

上海松江城镇建设投资开发集团有限公司
2021年公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要
（面向专业投资者）

发行人：上海松江城镇建设投资开发集团有限公司
（住所：上海市松江区荣乐东路 2111 号）

主承销商、债券受托管理人



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

（注册地址：济南市市中区经七路 86 号）

签署日期： 2021 年 5 月

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》、《上海证券交易所上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、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相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本次债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持

有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

一、本期债券债项评级为AAA级，本期债券上市前，发行人最近一年末的净资产为 1,869,704.76 万元（截至 2020 年末合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 53.66%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 39,782.61 万元（2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并报表口径归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

二、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中泰证券担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

五、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持

有人)具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

六、本期债券为无担保债券,请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时,发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险,但是在本期债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行,进而影响本期债券持有人的权益。

七、经中诚信国际综合评定,发行人的主体信用等级为AAA,评级展望为稳定;本期公司债券信用等级为AAA,说明发行人偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。在本期公司债券存续期内,中诚信国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素,出具跟踪评级报告。跟踪评级结果将在评级机构网站和交易所网站予以公布,并同时报送发行人及相关监管部门。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程,如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级,本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失,甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

八、截至近三年末,发行人存货账面价值分别为 1,828,117.23 万元、1,908,870.14 万元和 2,023,231.21 万元,占流动资产比例分别为 69.04%、75.80%和 72.63%。发行人存货主要由开发成本和工程施工构成,主要系发行人本部监管的基础设施建设业务施工投入、子公司方松公司的佘山项目开发成本等,建设周期较长,对政府财政支持的依赖性较高,如政府未来的财政支持力度下降,将存在一定的存货跌价风险。

九、截至近三年末,发行人的固定资产分别为 743,297.90 万元、754,382.69 万元和 776,878.91 万元,占非流动资产的比例分别为 62.60%、59.80%和 62.18%。发行人固定资产主要为市政资产、发行人自用的房屋及建筑物、管网、运输设备等。发行人固定资产余额在总资产中占比较大,发行人自用的房屋及建筑物、管网、运输设备等折旧可能会对当期利润水平产生一定影响。

十、截至最近三年末，发行人流动比率分别为 1.86、1.85 和 1.83，速动比率分别为 0.58、0.45 和 0.50，发行人 2019 年流动比率大幅下降，主要系发行人当年新增较多市政工程分别在存货和预收账款科目列示；发行人速动比率逐年下降，主要系发行人不断新增承担监管职能的基础设施项目。发行人承担的市政项目投资主要来自于松江区财政支持，如未来政府资金投入力度下降，会对发行人短期的现金流造成一定的压力。

十一、发行人承担监管职能的基础设施建设业务、佘山北大型居住社区的配套基础设施建设项目和保障房项目未来均需要较大的资金投入。发行人上述项目资金来源主要为政府的预付款项，如未来政府资金投入力度下降，发行人基础设施建设和保障房项目的未来投资存在一定的风险。

十二、发行人承担监管职能的基础设施建设业务主要在存货、固定资产、在建工程等科目体现，相关项目由政府提供资金支持，建成后发行人承担监管职能，无法变现。如未来发行人财务状况发生恶化，发行人存在一定的部分资产无法变现风险。

十三、最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为 328,814.73 万元、58,374.28 万元和 71,082.06 万元。发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额存在一定的波动，主要系部分政府建设项目支出和政府回款以及政府项目补贴的拨付之间有一定的周期，现金流量也出现了一定的波动。发行人未来基础设施建设板块仍存在较大投入需求，存在一定经营活动现金净流量的波动风险。

十四、上银万家松江水业资产支持专项计划的基础资产为上海市松江自来水有限公司和上海市松江西部自来水有限公司未来特定期限内产生的水费收益权，在该专项计划存续期内，发行人子公司水业公司产生的部分供水收入将优先用于偿还上银万家松江水业资产支持专项计划的相关费用和本息。如未来发行人或水业公司的经营情况发生恶化，部分供水收入的受限可能会对发行人的偿债能力产生一定的影响。

十五、根据上海市松江区国有资产监督管理委员会出具的相关文件，松江城投将持有的上海银行、兴业银行和广发银行股权于 2020 年 5 月 31 日划转至上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司，将持有的上海松江城乾投资有限公司

股权于 2020 年 6 月 30 日划转至上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司。截至目前，上海松江城乾投资有限公司股权已经完成划转手续，上海银行、兴业银行和广发银行尚未完成股权划转手续，优质股权的划出可能会减弱发行人的盈利能力。

十六、本期公司债券涉及跨期发行，《董事会决议》、《股东决定》、《债券持有人会议规则》、《受托管理协议》等文件中表述口径为“上海松江城镇建设投资开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券”，本期债券表述为“上海松江城镇建设投资开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）”适用于本次发行材料，不影响相关文件效力。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
目录.....	7
释义.....	10
第一节 发行概况.....	12
一、发行人基本情况.....	12
二、本次公司债的审核及注册情况.....	12
三、本期债券的主要条款.....	13
四、本期债券发行及上市安排.....	16
五、本期发行的有关机构.....	16
六、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系.....	22
七、认购人承诺.....	22
第二节 发行人及本期债券资信状况.....	23
一、本期债券的信用评级情况.....	23
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	23
（一）信用评级结论及标示所代表的涵义.....	23
（二）评级报告的主要内容.....	23
（三）跟踪评级的有关安排.....	24
（四）发行人历史评级情况.....	25
三、发行人资信情况.....	25
（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况.....	25
（二）发行人与主要客户业务往来情况.....	26
（三）发行人债券及其他债务融资工具的发行和偿还情况.....	26
（四）影响发行人债务偿还的主要财务指标情况.....	27
第三节 偿债计划及偿债保障措施.....	28
一、偿债计划.....	28
二、偿债资金来源.....	28
三、偿债应急保障方案.....	29
（一）流动资产变现.....	29
（二）外部融资渠道通畅.....	29
四、偿债保障措施.....	29
（一）指定专门部门负责偿付工作.....	29
（二）制定《债券持有人会议规则》.....	29
（三）充分发挥债券受托管理人的作用.....	30
（四）设立专项偿债账户.....	30
（五）严格信息披露.....	30
五、违约责任及解决措施.....	31

(一) 本期债券违约的情形.....	31
(二) 争议解决方式.....	32
第四节 发行人基本情况.....	33
一、发行人基本情况.....	33
(一) 发行人基本信息.....	33
(二) 发行人历史沿革.....	33
(三) 重大资产重组情况.....	34
二、发行人组织结构及权益投资情况.....	35
(一) 发行人组织结构.....	35
(二) 发行人各部门主要职责.....	35
(三) 发行人公司治理情况.....	37
(四) 发行人内部控制制度.....	41
(五) 发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	43
三、发行人股权结构、控股股东和实际控制人情况.....	47
(一) 发行人股权结构情况.....	47
(二) 发行人控股股东和实际控制人情况.....	47
(三) 发行人的独立性.....	48
四、发行人董事、监事和高级管理人员.....	49
(一) 现任董事、监事和高级管理人员基本情况.....	49
(二) 现任董事、监事和高级管理人员简历.....	49
(三) 现任董事、监事、高级管理人员在控股子公司及其他单位兼职情况.....	51
(四) 持有发行人股份和债券情况.....	52
五、发行人主要业务及主要产品的用途.....	52
(一) 发行人的经营范围.....	52
(二) 发行人的业务分析.....	52
(三) 发行人主营业务经营情况.....	54
(四) 发行人其他业务经营情况.....	65
六、发行人所在行业状况及行业地位.....	66
(一) 发行人所在行业情况.....	66
(二) 发行人竞争优势.....	79
七、发行人合法合规情况.....	80
八、关联方关系及交易情况.....	81
(一) 关联方关系情况.....	81
(二) 关联交易政策.....	81
(三) 关联交易情况.....	81
(四) 发行人应收、应付关联方款项情况.....	84
九、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	84
第五节 财务会计信息.....	85
一、公司近三年及一期合并及母公司财务报表.....	85
(一) 合并财务报表.....	85

(二) 母公司财务报表.....	89
(三) 重要会计政策变更.....	92
二、合并报表的范围变化.....	93
三、发行人近三年合并口径主要财务指标分析.....	94
四、管理层讨论与分析.....	95
(一) 资产结构及变动分析.....	95
(二) 负债结构及变动分析.....	102
(三) 现金流量分析.....	108
(四) 盈利能力分析.....	109
(五) 偿债能力分析.....	112
(六) 营运能力分析.....	113
五、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	113
六、其他重要事项.....	114
(一) 公司对外担保情况.....	114
(二) 公司未决诉讼或仲裁事项.....	114
(三) 资产权利受限制情况.....	115
(四) 资产负债表日后事项.....	115
(五) 公司有息债务情况.....	115
第六节 募集资金运用.....	117
一、本期债券募集资金规模.....	117
二、本期债券募集资金运用计划.....	117
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	118
(一) 对发行人资产负债结构的影响.....	118
(二) 对发行人财务成本的影响.....	118
(三) 有利于拓宽公司融资渠道.....	118
(四) 对于发行人短期偿债能力的影响.....	118
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	119
五、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	119
六、募集资金专项账户管理.....	119
第七节 备查文件.....	120

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
松江城投/公司/发行人	指	上海松江城镇建设投资开发集团有限公司
本次债券	指	发行总额不超过18亿元的“上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2021年公开发行公司债券”
本期债券	指	上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）
主承销商/债券受托管理人	指	中泰证券股份有限公司
本期发行	指	本期债券的发行
余额包销	指	本期债券的主承销商按《承销协议》约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而制作的《上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期公司债券而制作的《上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）发行公告》
发行文件	指	在本期公司债券发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书、发行公告）
《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》（2019年修订）
《公司债券办法》/《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上市交易场所、上交所	指	上海证券交易所
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
《债券受托管理协议》/《受托管理协议》	指	《上海松江城镇建设投资开发集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）关于上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》/《持有人会议规则》	指	《上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
审计机构	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	上海小城律师事务所
资信评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

简称		释义
燃气公司	指	上海松江燃气有限公司
水业公司	指	上海松江水业发展有限公司
凯达公司	指	上海市凯达公路工程公司
方松公司	指	上海松江方松建设投资有限公司
净达公司	指	上海净达环境卫生发展有限公司
凯盛公司	指	上海凯盛园林工程有限公司
上海银行	指	上海银行股份有限公司
平安银行	指	平安银行股份有限公司
农业发展银行	指	中国农业发展银行
工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
北京银行	指	北京银行股份有限公司
浦发银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
民生银行	指	中国民生银行股份有限公司
光大银行	指	中国光大银行股份有限公司
兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
广发银行	指	广发银行股份有限公司
报告期/（最）近三年	指	2018年度、2019年度及2020年度
（最）近三年末	指	2018年末、2019年末及2020年末
公司章程	指	《上海松江城镇建设投资开发集团有限公司章程》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定节假日	指	中国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，分别指人民币元、万元、亿元

