提供任何形式的担保。3、如卓朗科技与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业确需发生不可避免的关联交易，本人/本企业保证：（1）配合卓朗科技按照相关法律、法规及规范性文件的要求和上市公司章程及内部管理文件的规定，签署书面协议，并履行相关关联交易的决策程序；（2）遵循平</p>

		等互利、诚实信用、等价有偿、公平合理的交易原则，按政府定价、政府指导价、市场价格或协议价格等公允定价方式与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业进行交易，不利用该类交易从事任何损害卓朗科技及上市公司利益的行为。
	关于避免同业竞争的承诺	1、截至本承诺签署之日，除卓朗科技及其控制的其他企业外，本人/本企业目前在中国境内外任何地区没有以任何形式直接或间接从事和经营与卓朗科技及其控制的其他企业构成或可能构成竞争的业务。2、本次重组完成后，张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成四方作为卓朗科技的核心管理团队承诺在业绩承诺期间（2017年-2019年）不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资/合伙经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益等方式）直接或间接从事或参与任何与卓朗科技及其下属子公司相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动；亦不会为与卓朗科技及其下属子公司业务构成竞争关系的经济实体、机构、经济组织以劳务、顾问或咨询等方式提供服务。若承诺期满后上市公司对核心管理团队剩余股权进行收购，则张坤宇承诺将承诺期限延长至不少于上市公司与其签订的劳动合同时间。3、在承诺有效期间，如本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业获得的商业机会与卓朗科技及其下属公司主营业务构成同业竞争或可能构成同业竞争的，本人/本企业将立即通知上市公司，并优先将该商业机会给予卓朗科技及其下属子公司，避免与卓朗科技及其下属公司业务构成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。4、在承诺有效期间，本承诺函不可撤销。5、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本人/本企业愿意承担因违反上述承诺而给上市公司造成的全部经济损失。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告书出具之日，上述承诺主体已经或正在按照相关的承诺履行，无违反承诺的行为。

三、业绩承诺的实现情况

（一）业绩承诺情况

根据交易双方签订《股权转让协议书》及补充协议，相关业绩承诺、补偿和奖励方式如下：

张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成承诺卓朗科技 2017 年、2018 年及 2019 年的承诺净利润（扣除非经常性损益，且不包含标的公司因承接天津松江控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司数据中心建设业务所产生的利润）分别不低于 9,000 万元、11,000 万元及 13,000 万元（以下简称“承诺净利润”）。

业绩承诺期内，上市公司进行年度审计时，应聘请会计师事务所对目标公司

当年度实际净利润与承诺净利润差异情况进行审查，并由该会计师事务所对此出具《专项审核报告》。若目标公司在业绩承诺期间内实现的实际净利润低于承诺净利润数，业绩承诺方需向上市公司做出补偿。

1、业绩承诺方对上市公司的补偿为逐年补偿，如目标公司在业绩承诺期内，截至当期期末累计实际净利润低于截至当期期末累计承诺净利润的，业绩承诺方向上市公司进行现金补偿，当期的补偿金额按照如下方式计算：

业绩承诺方应补偿金额 = [（截至当期期末累积承诺利润 - 截至当期期末累积实际利润） ÷ 承诺年度内各年的承诺利润总和] × 本次交易业绩承诺方取得的交易对价 - 已补偿金额

按照上述公式计算的当期补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。发生补偿时，则应先自上市公司需向业绩承诺方支付的当期交易价款中扣减，扣减后仍剩余的交易价款再支付给业绩承诺方；扣减不足的，由业绩承诺方以自有现金向上市公司补足。

2、业绩承诺方的业绩补偿总额不超过各自在本次交易中取得的交易对价。业绩补偿责任按照业绩承诺方各股东各自转让目标公司股权占本次各业绩承诺方合计转让目标公司股权比例计算，并相互承担连带责任。