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：上海松江城镇建设投资开发集团有限公司

法定代表人：方亚弟

设立日期：1996 年 05 月 31 日

注册资本：人民币 161,270 万元

实缴资本：人民币 161,270 万元

统一社会信用代码：91310117134169418J

住所：上海市松江区荣乐东路 2111 号

办公地址：上海市松江区荣乐东路 2111 号

邮政编码：201613

信息披露事务负责人：沈怀龙

联系电话：021-57744630

传真：021-57744699

经营范围：企业管理、投资管理（除股权投资及股权投资管理）、项目开发建设。【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】

所属行业：综合类

二、本次公司债的审核及注册情况

（一）董事会及股东决定

本次发行经公司董事会于 2020 年 8 月 31 日召开的董事会审议通过，并经 2020 年 9 月 3 日的股东决定通过，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 18 亿元（含 18 亿元）的公开发行公司债券，可一次发行或分期发行，发行

人将根据资金需求及债券市场运行等情况确定本次债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）上海证券交易所审核及中国证监会注册情况

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]1188 号）。本次债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

三、本期债券的主要条款

- 1、**发行主体：**上海松江城镇建设投资开发集团有限公司。
- 2、**债券名称：**上海松江城镇建设投资开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）。（债券简称“21 松建 01”，债券代码“188173”）
- 3、**发行规模：**不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）。
- 4、**债券票面金额和发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 5、**债券期限：**本期债券 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、**担保方式：**本期债券无担保。
- 7、**债券利率或其确定方式：**本期债券为固定利率，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。
- 8、**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的交易、质押等操作。

9、还本付息方式及支付金额：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

10、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告；若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

11、回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

12、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

13、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

14、配售规则：簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同

时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

15、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

16、发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2021 年 6 月 9 日，本期债券起息日为 2021 年 6 月 10 日。

17、利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

18、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年各年的 6 月 10 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2022 年至 2024 年各年的 6 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

19、本金支付日（兑付日）：本期债券的兑付日为 2026 年 6 月 10 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的兑付日为 2024 年 6 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA。

22、主承销商：发行人聘请中泰证券作为本期债券的主承销商。

23、债券受托管理人：发行人聘请中泰证券作为本期债券的债券受托管理人。

24、承销方式：本期债券由主承销商中泰证券股份有限公司以余额包销方式承销。

25、本期债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

26、募集资金专项账户及偿债保障金专户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

27、募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于股权增资和补充流动资金。

28、新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AA。本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 6 月 7 日。

发行首日：2021 年 6 月 9 日。

网下发行期限：2021 年 6 月 9 日至 2021 年 6 月 10 日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

五、本期发行的有关机构

（一）发行人：上海松江城镇建设投资开发集团有限公司

住所：上海市松江区荣乐东路 2111 号

法定代表人：方亚弟

联系人：陈晓燕

联系地址：上海市松江区荣乐东路 2111 号

联系电话：021-57744630

传真：021-57744699

（二）主承销商、受托管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李峰

联系人：朱鹏、葛程辉、袁锋

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

联系电话：010-59013986

传真：010-59013945

（三）律师事务所：上海小城律师事务所

住所：上海市松江区荣乐东路 2369 弄绿地伯顿广场 901 室

负责人：吴辰

联系人：吴辰

联系地址：上海市徐汇区凯滨路 183 号保利西岸B座 906 室

联系电话：021-64182255

传真：021-64182255*807

（四）会计师事务所：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市静安区威海路 755 号 25 楼

负责人：张晓荣

联系人：王逸琼

联系地址：上海市静安区威海路 755 号 7 楼

联系电话：021-52920000

传真：021-52921369

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：顾灵佳

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

（六）募集资金专项账户开户银行

1、中信银行股份有限公司上海分行

营业场所：上海市松江区新松江路 1455 号

负责人：贺劲松

联系人：高莉萍

联系地址：上海市松江区新松江路 1455 号

联系电话：021-67828215

传真：021-67828214

2、上海银行股份有限公司松江支行

营业场所：上海市松江区新松江路 1388 弄 117-119 号

负责人：张永康

联系人：施梅

联系地址：上海市松江区新松江路 1388 弄 117-119 号

联系电话：021-57720019

3、华夏银行股份有限公司上海分行

营业场所：上海市松江区南期昌路 701 号华夏银行松江支行

负责人：沈建

联系人：沈瑜

联系地址：上海市松江区南期昌路 701 号华夏银行松江支行

联系电话：021-37721670

传真：021-57825203

4、中国民生银行股份有限公司上海分行

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 100 号

负责人：欧阳勇

联系人：孙林宾

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 100 号

联系电话：021-57825353

5、南京银行股份有限公司上海分行

营业场所：上海市静安区中山北路 909 号

负责人：杨立国

联系人：顾君

联系地址：上海市静安区中山北路 909 号

联系电话：021-66069888

6、上海农村商业银行股份有限公司松江支行

营业场所：上海市松江区人民北路 405 号

负责人：张金明

联系人：陆青

联系地址：上海市松江区人民北路 405 号

联系电话：021-37635597

传真：021- 57724553

7、恒丰银行股份有限公司上海分行

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区源深路 419 号 8 层

负责人：李勇

联系人：倪耿熙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区源深路 419 号 8 层

联系电话：021-20576688

8、中国建设银行股份有限公司上海松江支行

营业场所：上海市松江区人民北路 151 号 1 幢 1-7 层北区

负责人：陈嘉

联系人：王泽文

联系地址：上海市松江区人民北路 151 号 1 幢 1-7 层北区

联系电话：021- 57820110

9、兴业银行股份有限公司上海松江支行

营业场所：上海市松江区人民北路 181 号

负责人：张滨

联系人：朱丽勤

联系地址：上海市松江区人民北路 181 号

联系电话：021-67722330

传真：021-67722330

10、浙商银行股份有限公司上海分行

营业场所：上海市静安区威海路 567 号 24-25 楼

负责人：周向军

联系人：朱林峰

联系地址：上海市静安区威海路 567 号 24-25 楼

联系电话：021-31271236

11、北京银行股份有限公司上海松江支行

营业场所：上海市松江区新松江路 1188 弄 101 号

负责人：何文姬

联系人：张吉林

联系地址：上海市松江区新松江路 1188 弄 101 号

联系电话：021-67663085

传真：021-67663083

（七）债券申请上市交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68804232

传真：021-68802819

（八）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系

截至 2020 年末，发行人与本期债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

七、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 发行人及本期债券资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了中诚信国际信用评级有限公司对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信国际出具的《上海松江城镇建设投资开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2020]3440D 号），公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标示所代表的涵义

根据中诚信国际对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CC、C 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中诚信国际评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本级别的含义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信国际评定本期债券信用等级为 AAA，本级别的含义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、基本观点

中诚信国际肯定了良好的区域经济环境、公司战略地位突出及业务多元化且运营较为稳定等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司优质股权划出，盈利能力减弱、资产流动性较弱以及经营活动净现金流波动较大等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2、正面

（1）良好的区域经济环境。在 G60 科创走廊建设引领下，近年来松江区经济平稳发展，经济结构不断调整优化。2020 年，松江区实现地区生产总值 1,637.11 亿元，同比增长 3.9%，稳定发展的区域经济为公司业务发展提供了良好的外部环境。

（2）战略地位突出。作为松江区最重要的公用事业经营和市政建设平台，公司负责核心区域基础设施建设，水务和燃气业务在松江区处于垄断地位，松江区政府在资金注入和财政补贴等方面给予有力支持。

（3）业务多元化且运营较为稳定。公司业务涵盖松江区水务、燃气供应、道路工程、环境卫生及基础设施建设等多方面，业务收入来源多元化。公司主营业务运营较为稳定，且公用事业板块可以带来良好的现金流。

3、关注

（1）优质股权划出，盈利能力减弱。2018~2020 年，公司分别实现投资收益 1.63 亿元、3.37 亿元和 1.59 亿元，其中涉及兴业银行、上海银行、广发银行股权投资及城乾公司所投项目的分红收益。根据国资委相关安排，公司已将城乾公司 100%股权无偿划转至松江国投，银行股权因暂未进行工商手续变更而未划出，若后续银行股权划转则将进一步影响公司盈利能力。

（2）资产流动性较弱。2020 年末，公司存货规模为 202.33 亿元，主要由工程施工（183.55 亿元）构成，主要系公司本部代政府监管的基础设施建设业务施工投入，公司存货占当期总资产的比重为 50.15%，整体规模较大，影响了公司的资产流动性。

（3）经营活动净现金流波动较大。受经营性业务回款、往来款及业务支出规模影响，公司经营活动净现金流波动较大。2018~2020 年，公司经营活动净现金流分别为 32.88 亿元、5.84 亿元和 7.11 亿元。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将

在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）发行人历史评级情况

发行人 2018 年以来主体信用等级及评级展望

年度	评级公司	主体信用等级	评级展望
2018	中诚信国际	AAA	稳定
2020	中诚信国际	AAA	稳定
2021	中诚信国际	AAA	稳定

三、发行人资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

发行人在各商业银行的信用良好，无不良贷款记录。截至 2020 年末，发行人及其子公司银行授信总额为 61.82 亿元，已使用 30.06 亿元，未使用 31.76 亿元。发行人的主要授信银行包括中国工商银行、上海银行、中国农业银行、国家

开发银行、光大银行等。发行人最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至 2020 年末授信明细

单位：万元

机构名称	授信金额	已使用金额	未使用额度
国开银行	1,600.00	1,600.00	-
农发展银行	6,600.00	6,600.00	-
光大银行	50,000.00	21,550.00	28,450.00
兴业银行	30,000.00	7,921.00	22,079.00
浦发银行	28,000.00	24,000.00	4,000.00
民生银行	29,400.00	14,408.34	14,991.66
上海银行	75,500.00	25,106.00	50,394.00
国开银行	17,100.00	17,100.00	-
工商银行银团	380,000.00	182,280.00	197,720.00
合计	618,200.00	300,565.34	317,634.66

（二）发行人与主要客户业务往来情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，最近三年及一期内未发生过严重违约现象。

（三）发行人债券及其他债务融资工具的发行和偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及下属子公司存续债券及其他债务融资工具明细如下：

截至本募集说明书摘要签署日发行人债券及其他债务融资工具发行和偿还情况

发行人	证券名称	发行日期	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	期限 (年)	债项 评级	利率 (%)	证券类别	偿还情况
上银万家 松江水业 资产支持 专项计划	松江 A1	2018-03-22	0.51	-	0.17	AAA	5.50	证监会主管 ABS	已到期偿付
	松江 A2	2018-03-22	1.21	-	0.93	AAA	5.55	证监会主管 ABS	已到期偿付
	松江 A3	2018-03-22	1.31	-	1.93	AAA	5.65	证监会主管 ABS	已到期偿付
	松江 A4	2018-03-22	1.40	-	2.93	AAA	5.65	证监会主管 ABS	已偿付 0.57 亿元
	松江 A5	2018-03-22	1.52	1.52	3.93	AAA	5.65	证监会主管 ABS	未到期偿付
	松江 A6	2018-03-22	1.60	1.60	4.93	AAA	5.90	证监会主管 ABS	未到期偿付
	松江 A7	2018-03-22	1.70	1.70	5.93	AAA	6.00	证监会主管 ABS	未到期偿付

发行人	证券名称	发行日期	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	期限 (年)	债项 评级	利率 (%)	证券类别	偿还情况
	松江 A8	2018-03-22	1.83	1.83	6.93	AAA	6.20	证监会主管 ABS	未到期偿付
	松江 A9	2018-03-22	1.95	1.95	7.93	AAA	6.20	证监会主管 ABS	未到期偿付
	松江 A10	2018-03-22	0.90	0.90	8.43	AAA	6.25	证监会主管 ABS	未到期偿付
	松江次级	2018-03-22	1.50	1.50	8.93	AAA	0.00	证监会主管 ABS	未到期偿付
合计	-	-	15.43	11.83	-	-	-	-	-

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行债券和其他债务融资工具没有违约或迟延履行本息的情形。

上银万家松江水业资产支持专项计划基础资产为上海市松江自来水有限公司和上海市松江西部自来水有限公司未来特定期限内产生的水费收益权。上海市松江自来水有限公司和上海市松江西部自来水有限公司合计供水收入占发行人总供水收入比例为约 90%。

（四）影响发行人债务偿还的主要财务指标情况

发行人最近三年主要财务指标

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	1.83	1.85	1.86
速动比率（倍）	0.50	0.45	0.58
资产负债率（%）	53.66	49.59	52.49
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.30	5.29	3.30
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （6）利息偿还率=实际利息偿还额/应付利息

第三节 偿债计划及偿债保障措施

本期债券无担保。本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强发行人的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2021 年 6 月 10 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，付息日为 2022 年至 2026 年每年 6 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每 6 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定向本期债券投资人披露。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、偿债资金来源

发行人本期债券偿债资金来源以经营活动产生的现金流为主，以后续银行借款等外部融资为辅。最近三年，发行人分别实现营业总收入 381,663.96 万元、371,348.17 万元和 325,473.87 万元，分别实现净利润 42,442.53 万元、52,360.57 万元和 33,259.15 万元，经营活动产生的现金流入分别为 956,191.56 万元、815,316.51 万元和 578,132.05 万元，现金流入较为充裕，可覆盖发行人本期债券利息和本金。发行人经营业绩稳定，较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

未来随着发行人业务的不断发展，发行人盈利能力有望进一步提升，经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而为偿还本期债券本息提供较好的保障。

三、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年末，发行人流动资产为 2,785,510.33 万元，其中货币资金为 453,697.06 万元，存货为 2,023,231.21 万元。总体来看，发行人资产规模较大，财务稳健且资产流动性良好，资产变现能力较强，为本期债券偿债资金提供了有效的补充。若发行人在支付本期债券利息或兑付本期债券本金时出现流动性困难，可通过在市场上变现流动资产用于补充资金缺口。

（二）外部融资渠道通畅

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。截至 2020 年末，发行人及其子公司获得的银行授信总额为 61.82 亿元，未使用 31.76 亿元。发行人具有充足的未使用授信额度，为本期债券的偿还提供有力的保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《公司债办法》的规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债办法》的要求，聘请中泰证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中泰证券签订《受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（四）设立专项偿债账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在资金监管银行开设专项偿债资金账户。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。资金监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（五）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《公司债办法》、《受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2

个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

五、违约责任及解决措施

发行人保证按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人偿付本期债券存续期利息、回售本金和相应利息及到期本金和利息。发行人与受托管理人任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

（一）本期债券违约的情形

1、以下事件构成发行人的违约事件

（1）在本期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法或不合规；

（6）其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、如果上述约定的违约事件发生，受托管理人可以行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保、履行本协议约定的其他偿债保障措施；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人作为利害关系人提起诉讼前财产保全；

(3) 可采取可行的法律救济方式收回未偿还的本期债券本金和利息，或敦促发行人履行本协议或本期债券项下的义务；

(4) 及时报告全体债券持有人；

(5) 及时报告中国证监会当地派出机构及上海证券交易所；

(6) 根据债券持有人会议决议与发行人谈判。

3、受托管理人可以采取加速清偿的方式对本期债券进行救济。加速清偿及措施如下：

(1) 加速清偿的宣布：如果本期债券发生本协议项下的违约事件，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期债券未偿还债券的本金和相应利息，立即到期兑付。

(2) 加速清偿的救济措施：在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：
①受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的利息；

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

(二) 争议解决方式

债券受托管理协议项下所产生的或与该协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均有权向松江区人民法院提起诉讼。诉讼应用中文进行。诉讼判决为终局判决，对双方均有约束力。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本信息

公司名称：上海松江城镇建设投资开发集团有限公司

法定代表人：方亚弟

成立日期：1996 年 05 月 31 日

注册资本：人民币 161,270 万元

实缴资本：人民币 161,270 万元

统一社会信用代码：91310117134169418J

住所：上海市松江区荣乐东路 2111 号

办公地址：上海市松江区荣乐东路 2111 号

邮政编码：201613

信息披露事务负责人：沈怀龙

联系电话：021-57744630

传真：021-57744699

经营范围：企业管理、投资管理（除股权投资及股权投资管理）、项目开发建设。【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】

所属行业：综合类

（二）发行人历史沿革

上海松江城镇建设投资开发有限公司为依据原上海市松江县人民政府下发的《松江县人民政府关于设立上海松江城镇建设投资开发有限公司的通知》于 1

1996年成立的国有独资企业，是松江区为加快城市基础设施建设、提高资金运营效率而成立的国有独资公司。

1997年9月，经松府字[97]第201号文件批准，区政府将8,300.00万元的松江自来水厂一厂国有资产划入公司，并经工商登记变更，公司注册资本由人民币2,000.00万元增加至10,300.00万元。

1998年10月，经松江区人民政府1998请字第618号文件批准，区政府以实物出资21,700.00万元，并经工商登记变更，公司注册资本由人民币10,300.00万元增加至32,000.00万元。

1999年7月，经松江区人民政府1999请字第554号文件批准，区政府以实物出资10,870.00万元，并经工商登记变更，公司注册资本由人民币32,000.00万元增加至42,870.00万元。

2001年9月，经松江区人民政府沪松府字[2001]第217号文件批准，区政府以货币资金26,300.00万元出资增加公司注册资本，经工商登记变更，公司注册资本由人民币42,870.00万元增加至69,170.00万元。

2003年10月，根据松江区人民政府沪松府抄字[2003]第260号，区政府以货币资金37,100.00万元出资增加公司注册资本，经工商登记变更，公司注册资本由人民币69,170.00万元增加至106,270.00万元。

2004年12月，经松江区人民政府沪松府抄字[2004]第347号文件批准，区政府以货币资金55,000.00万元出资增加公司注册资本，经工商登记变更，公司注册资本由106,270.00万元增加至161,270.00万元。

2015年8月，经上海市松江区国有资产监督管理委员会（松国资委[2015]86号）文件批准，公司股东变更为上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司。2015年11月，公司完成上述事项的工商变更。

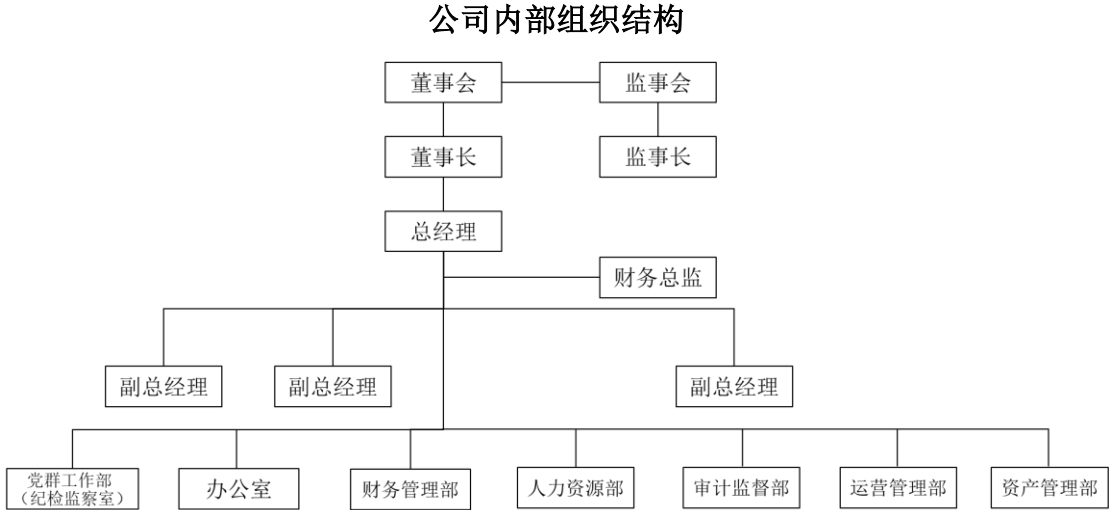
截至募集说明书签署日，发行人自成立以来已通过历次年检或按时提交年度报告，历次变更均符合当时的法律、法规、规范性文件，并取得了相关部门的核准、批复，其设立和历史沿革合法、有效。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

二、发行人组织结构及权益投资情况

（一）发行人组织结构



（二）发行人各部门主要职责

1、党群工作部

主要职责是负责党组织工作，管理党籍、党组织关系，负责新党员审查和材料审批；负责干部管理，配合党委做好干部的推荐、考察、任免等工作；制定干部培训计划，负责落实政治理论学习和业务培训工作；配合党委做好后备干部、青年人才库的建设，负责人员名单和档案维护；负责党委内外联络工作，及党委重大活动、会议的组织与协调；配合做好国资考核准备工作及对所属企业的考核工作；负责对党委决议执行情况进行督办、协调，并向党委进行汇报，协助纪检监察、审计监督部开展日常工作；负责宣传工作，组织公司重大活动和先进典型的宣传策划；负责管理和审查公司对外形象宣传，做好企业宣传策划工作，并组织指导各企业的思想政治理论学习工作；负责统战业务工作、统战条线活动、培训等；负责系统内各级工青妇组织机构、工作制度的建立健全及工作的全面开展。

2、办公室

主要职责是负责集团行政日常事务，牵头起草集团年度工作目标任务、责任分解清单；负责牵头拟订集团行政管理方面的基本规章制度、管理办法和业务流程，组织召开集团办公室条线的工作例会；负责集团内外联络工作、公务活动的