3、如根据会计师事务所出具的《专项审核报告》业绩承诺方需向上市公司进行补偿的，业绩承诺方应在会计师事务所出具专项审核意见后 10 个工作日内对上市公司进行补偿。

（二）业绩承诺实现情况

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环专字（2019）200010 号《关于天津卓朗科技发展有限公司业绩承诺实现情况的专项审核报告》，卓朗科技 2018 年度经审计扣除非经常性损益后的净利润为 11,746.55 万元，业绩承诺实现率为 106.79%，实现了 2018 年度的业绩承诺，根据前述业绩补偿协议，业绩承诺方无需对上市公司进行业绩补偿。

经核查，本独立财务顾问认为：标的公司 2018 年度实现的扣除非经常性损益后的净利润为 11,746.55 万元，实现了 2018 年度的业绩承诺，业绩承诺方无需对上市公司进行业绩补偿。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

独立财务顾问查阅了上市公司 2018 年公告及 2018 年年度报告。2018 年度，上市公司在推动房地产主业发展的基础上，大力发展智慧城市，推进系统集成、IDC、软件开发等信息服务产业，形成房地产和智慧城市双主业。

上市公司主导产业为房地产开发，2018 年公司努力加大房地产项目营销力度，积极响应国家政策号召，加快去库存速度，实现资金的加速周转。公司 2018 年房地产销售收入为 225,144.46 万元，较上年同期增长 143.68%。

报告期内，公司子公司卓朗科技积极拓展系统集成业务，新签约集成项目合同同比增长超 30%，签约金额超 5 亿元；IDC 与软件开发业务方面，新投产数据中心机柜 2024 个，稳定出租机柜 1320 个，并上线发布多款软件产品。报告期内，卓朗科技成功取得了“涉密信息系统集成和软件开发（甲级）”资质，新申请专利 5 项、新增软件著作权 30 项、科技成果登记 30 项、新出版技术类书籍 3 部，业务资质得到进一步完善。2018 年，卓朗科技实现扣除非经常性损益后的净利润 11,746.55 万元，业绩承诺方连续两年完成了业绩承诺。

经核查，本独立财务顾问认为：2018 年上市公司主营业务的经营情况较为稳定，本次重组的标的公司具有较强的盈利能力，将进一步增强上市公司经营的稳定性，有利于保护上市公司全体股东利益。

五、公司治理结构及运行情况

报告期内，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，建立了较为健全的法人治理结构，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构，制定并完善了各项内部控制制度，以合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，切实维护公司及全体股东利益，保证公司的规范运作和长远发展。

经核查，本独立财务顾问认为：公司 2018 年治理结构符合现代企业制度和《上市公司治理准则》的要求，运行情况基本良好。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：交易各方严格按照重大资产购买方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的方案不存在重大差异，未发现上市公司及承诺人存在可能影响履行承诺的其它重大事项。

七、持续督导总结

截至本报告书出具之日，上市公司本次重组的标的资产已完成交割及登记过户，并履行了资产交割的信息披露义务；本次重组交易各方未出现违背相关承诺的情形；标的公司 2018 年度实现的扣除非经常性损益后的净利润为 11,746.55 万元，实现了 2018 年度的业绩承诺，业绩承诺方无需对上市公司进行业绩补偿；管理层讨论与分析中提及的各项业务经营情况较为稳定；公司 2018 年治理结构符合现代企业制度和《上市公司治理准则》的要求，运行情况基本良好。

本独立财务顾问对天津松江重大资产购买暨关联交易项目的持续督导已于 2018 年 12 月 31 日到期。本独立财务顾问也特别提醒广大投资者关注业绩承诺履行情况及相应的风险。

(此页无正文，为《民生证券股份有限公司关于天津松江股份有限公司重大资产购买暨关联交易之2018年度持续督导工作报告暨持续督导总结报告》之签章页)

财务顾问主办人：

蒋红亚

蒋红亚

徐子伦

徐子伦



民生证券股份有限公司

2019年5月8日

有限公司