管理和协调，以及集团重大、突发事件的报告管理；负责对集团重大决策、重要会议决定及相关重要事项跟踪督办；负责牵头起草领导讲话，行政类工作计划、工作总结、通知、请示、报告等文字材料，负责各类行政会议的记录和会议纪要的整理、下发；负责公文管理及公文运转的归口管理工作；对集团内重要经济活动进行法律支持，负责集团合同、公司章程等归口管理；负责集团外聘律师管理并指导所属企业进行外聘律师管理；负责集团举办的各类行政会议及活动的组织筹备工作，负责办公及非经营性开支的预算和管理；负责收集各方面工作信息，提出工作建议和意见，并归口管理集团信息化建设工作；负责保卫、消防、行车安全等综合治理工作。

3、财务管理部

主要职责是负责建立和修订城投系统财务管理制度，检查和监督城投系统财务政策和财务管理制度的实施和运转；负责组织编制集团公司年度预决算工作和财务分析工作；负责资金管理、资金筹措和使用，以及资本运作、资产优化、资产重组等工作；负责集团公司本部的会计核算工作，配合做好各项审计检查工作；会同其他部门对下属企业经营业绩进行评价与考核。

4、人力资源部

主要职责是建立健全人力资源管理制度，组织指导、协调、管理集团内人力资源管理各项工作；负责编制集团年度工资总额预算，审核直属企业年度工资总额预算；负责制定人力资源规划，督导、审核直属企业人员招聘、调配；负责劳动关系管理、劳动合同管理、劳动纪律管理等；建立、规范培训管理制度，负责培训项目的开发和管理；协助、配合集团绩效考核管理工作，负责直属企业领导班子年薪的测算及奖惩结果的执行；负责集团职工人事档案管理工作，指导、协调集团内人事的日常事务性工作。

5、审计监督部

主要职责是负责开展集团财务收支及其有关经济活动审计，对集团“八项规定”及财经纪律执行情况审计；负责对集团经济效益、固定资产、往来账款、资金管理和使用等情况的专项审计，对集团所属单位领导人员的任期经济责任审计，负责集团投融资项目、政府项目投资执行情况和经营性资产租赁情况审计；

负责督促上级机关审计及其委外审计、年度财务审计相关整改事项的落实工作；负责内部制度管理及风险管理的咨询服务活动，对集团内审业务进行指导；配合完成纪检监察、工会经审会及其他临时性的内部审计工作。

6、运营管理部

主要职责是负责集团生产运行管理，指导、跟踪、协调、考核年度工作计划的制定、执行情况；负责隐患排查、组织安全生产培训和安全宣传工作；负责政府投资项目的跟踪管理，对各类经济合同进行审核，负责项目工程结（决）算等。

7、资产管理部

主要职责是负责集团内经营性、非经营性资产的管理工作；负责制定完善经营性、非经营性管理考核制度并对经营性资产做好保值增值工作；负责相关的登记、统计、管理、注销、处置等工作；负责固定资产的购置、登记、移交、盘点、处置（不含办公设备类），建立规范的固定资产相关制度，考核下属企业固定资产管理工作；负责经营性、非经营性资产安全工作；负责本部园区物业管理工作；负责本部食堂日常管理工作。

（三）发行人公司治理情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《上海松江城镇建设投资开发有限公司章程》，发行人设立了董事会、经营管理机构和监事会，形成决策、执行和监督相分离的管理体系。

1、董事会

董事会由五名董事组成，其中职工董事一名，由公司职工民主选举产生或更换。董事会中除由职工代表担任的董事外，其余董事均由股东依法委派或更换。董事每届任期三年，可连选（派）连任。未经股东同意，公司的董事不得在其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经济组织兼职。

董事会对股东负责，执行股东的决定，承担授权范围内国有资产的保值增值责任，向股东报告工作。具体行使下列职权：

(1) 制订公司的发展战略和中长期发展规划，对经理层实施战略规划情况进行指导监督；

(2) 决定公司的年度经营目标、经营计划和投融资方案；

(3) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(7) 听取总经理的工作报告，检查总经理和其他经理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他经理人员的问责制；

(8) 决定公司内部管理机构的设置，制定公司的基本管理制度；决定公司的风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制的管理体制，并对实施情况进行监控；

(9) 根据出资人的意愿，按照有关规定，聘任或者解聘公司总经理、副总经理和其他高级管理人员及决定其报酬事项；

(10) 拟订公司章程修改草案；

(11) 法律、行政法规或章程规定以及出资人授予的其他职权。

董事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年度至少召开两次。股东、董事长认为必要时或三分之一以上董事、监事会提议时，可以召开董事会临时会议。

董事会会议应当由半数以上董事出席方可举行。董事会决议表决方式为记名投票表决或举手表决。每一董事享有一票表决权。董事会作出决议须经全体董事过半数通过。但涉及投资、担保、重大资产处置、产权（股权）变动等重大事项的决议须经全体董事三分之二以上通过。

董事长行使下列职权：

(1) 召集和主持董事会会议，负责董事会日常工作，组织制定董事会运作的各项制度；

（2）签署或者授权签署公司合同及其它重要文件，签署由董事会聘任人员的聘任书，在重大决策和对外活动中对外代表公司；

（3）监督检查董事会决议的执行情况，听取总经理等高级管理人员关于董事会决议实施情况的汇报；

（4）在发生特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别裁决权和处置权，并向董事会和股东报告；

（5）根据工作需要签发《法人授权委托书》，授权公司总经理和其他人员办理委托事项；

（6）本章程规定或董事会授予的其他职权。

2、监事会

公司设监事会，由三名监事组成，职工代表比例不得低于三分之一；非职工代表监事会成员由股东委派或更换，职工代表监事由公司职工民主选举产生或更换。

监事会设监事会主席一名，监事会副主席一名，由股东在监事会成员中指定。监事每届任期三年，可连选（派）连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会代表出资人对本公司国有资产运营和保值增值状况实施监督。监事会对出资人负责，并报告工作。

监事会行使下列职权：

（1）监督公司贯彻执行国家有关法律、法规、规章制度和公司章程的情况；

（2）监督检查公司的财务收支、经营效益、利润分配、资产运营、国有资产保值增值等情况；

（3）监督公司内部控制制度、风险防范体系的建立及运行情况；

（4）对公司投融资、产权转让、贷款担保等重大经营活动行使监督权；

（5）对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程以及出资人依法作出的决定（议）的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(6) 当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(7) 从监管角度，对董事、高级管理人员的经营管理业绩向区国资监管部门提出相关评价建议；

(8) 法律、行政法规或章程规定及出资人授予的其他职权。

监事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年度至少召开两次。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会成员可以列席董事会会议，涉及公司重大决策、经营管理活动的其它会议，并可对决议事项提出质询或者建议。

监事会会议由监事会主席依法召集和主持；监事会主席因故不能履行职权时，由其指定一名监事召集和主持；监事会主席未指定召集人时，由半数以上监事推举一名监事召集和主持。

3、经营管理机构

公司设总经理一名，根据需要设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。经股东同意，公司董事可以兼任总经理。

总经理对董事会负责，并接受监事会监督，行使下列职权：

(1) 主持公司日常经营管理工作并向董事会报告工作；

(2) 组织实施董事会决议、公司年度经营计划和投融资方案；

(3) 拟订公司年度财务预决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案和公司资产用于抵押融资的方案；

(4) 拟订公司增加或减少注册资本和发行公司债券的建议方案；

(5) 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；

(6) 制定公司内部具体管理规章；

(7) 拟定公司职工的工资分配制度，决定公司职工的福利、奖惩方案；

(8) 在董事长授权范围内，代表本公司对外签署合同和协议，并处理有关对外事务；

(9) 根据董事会决议，对重大事项决策或实施提出方案；

（10）公司章程规定或董事会授予的其他职权。

总经理应当根据董事会或监事会要求，向董事会或监事会报告重大合同签订、执行、资金筹措、运用、盈亏情况，并对报告的真实性负责。副总经理在总经理领导下负责分工范围内的工作。总经理因故不能履行职务时，指定一位副总经理代行职责。

（四）发行人内部控制制度

发行人是独立企业法人，管理体制健全。为了建立完善的法人治理结构，有效提高内部管理效率，防范企业运营风险，发行人制订了一整套内部管理和控制制度，包括《城投公司政府投资项目暂行管理办法》、《上海松江城镇建设投资开发有限公司领导班子贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》等。

1、合同管理

对于公司的普通对外合同签订，公司制定了《城投公司合同管理办法》，明确各职能部门需对合同进行预审，公司合同需报请分管副总经理和总经理批核，并在章程中明确了合同的审核内容。

2、财务管理

对于财务管理，公司制定了《内部会计控制制度》，其中对货币资金控制、工程项目投资控制、对外筹资控制、担保控制、对外投资控制、采购与付款控制和成本费用控制等多方面进行了明确。

3、资金管理

对于资金管理，公司制定了《城投公司政府投资项目资金管理办法》，其中要求所投资的项目需经区发改委批准立项，并根据区发改委每年下达的《政府投资项目计划》，会同财政编制《政府性基本建设项目资金年度支出预算》、《基本建设项目年度融资和偿债预算》，明确每年的融资总额度。

4、工程管理

公司制定了《城投公司政府投资项目暂行管理办法》和《城投公司工程建设现场签证管理试行办法》对项目管理进行了规范。在项目前期准备方面，公司要求项目在完成报批手续后，通过充分沟通，施工单位按照建设单位、监理单位和

施工单位三方的会审要求做好记录，并形成图纸会审纪要，交监理单位核阅并与建设单位和设计单位会签后盖章，形成正式文本，作为与设计文件同时使用的技术文件与指导施工的依据，同时也作为工程结算的依据。监理单位应对施工单位的施工组织设计方案进行确认并提出相应补充和审查意见，并报建设单位项目技术负责人备案。在项目实施过程中，加强现场签证管理。根据金额的大小，公司对签证的权限进行了分级授权。要求签证由施工单位指定人员、监理单位指定现场监理工程师、公司负责该项目的现场管理人员和造价咨询机构指定的造价工程师共同办理。工程签证事项实施完成后超过 30 天仍未上报签证的，一律不得作为竣工结算的依据。公司工程主管部门每月应提交各项目签证明细表，列明已发生签证的具体情况、金额，以便过程性控制。因施工现场条件或施工技术处理需要的技术变更，应由施工单位、监理单位、项目现场技术负责人以书面形式说明原因、处理意见或建议。在项目施工过程中出现一般设计变更，由施工单位以《工程联系单》的形式提出，并附变更原因、解决方案、调整造价清单等内容，送监理单位审核，由城投公司签署意见后实施。在项目施工过程中出现重大设计变更，由施工单位书面报告给城投公司，由区联席会议会审。

5、安全管理

公司在《城投公司政府投资项目管理暂行办法》规定了安全生产的有关要求，并专门制定了《工程安全生产管理制度》。工程项目施工安全生产实行项目经理负责制，并成立以项目经理为组长的安全领导小组，成员包括分管安全的副经理、安全主管（安全员）、施工单位（分包）负责人及各施工班组负责人。公司要求项目经理部每周召开一次安全工作内容的例会并对现场进行安全检查，并将检查记录整理成册备查；每月召开一次安全领导小组会议，通报安全情况。此外，公司还对事故发生后的汇报机制进行了规定。

6、对外担保管理

在对外担保方面，公司制定了《上海松江城镇建设投资开发有限公司领导班子贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》，其中要求担保业务由领导班子集体决定，具体方式包括党委会、经理办公会等。

7、对外投资管理

公司制定了《上海松江城镇建设投资开发有限公司领导班子贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》，其中要求重大投融资决策需进行公开征求意见，并向领导班子反馈，并在党委会或经理办公会上进行集体研究，按照民主集中制原则做出决定。领导班子讨论决定“三重一大”事项必须有半数以上成员参加。会议表决事项，以赞成人数超过应到会人数的二分之一方可通过。重大议题须以赞成票超过应到会人数的三分之二方可通过。在《内部会计控制制度》中，进一步明确为公司对外投资不论投资额大小均须经董事会集体决策，并形成书面决议，方可办理有关投资手续。

8、信息披露管理

鉴于公司债券发行后信息披露以及后续参与资本市场的需要，按照相关法律法规和相关行业协会自律要求，公司制定了《上海松江城镇建设投资开发有限公司信息披露事务管理制度》，从信息披露的内容和标准，信息披露责任人和职责、信息披露程序、等方面进行了规范，规定了在已发行的公司债券存续期内，发生可能影响公司偿债能力的重大事项时的信息披露规则。

（五）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人全资及控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并报表范围的主要二级子公司共 9 家，详见下表：

发行人截至 2020 年末合并报表主要子公司基本情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	上海松江方松建设投资有限公司	290,000.00	100.00
2	上海净达环境卫生发展有限公司	10,000.00	100.00
3	上海市松江水业发展有限公司	10,000.00	100.00
4	上海市凯达公路工程有限公司	8,000.00	100.00
5	上海凯盛园林工程有限公司	4,500.00	100.00
6	上海师园实业投资有限公司	1,500.00	100.00
7	上海松江新城投资咨询有限公司	1,000.00	100.00
8	上海九峰人才服务有限公司	200.00	100.00
9	上海松江燃气有限公司	10,000.00	60.00

2、发行人主要子公司基本情况

（1）上海松江方松建设投资有限公司

上海松江方松建设投资有限公司成立于 2008 年 10 月 28 日，注册资本 290,000.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围：项目投资开发建设、房地产开发经营、建筑工程、市政公用工程、建筑装饰工程、地基与基础工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、绿化工程、绿化养护、物业管理、自有房屋租赁、建筑材料销售，投资管理。（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）

截至 2020 年末，该公司总资产 1,057,873.82 万元，总负债 691,390.03 万元，所有者权益 366,483.79 万元。2020 年度实现营业收入 3,772.50 万元，实现净利润 2,779.23 万元。

（2）上海净达环境卫生发展有限公司

上海净达环境卫生发展有限公司成立于 2002 年 4 月 29 日，注册资本 11,500.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围：从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务（取得许可证件后方可从事经营活动），水上保洁，人力车出租，拖车服务，停车场（库）经营，一般工业固体废物回收（除危险废物，不可综合利用的工业固体废物）。（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）

截至 2020 年末，该公司总资产 72,911.11 万元，总负债 46,021.80 万元，所有者权益 26,889.31 万元。2020 年度实现营业收入 43,697.06 万元，实现净利润 5,491.04 万元。

（3）上海市松江水业发展有限公司

上海市松江水业发展有限公司成立于 2015 年 10 月 15 日，注册资本 10,000.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围：制水及供水、污水收集处理及排放（限分支机构经营）、水务投资及运营（含供排水收费）、水务设施设计及建设。（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）

截至 2020 年末，该公司总资产 771,005.49 万元，总负债 383,882.97 万元，所有者权益 387,122.52 万元。2020 年度实现营业收入 72,086.65 万元，实现净利润 1,772.00 万元。

（4）上海市凯达公路工程有限公司

上海市凯达公路工程有限公司成立于 1994 年 6 月 29 日，注册资本 8,000.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围：市政公用工程，公路工程，房屋建筑工程的施工，城市道路和公路养护维修，园林绿化工程施工，绿化养护。以下限分支机构经营：路基材料（含沥青混凝土、水泥稳定土、水泥制品）的生产、销售，附分支。（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）

截至 2020 年末，该公司总资产 111,459.63 万元，总负债 66,752.16 万元，所有者权益 44,707.48 万元。2020 年度实现营业收入 58,303.76 万元，实现净利润 4,814.68 万元。

（5）上海凯盛园林工程有限公司

上海凯盛园林工程有限公司成立于 1985 年 6 月 11 日，注册资本 4,500.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围：园林绿化工程，园林绿化养护，园林设计，园林建筑，市政公用建设工程施工，景观工程，土石方工程，市政道路施工、养护设施维修；树木、花卉、盆景、山石、花盆、园林工具、花泥，树木、花卉的肥料（除化肥）销售；城市环境卫生管理，清洁服务，道路保洁，水上保洁；百货、卫生洁具批发零售；空调安装；花卉租赁。（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）

截至 2020 年末，该公司总资产 18,006.55 万元，总负债 10,824.09 万元，所有者权益 7,182.46 万元。2020 年度实现营业收入 22,557.68 万元，实现净利润 656.26 万元。

（6）上海松江燃气有限公司

上海松江燃气有限公司成立于 1996 年 7 月 29 日，注册资本 10,000.00 万元，为发行人控股子公司，经营范围：天然气、液化石油气销售，燃气器具、机电产品、建材、日用百货、五金家电（除专营）、厨房设备销售，管道工程专业承包（三级），燃气工程施工及燃气设施、燃气器具的安装、维修；以下分支机构经

营：液化石油气存储充装，液化石油气瓶装供应。（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）

截至 2020 年末，该公司总资产 240,720.18 万元，总负债 191,631.56 万元，所有者权益 49,088.62 万元。2020 年度实现营业收入 104,946.50 万元，实现净利润 5,270.92 万元。

3、发行人主要参股公司情况

截至 2020 年末，发行人主要参股公司明细如下：

截至 2020 年末的联营、合营企业基本情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	上海松江东方有线网络有限公司	10,000.00	49.00
2	上海环云再生能源有限公司	26,200.00	10.00
3	上海环云环保科技有限公司	21,800.00	10.00

4、发行人主要参股公司基本情况

(1) 上海松江东方有线网络有限公司

上海松江东方有线网络有限公司成立于 2011 年 3 月 30 日，注册资本 10,000.00 万元，上海松江城镇建设投资开发集团有限公司出资 4,900 万元，持股比例 49%，经营范围：传播广播、电视和卫星的节目和信号；传输视频、音频和数据的节目和信号；利用网络进行多媒体和信息综合功能服务；设计、安装网络工程项目和经营有线网络的光纤资源；从事货物及技术进出口业务；各类广告的设计、制作、代理，利用自有媒体发布广告；从事数据处理领域内的技术开发、技术服务；销售家用电器；销售计算机硬件及辅助设备；销售电子产品及配件、通信设备及产品。（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）

(2) 上海环云再生能源有限公司

上海环云再生能源有限公司成立于 2018 年 3 月 30 日，注册资本 26,200.00 万元，上海松江城镇建设投资开发集团有限公司出资 2,620 万元，持股比例 10%，经营范围：资源再生利用技术研发及供电，城市餐厨垃圾处置项目的建设、运营，

城市生活垃圾服务，餐厨垃圾处置成套设备的研发、销售，有机肥加工、销售。
(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)

(3) 上海环云环保科技有限公司

上海环云环保科技有限公司成立于 2018 年 3 月 30 日，注册资本 21,800.00 万元，上海松江城镇建设投资开发集团有限公司出资 2,180 万元，持股比例 10%，经营范围：环保科技领域内的技术服务、技术咨询、技术开发，建筑垃圾处置项目的建设运营。建筑废弃物再生技术的研发，建材批发。(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)

三、发行人股权结构、控股股东和实际控制人情况

(一) 发行人股权结构情况

截至 2020 年末，发行人的股东为上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司，持股比例为 100%。

(二) 发行人控股股东和实际控制人情况

1、发行人控股股东基本情况

截至 2020 年末，发行人控股股东为上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司，持股比例为 100%。

上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司成立于 1998 年 9 月 4 日，为国有独资公司，经营范围为：本区资产经营、管理、置换、投资。【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】。

截至 2019 年末，上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司主要财务指标（经审计合并口径）如下：

单位：亿元

项目	2019 年末/2019 年
资产总额	807.04
负债总额	377.81
所有者权益	429.23
营业收入	64.18
净利润	10.46

项目	2019 年末/2019 年
资产负债率	46.81%

2、发行人实际控制人基本情况

发行人的实际控制人上海市松江区国有资产管理委员会。松江区国资委为松江区人民政府直属的特设机构。松江区人民政府授权松江区国资委依照国家、上海市有关法律法规、规章制度及松江区政府有关规定，代表松江区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管松江区所属国有资产。

报告期内，发行人实际控制人为上海市松江区国有资产管理委员会，未发生变化。

3、发行人股权质押及其他争议情况说明

截至 2020 年末，发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

4、发行人的控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

（三）发行人的独立性

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、资产独立性

发行人的各类生产设施及其他生产相关资产的权属完全由发行人独立享有，不存在与股东单位共用的情况，资产产权明晰。

2、人员独立性

发行人建立了独立的人员管理制度，董事、监事及其他高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定，通过合法程序产生。

3、财务独立性

发行人设置了独立的财务部门，制定了财务管理制度，建立了独立的财务核算体系；独立地开设基本存款账户，独立支配自有资金和资产，独立纳税并拥有

足够的专职财务人员负责发行人的财务工作。发行人的对外融资及资金的运用和管理均独立于实际控制人以及各关联方，不存在实际控制人及各关联方挪用发行人资金的情况。

4、机构独立性

发行人依据《公司法》、《公司章程》设置了董事会、监事会以及董事会领导下的总经理负责制，建立了完整、独立的法人治理结构，并规范运作。发行人建立了独立完整的组织结构，并按照各项规章制度行使职权。

5、业务独立性

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内，开展各项经营业务。公司设置了业务经营部门和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营活动。在业务洽谈、合同签订及业务活动中，均由发行人以本公司名义办理相关事宜，发行人相对于控股股东在业务方面是独立的。

四、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）现任董事、监事和高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员基本情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员名单

姓名	性别	职务	任期
方亚弟	男	董事长	2020年8月至2023年7月
谢国权	男	董事、总经理	2020年8月至2023年7月
沈怀龙	男	董事	2020年8月至2023年7月
朱颖	女	董事	2020年8月至2023年7月
吴燕峰	男	董事	2020年8月至2023年7月
沈日新	男	监事会主席	2020年8月至2023年7月
单建鸿	女	监事会副主席	2020年8月至2023年7月
孙垒	男	监事	2020年8月至2023年7月
王卫星	男	副总经理	2020年8月至2023年7月
张金明	男	副总经理	2020年8月至2023年7月
郁一锋	男	副总经理	2020年8月至2023年7月

（二）现任董事、监事和高级管理人员简历

1、董事

(1) 方亚弟先生，1965 年 2 月出生，研究生毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司党委书记、董事长、总经理。曾任上海公共租赁住房投资运营有限公司党支部书记、总经理等职务。现兼任上海城通轨道交通投资开发建设有限公司职工技术协会法定代表人、执行董事，上海派慧投资管理有限公司董事，上海金山铁路有限责任公司董事。

(2) 谢国权先生，1980 年 5 月出生，研究生毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司董事、总经理。曾任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司资产管理部经理等职务。现兼任上海松江大学城建设发展有限公司董事、上海星盟置业有限公司董事、上海派慧投资管理有限公司董事、上海天马山投资开发有限公司法定代表人、执行董事、总经理。

(3) 沈怀龙先生，1977 年 5 月出生，正高级会计师，研究生毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司董事、财务总监。曾任山东海洋工程装备有限公司副总经理、山东海洋集团有限公司审计部副部长、青岛分部部长等职务。

(4) 朱颖女士，1972 年生，高级会计师，研究生毕业，注册会计师，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司董事。曾任过易居（中国）企业集团股份有限公司独立董事等职务。现兼任立信会计师事务所高级合伙人，上海立信会计金融学院兼职教授及硕士生导师，财通基金管理有限公司独立董事。

(5) 吴燕峰先生，1983 年生，大学本科毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司董事。曾任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司行政党支部书记、纪委副书记、纪检监察室主任等职务。

2、监事

(1) 沈日新先生，1961 年 2 月出生，在职大专毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司监事会主席。曾任松江区政协党组成员，松江区政协经济委员会主任等职务。现兼任松江区审计局一级调研员。

(2) 单建鸿女士，1971 年 1 月出生，大学本科毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司监事。曾任上海松江新城建设发展有限公司资产运营部部长、法务部部长等职务。现兼任上海专佳企业咨询服务有限公司董事，上海松

江宾馆有限公司迎宾馆法定代表人、总经理，上海英式风貌投资发展有限公司麦林饭店法定代表人。

(3) 孙垒先生，1981 年 11 月出生，大学本科毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司监事。曾任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司人力资源部副部长等职务。

3、高级管理人员

(1) 谢国权先生，详见“董事”。

(2) 王卫星先生，1975 年 8 月出生，大学本科毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司副总经理。曾任上海松江公共租赁住房投资运营有限公司党支部副书记、副总经理等职务。现兼任上海松江东方有线网络有限公司董事。

(3) 张金明先生，1966 年 2 月出生，大学本科毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司副总经理。曾任上海松江方松建设投资有限公司总经理，上海松江新城投资咨询有限公司总经理等职务。现兼任上海松江燃气有限公司董事，上海净达环境卫生发展有限公司监事。

(4) 郁一锋先生，1982 年 6 月出生，大学本科毕业，现任上海松江城镇建设投资开发集团有限公司副总经理。曾任松江区发展和改革委员会城镇发展科科长等职务。

(三) 现任董事、监事、高级管理人员在控股子公司及其他单位兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员在控股股东、子公司和其他单位任职情况如下：

发行人现任董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

姓名	其他单位名称	担任职务
方亚弟	上海派慧投资管理有限公司	董事
	上海金山铁路有限责任公司	董事
	上海城通轨道交通投资开发有限公司职工技术协会	法定代表人、执行董事
谢国权	上海松江大学城建设发展有限公司	董事
	上海星盟置业有限公司	董事

姓名	其他单位名称	担任职务
	上海派慧投资管理有限公司	董事
	上海天马山投资开发有限公司	法定代表人、执行董事、总经理
朱颖	立信会计师事务所	高级合伙人
	财通基金管理有限公司	董事
	上海立信会计金融学院	兼职教授及硕士生导师
沈日新	松江区审计局	一级调研员
单建鸿	上海专佳企业咨询服务有限公司	董事
	上海松江宾馆有限公司迎宾馆	法定代表人、总经理
	上海英式风貌投资发展有限公司麦林饭店	法定代表人
王卫星	上海松江东方有线网络有限公司	董事
张金明	上海松江燃气有限公司	董事
	上海净达环境卫生发展有限公司	监事

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职取酬的问题。

（四）持有发行人股份和债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高管人员不存在持有发行人股份和债券情况。

五、发行人主要业务及主要产品的用途

（一）发行人的经营范围

公司经营范围：企业管理、投资管理（除股权投资及股权投资管理）、项目开发建设。

（二）发行人的业务分析

1、发行人业务基本情况

发行人主要从事松江区城市基础设施项目的投资和建设和松江区存量资产、公用事业的运营，是松江区城市建设的投资主体和运营实体，涉及燃气、水务、基础设施建设、保障房建设、工程施工、园林环卫等多个领域。

2、发行人业务结构情况

最近三年，发行人业务构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
主营业务收入	311,914.20	345,455.20	354,931.47
其他业务收入	13,559.67	25,892.97	26,732.49
营业总收入	325,473.87	371,348.17	381,663.96

最近三年，发行人主营业务收入成本结构如下表所示：

发行人报告期主营业务情况

单位：万元，%

项目		2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	燃气业务	94,619.40	30.34	97,390.49	28.19	92,238.61	25.99
	水务业务	56,948.11	18.26	56,689.39	16.41	56,697.18	15.97
	基础设施建设	14,521.95	4.66	28,106.56	8.14	28,219.66	7.95
	园林工程	22,546.90	7.23	15,839.85	4.59	11,264.24	3.17
	环境卫生	43,687.38	14.01	44,982.42	13.02	42,546.89	11.99
	工程施工	58,212.37	18.66	80,235.99	23.23	102,611.30	28.91
	其他	21,378.09	6.85	22,210.52	6.43	21,353.59	6.02
	合计	311,914.20	100.00	345,455.20	100.00	354,931.47	100.00
主营业务成本	燃气业务	72,188.95	28.89	76,157.73	27.32	72,588.33	25.41
	水务业务	47,624.98	19.06	47,325.40	16.97	48,295.23	16.90
	基础设施建设	9,456.56	3.78	17,174.28	6.16	16,647.32	5.83
	园林工程	20,704.71	8.29	13,824.96	4.96	9,708.43	3.40
	环境卫生	32,769.20	13.11	35,411.45	12.70	33,363.62	11.68
	工程施工	48,197.54	19.29	68,825.65	24.69	86,664.50	30.33
	其他	18,933.18	7.58	20,079.89	7.20	18,456.78	6.46
	合计	249,875.12	100.00	278,799.35	100.00	285,724.21	100.00
主营业务毛利润	燃气业务	22,430.45	36.16	21,232.75	31.85	19,650.28	28.39
	水务业务	9,323.13	15.03	9,363.99	14.05	8,401.95	12.14
	基础设施建设	5,065.39	8.16	10,932.29	16.40	11,572.34	16.72
	园林工程	1,842.19	2.97	2,014.89	3.02	1,555.82	2.25
	环境卫生	10,918.18	17.60	9,570.97	14.36	9,183.28	13.27
	工程施工	10,014.83	16.14	11,410.33	17.12	15,946.80	23.04
	其他	2,444.91	3.94	2,130.63	3.20	2,896.80	4.19
	合计	62,039.08	100.00	66,655.85	100.00	69,207.27	100.00
主营业务毛利率	燃气业务		23.71		21.80		21.30
	水务业务		16.37		16.52		14.82
	基础设施建设		34.88		38.90		41.01
	园林工程		8.17		12.72		13.81
	环境卫生		24.99		21.28		21.58
	工程施工		17.20		14.22		15.54

	其他	11.44	9.59	13.57
	合计	19.89	19.30	19.50

最近三年，发行人主营业务收入分别为 354,931.47 万元、345,455.20 万元和 311,914.20 万元，基本保持稳定。报告期内，发行人主营业务收入主要包括燃气业务收入、水务业务收入、基础设施建设业务收入、园林工程业务收入、环境卫生业务收入以及工程施工业务收入。收入构成方面，燃气业务、水务业务和工程施工业务是发行人收入构成最主要的组成部分，最近三年合计占比分别为 70.87%、67.83%和 67.26%。2020 年，受疫情影响发行人工程施工业务确认收入和成本大幅下降。

最近三年，发行人主营业务成本分别为 285,724.21 万元、278,799.35 万元和 249,875.12 万元，与主营业务收入相对应。

最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 69,207.27 万元、66,655.85 万元和 62,039.08 万元，最近三年主营业务毛利润一直保持在较高水准。

最近三年，发行人主营业务毛利率分别为 19.50%、19.30%和 19.89%。最近三年基本保持稳定。发行人水务业务 2018 年毛利率大幅下降主要系东部水厂扩建工程投入较大，建成后折旧成本增加但产能利用率较低所致。

（三）发行人主营业务经营情况

1、燃气业务板块

公司天然气供应业务主要由子公司上海松江燃气有限公司负责运营。燃气公司的主要业务是天然气、液化石油气供应，燃气设施及厨房设备销售、安装、维修、安检和燃气工程的施工及相关工程的配套建设等。燃气公司获得了上海市城乡建设和管理委员会颁发的燃气经营许可证，许可证有效期为 2016 年 5 月 13 日起至 2024 年 5 月 12 日止，公司将根据《燃气经营许可证管理办法》的相关规定，在有效期届满前，及时向相关发证部门申请许可证有效期的延续。

最近三年，燃气供应收入分别为 92,238.61 万元、97,390.49 万元和 94,619.40 万元。主要为发行人下属子公司上海松江燃气有限公司的天然气销售、液化气销售和管道工程建设收入，构成了发行人营业收入的主要部分。由于燃气作为生活生产的必要资料，该板块收入始终保持相对稳定。

最近三年，发行人燃气业务收入构成如下：

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
管道天然气	8.63	8.74	8.15
瓶装液化石油气	0.30	0.40	0.40
管道建设费 ¹	1.03	2.19	2.35
表具、商品及其他	0.53	0.60	0.68
合计	10.49	11.93	11.58

（1）管道天然气业务

近三年，松江燃气的管道天然气收入分别为 8.15 亿元、8.74 亿元和 8.63 亿元，呈现持续增长的趋势，这主要是由于松江人口持续增长，天然气管道覆盖面积扩大，使得松江燃气用户数出现明显增长。

燃气公司燃气采购方为上海燃气有限公司²，最近三年采购量分别为 26,644.63 万立方米、28,207.51 万立方米和 28450.45 万立方米，采购单价分别为 2.41 元/立方米、2.48 元/立方米和 2.3 元/立方米。

燃气公司燃气销售方主要为松江区内的居民客户和非居民客户，最近三年销售量分别为 26,286.10 万立方米、27,324.47 万立方米和 27,521.88 万立方米，销售单价分别为 3.10 元/立方米、3.20 元/立方米和 3.13 元/立方米。

最近三年燃气公司管道天然气业务情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
采购量（万立方米）	28,450.45	28,207.51	26,644.63
平均采购单价（元/立方米）	2.3	2.48	2.41
销售量（万立方米）	27,521.88	27,324.47	26,286.10
销售单价（元/立方米）	3.13	3.20	3.10

根据上海市发改委《关于调整本市非居民用户天然气价格的通知》（沪发改价管〔2019〕21 号）、《关于进一步完善本市居民用户天然气上下游价格联动机制的通知》（沪发改价管〔2014〕16 号）和《关于调整本市非居民用户天然气价格的通知》（沪发改价管〔2019〕21 号），松江燃气管道天然气收费标准如下：

¹管道建设费收入归类为其他业务收入，未在燃气供应收入中体现。

²原为上海燃气（集团）有限公司，上海松江燃气有限公司与上海燃气（集团）有限公司、上海燃气有限公司于 2019 年 3 月签订补充协议，采购方变更为上海燃气有限公司。

业主方	年用量	收费标准（元/立方米）
居民用户	310 立方米以下	3.00
	310-520 立方米	3.30
	520 立方米以上	4.20
一般非居民用户	500 万立方米以上	3.17
	120 万-500 万立方米	3.65
	120 万立方米以下	3.82

发行人一般与管道燃气居民用户签订协议，居民在专用的缴款卡上预存现金，在居民用气时，从缴款卡上扣款。当缴款卡余额不足时，将暂停居民用气，收款风险可控。企业用户先使用燃气，发行人再根据每月的抄表量与企业用户进行月结，收款风险较小。

（2）瓶装液化石油气业务

瓶装液化石油气方面，随着天然气的普及，瓶装液化石油气需求整体减少。最近三年，燃气公司分别实现瓶装液化石油气收入 0.40 亿元、0.40 亿元和 0.30 亿元，其中零售销售收入分别为 0.40 亿元、0.31 亿元和 0.29 亿元。

最近三年，燃气公司采购和销售情况如下：

最近三年燃气公司瓶装液化石油气业务情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
采购量（吨）	5,946.11	7,527.29	9,653.02
平均采购单价（万元/吨）	0.31	0.36	0.42
零售销售量（吨）	6,146.45	5,705.48	7,159.12
零售销售单价（万元/吨）	0.48	0.54	0.56

2、水务业务板块

发行人水务业务由子公司水业公司负责运营，水业公司是整个松江区水务业务的独家经营主体，在松江区占有垄断地位。公司水务业务包括自来水供应和污水处理业务，供水量和污水处理量占全区总供水量和总污水处理量的 95%以上。其中水业公司本部负责松江区自来水供应业务，水业公司下属子公司上海松申水环境净化有限公司、上海松江污水处理厂有限公司、上海松东水环境净化有限公司和上海松江西部水环境净化有限公司负责松江区污水处理业务。

水业公司获得了上海市水务局颁发的取水许可证，许可证有效期为 2018 年 2 月 22 日起至 2023 年 2 月 21 日止。水业公司获得了上海市排水管理处颁发的上海市污水处理企业运行证书，证书有效期为 2018 年 8 月 12 日起至 2021 年 8 月 11 日止。

最近三年，发行人水务业务收入分别为 56,697.18 万元、56,689.39 万元和 56,948.11 万元。

报告期内，发行人水务业务收入明细如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
集中供水	30,557.18	31,478.77	32,331.09
污水处理	26,390.94	25,210.62	24,366.09
合计	56,948.12	56,689.39	56,697.18

（1）集中供水业务

最近三年，发行人集中供水业务收入分别为 32,331.09 万元、31,478.77 万元和 30,557.18 万元，基本保持稳定。

截至 2020 年末，水业公司拥有多座在运营水厂，日制水能力 66 万立方米、平均日供水量 44.43 万立方米，供应人口超过 115 万人。

报告期内，发行人供水量分别为 16,437.81 万立方米、16,340.85 万立方米和 16,260.34 万立方米，销售量分别为 13,675.42 万立方米、13,595.10 万立方米和 13,128.63 万立方米，漏损率分别为 16.81%、16.80%和 15.04%。

项目	2020 年	2019 年	2018 年
供水量（万立方米）	16,260.34	16,340.85	16,437.81
销售量（万立方米）	13,128.63	13,595.10	13,675.42
漏损率（%）	15.04	16.80	16.81

根据用水性质，公司售水可以划分为生活用水、工业用水、其他等三类。生活用水主要指居民、学校和社会福利单位的用水；工业用水主要指为采掘、制造、能源、交通运输、餐饮等工业行业提供的用水；其他类中主要包括了商业用水和行政事业单位用水。公司根据用水性质按差别价格销售自来水。公司售水结构中生活用水和工业用水为主，占比基本保持稳定。

截至 2020 年末，松江区水价情况如下：

单位：元/立方米

项目	自来水价格	排水价格	综合水价
生活	1.92（0-220）	1.70（0-220）	3.45（0-220）
	3.30（220-300）	1.70（220-300）	4.83（220-300）
	4.20（300 以上）	1.70（300 以上）	5.83（300 以上）
行政事业	2.89	2.24	4.90
工商业	2.89	2.34	5.00
桑拿浴场	11.49/16.49	2.34	13.60/18.60
洗车行业	6.49	2.34	8.10
饮料生产	3.99	2.34	6.10

（2）污水处理业务

最近三年，发行人污水处理业务收入分别为 24,366.09 万元、25,210.62 万元和 26,390.94 万元，基本保持稳定。

水业公司自 2016 年起开展污水处理业务，截至 2020 年末，水业公司拥有四座在运营污水处理厂，日污水处理能力 47.80 万立方米，平均日污水处理量 47.64 万立方米。

水业公司污水处理价格参照《上海市污水处理费征收使用管理实施办法》（沪财预〔2016〕25 号）执行，对于居民用户，按照用水量的 90%收取，单价为 1.7 元/立方米；对于非居民用户，均按照实际用水量收取，行政事业单位单价为 2.24 元/立方米，工、商业单位单价为 2.34 元/立方米，此外，针对重点污染单位，按照实际用水量，在原定价的基础上加收 0.8 元/立方米的污水处理费。

3、基础设施建设业务

发行人基础设施业务主要由三部分组成：

（1）作为松江区重要的基础设施建设主体，发行人本部 2014 年之前承担了松江区较多基础设施建设和大市政前期建设任务，2015 年后主要承担基础设施监管职能。

2014 年末前，发行人承担着松江区政府相关基础设施建设管理、运营及投融资职能，除获得轨道交通周边土地开发补贴收入之外，无实际收入，2015 年以来，随着国家对地方政府平台债务梳理，发行人已将本部所有此类不产生收入

的基础设施建设业务的融资职能剥离，不再承担该类项目的融资，但仍继续履行政府项目的监管职能，所有建设投入资金均由财政统一安排并拨付。原有存量基础设施项目融资均纳入一类债务并通过发行地方政府债进行最终置换，新增项目全部资金投入均由松江区财政划拨。截至目前，债务置换工作均已完成。截至2020年末，由松江城投承担监管职能的政府项目共112个，总投资额281.29亿元，已累计投资133.79亿元，尚有147.50亿元未投资。

发行人承担监管职能的基础设施建设项目根据松江区发改委每年出具的政府投资计划及相关调整文件进行统一规划，发行人未就相关项目与政府签订代建类协议。

就上述项目，发行人仅承担立项、报批、建设施工、移交职能，项目建设资金全部来自于政府预拨款，发行人无需承担融资职能，无需以自有资金垫付建设款项，相关项目收益为政府预拨付的相关款项，发行人不对相关项目确认收入成本。

发行人本部承担监管职能的基础设施建设项目大部分于2017年以前立项，2017年至今获取可行性研究报告批复的项目明细如下：

项目名称	可行性研究报告 批复出具时间	总投资（亿元）	项目建设资金 来源	收益回报方 式
新车墩水厂出厂管工程	2017年	1.09	政府预拨款， 发行人无需 承担融资职 能，无需以自 有资金垫付 建设款项	相关项目收 益为政府预 拨付的相关 款项，发行人 不对相关项 目确认收入 成本
叶新公路（新工路—老黄桥港）改建工程	2017年	13.86		
叶新公路（老黄桥港—叶榭镇界）改建工程	2017年	13.91		
叶新公路（叶榭镇界—奉贤区界）改建工程	2017年	24.46		
金玉路（玉树路—辰塔路）	2017年	7.49		
柳亭路供水管线工程项目	2017年	0.43		

发行人履行监管职能的基础设施建设业务的会计处理如下：

1) 收到政府拨入项目建设资金。借：货币资金；贷：预收账款/资本公积（项目资本金记入资本公积，其他专项资金记入预收账款）。

2) 项目建设支出。借：存货；贷：货币资金。

3) 项目竣工结算。借：固定资产；贷：存货。

4) 项目移交或者计提折旧。借：预收账款/资本公积；贷：固定资产。

(2) 发行人子公司方松公司目前承接了松江区内的基础设施建设业务。根据《上海市人民政府关于推进本市大型居住社区市政公建配套设施建设和管理若干意见的通知》（沪府发[2009]44 号）、《关于松江区佘山北大型居住社区城市基础设施配套费包干使用的批复》（沪房管财[2015]88 号）等相关文件，发行人子公司方松公司目前承接了佘山北大型居住社区的配套基础设施建设项目。发行人未就该项目与区政府签订委托代建类协议，项目的规划建设按照政府的批复文件执行，项目动工时间为 2010 年。方松公司按照市政、公建配套项目投入 3%的管理费和 2%的利润率的净额确认基础设施建设收入。根据佘山项目整体规划，佘山项目区域内需投资建设市政、公用、公建配套项目，匡算总投资 64.12 亿元。截至 2020 年末，佘山项目区域内的基础设施项目已投资 26.04 亿元，资金来源方面，4.08 亿元来自银行融资，14.88 亿元为收取的配套费及财政拨入配套资金，7.08 亿元为方松公司自有资金。资金回流方面，建设资金主要通过资本金注入及向土地摘牌企业收取的区内市政公建配套设施建设费用收回。

最近三年，方松公司就佘山北大型居住社区的配套基础设施建设项目确认基础设施建设收入 5,166.90 万元、1,776.86 万元和 1,097.22 万元。

(3) 发行人子公司水业公司承接了松江区内居民、企业和政府单位部门的排水工程、污水管网等建设服务。

水业公司对于居民、企业类客户的工程类业务确认收入和成本，排水工程发生的支出在存货科目核算。最近三年，水业公司排水工程收入分别为 23,052.76 万元、26,329.70 万元和 13,424.73 万元。

发行人子公司水业公司承接了部分松江区内水务类政府工程，水业公司未就政府类公司与松江区水务局等政府单位签订委托代建类协议，相关工程的规划、建设根据松江区政府部门出具的批复文件执行。项目建设资金全部来自于政府预

拨款，发行人无需承担融资职能，无需以自有资金垫付建设款项，相关项目收益为政府预拨付的相关款项，发行人不对相关项目确认收入成本。相关业务的会计处理如下：

1) 收到政府拨入项目建设资金。借：货币资金；贷：长期应付款/资本公积（项目资本金记入资本公积，其他专项资金记入长期应付款）。

2) 项目建设支出。借：在建工程；贷：货币资金。

3) 项目竣工结算。借：固定资产；贷：在建工程。

4) 项目移交或者计提折旧。借：长期应付款/资本公积；贷：固定资产。

报告期内，水业公司承接的主要政府类项目情况如下：

项目名称	项目开工时间	总投资额（亿元）	项目建设资金来源	收益回报方式
上海松江污水处理厂有限公司四期改扩建工程	2020 年	8.57	政府预拨款，发行人无需承担融资职能，无需以自有资金垫付建设款项	相关项目收益为政府预拨付的相关款项，发行人不对相关项目确认收入成本
上海松江污水处理厂有限公司污泥脱水及加盖除臭改造工程新建项目	2018 年	0.98		
上海松申水环境净化有限公司三期改扩建项目	2020 年	8.11		
松江污水处理厂有限公司金玉路临时泵井工程	2018 年	0.07		
松江西部水环境净化有限公司通沟污泥处理工程	2018 年	0.24		
上海松江西部水环境净化有限公司提标改造工程	2017 年	0.41		
御亭路供水管线工程	2019 年	0.53		
松江区居民住宅二次供水设施改造工程（方松街道、永丰街道、岳阳街道、中山街道）	2017 年	1.89		
新车墩水厂出厂管工程（一期）	2017 年	1.09		
新车墩水厂出厂管工程（二期）	2020 年	0.26		

2017 年松江区居民住宅二次供水设施改造工程（车墩镇、叶榭镇）	2017 年	0.72		
松江区居民住宅二次供水设施改造工程（洞泾镇、泖港镇、佘山镇、石湖荡镇、小昆山镇、新浜镇）	2017 年			

4、保障房业务

发行人保障房业务由子公司方松公司进行建设开发和运营，目前在建的保障房开发建设项目全部为市属动迁安置房。截至目前，发行人保障房业务均为在建，报告期内尚未实现收入。

在建项目方面，方松公司共有 4 个在建保障房项目，计划总投资合计为 47.06 亿元，截至 2020 年末，累计完成投资 30.89 亿元。公司在建设项目资金来源主要为财政拨款，未来资本支出压力不大。截至 2020 年末，方松公司暂无拟建保障房项目。

截至 2020 年末，发行人保障房业务在建项目明细如下：

在建项目名称	用地面积 (亩)	建筑面积 (万平方米)	开工/预计完工 时间	总投资 (亿元)	已完成 投资 (亿元)
佘山北大型居住社区	175.20	29.66	2011.7-2018.9	25.68	21.42
SJC10027 单元 30-01 号动迁安置房地块项目	32.40	4.15	2019.2-2021.3	4.12	2.31
九里亭 SJP00101 单元 07A-07A 地块	47.22	10.08	2020.1-2022.6	10.04	4.08
SJC10027 单元 31-01 号动迁安置房地块项目	58.14	7.29	2019.11-2022.3	7.22	3.08
合计	312.96	51.18		47.06	30.89

佘山北大型居住社区项目为市属动迁安置房，方松公司以“招拍挂”形式获得区内对应土地使用权；其次，方松公司与市、区住房保障房屋管理局签订《项目建设协议书》，开始项目实施；最后，房源供应关系确定后，公司与用房单位签订《供应协议》，明确按“计划预定 5%、开始搭桥 30%、取得预售 55%、交付使用 10%”的节点要求付款。

九里亭 SJP00101 单元 07A-07A 地块项目通过委托代建方式开展。该项目建筑面积 10.08 万平方米，总投资 10.04 亿元，截至 2020 年末已投资 4.08 亿元。方松公司与上海市松江区九里亭街道办事处签订《项目回购协议书》，由方松公

司通过“招拍挂”形式获得建设用地，并在 46 个月内完成小区的全部建设。回购总费用包括开发建设成本、建安配套费和开发管理费用等，回购资金按项目建设进度支付，公司不需要垫付建设资金。依据协议约定，方松公司可获得 1,776.08 万元的开发管理费用。

SJC10027 单元 30-01 号动迁安置房地块和 SJC10027 单元 31-01 号动迁安置房地块项目位于松江区车墩镇，系公司依据政府开发规划投资建设，预计于 2021 年 3 月完工。上述安置房项目建筑面积合计 7.29 万平方米，项目总投资 7.22 亿元，截至 2020 年末已投资 5.39 亿元。2021 年 3 月，因车墩镇战略规划调整，上述两个项目按照投入成本加成 6%共计 5.87 亿元由车墩镇政府进行回购，2021 年 6 月 21 日前车墩镇政府支付约 1.01 亿元，2021 年 12 月 21 日前车墩镇政府支付约 4.87 亿元及其利息，需关注后续款项收回情况。

5、工程施工业务

最近三年，发行人工程施工业务收入分别为 102,611.30 万元、80,235.99 万元和 58,212.37 万元。发行人工程施工业务由子公司凯达公司进行经营管理。凯达公司目前主要承接松江区内的道路工程、市政养护、农田水利等工程施工业务，拥有市政公用总承包一级、公路总承包二级以及建筑工程三级资质。

凯达公司项目主要承接来源为松江区内各级政府单位，报告期内，凯达公司承接了来自上海市松江区公路（市政）管理署、上海市路政局等单位的路桥施工、公路养护等项目，项目来源稳定。项目均通过招投标等市场化方式取得。

凯达公司与发包方签订建设工程施工合同、养护合同，就工程施工的内容和结算安排进行明确。报告期内，发行人工程施工主要业务对手方主要为政府单位，资质良好，历史回款情况稳定，回款账龄基本在 2 年以下，未来回款风险可控。

凯达公司作为市场化运营主体，受益于近年来城市化进程推进带来对基础设施的巨大需求以及凯达公司多年的发展和市场开拓，近年来业务保持良好发展态势。

截至 2020 年末主要在建工程项目明细

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	建设周期
------	-----	-----	------

松江区玉阳大道（白宁路-车香路）新建工程	4.26	0.31	2019.05.16-2021.12.31
叶新-大叶公路（新工路-老黄桥港）道路改建工程 C03 标	2.17	0.16	2019.12.20-2021.12.31

报告期内，凯达公司大额工程施工项目情况如下：

项目名称	协议签署时间	项目总投资（亿元）	项目进度	项目建设资金来源	收益回报方式
松江区荣乐路（辰塔路-松卫公路）	2016 年	2.44	完工	项目来源方会在项目开工前预付 30%-50% 的建设款项，并在项目完成一定的结算进度以及完工后分期支付剩余的款项，预付建设款与实际发生的建设资金之间的缺口由发行人垫付	项目来源方根据协议约定支付结算款项，发行人按完工百分比法确认收入
国乐广场商办用房项目	2017 年	2.34	完工		
松江区泗陈公路大修工程二标段	2015 年	1.87	完工		
松江区泗陈公路大修工程一标段	2015 年	1.60	完工		
现代有轨电车示范线工程配套 1 标	2015 年	1.55	完工		
现代有轨电车示范线工程配套 3 标	2016 年	1.22	完工		
松江区莘砖公路（闵松路立交桥东--东沙港桥东）大修工程	2016 年	0.98	完工		
佘山北大型居住社区三泾路（强业）	2016 年	0.57	完工		
松江区玉阳大道（白宁路-车香路）新建工程	2017 年	4.26	在建		
叶新-大叶公路（新工路-老黄桥港）道路改建工程 C03 标	2018 年	2.17	在建		

2020 年凯达公司前 5 大客户明细如下：

单位：万元

客户名称	确认收入金额（万元）
上海市松江区公路(市政)管理署	14,848.51
上海市松江区公路(市政)建设项目	13,120.05
上海市道路运输事业发展中心	2,829.41
上海市松江区绿化和市容管理局	1,391.39
上海市松江区新浜镇人民政府	720.34

2020 年凯达公司前 5 大供应商明细如下：

单位：万元

供应商名称	确认成本金额
上海翔霄建筑劳务有限公司	2,319.42
上海广纳建筑技术服务有限公司	1,536.46
上海松添建设工程有限公司	1,481.06
上海扬宇建筑安装工程有限公司	836.00

上海潭展贸易有限公司	795.86
------------	--------

6、园林工程业务

最近三年，发行人园林工程业务收入分别为 11,264.24 万元、15,839.85 万元和 22,546.90 万元。发行人园林工程业务由子公司凯盛公司负责，主要包括松江区域内的园林绿化工程施工、养护管理等业务。凯盛公司目前负责松江城区 356.21 万平方米绿地养护工作。二十多年来，凯盛园林先后承接了松江区人民政府绿化工程、松江体育中心绿化工程、松江第二水厂绿化工程、佘山欧罗巴乐园绿化工程等。

凯盛园林收入来源于园林工程项目、绿化养护费和市政养护收入。2018 年-2020 年，发行人园林工程业务收入明细如下：

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
园林工程项目收入	1.60	1.05	0.58
市政养护收入	0.65	0.53	0.54

7、环境卫生业务

报告期内，发行人环境卫生业务收入分别为 42,546.89 万元、44,982.42 万元和 43,687.38 万元。发行人环境卫生业务主要由子公司净达公司负责。主要承担松江区五个街道、一个开发区及部分乡镇道路保洁面积 745.9 万平方米、公厕(倒桶点、小便池)保洁 140 座和 200 余个生活居民小区的生活垃圾和建筑垃圾等垃圾清运以及黄浦江 1,024 万平方米、内河水域 244 万平方米水域保洁、松江区的餐饮公司、单位食堂等餐厨垃圾的收运工作。

净达公司环境收入主要来源于市政环卫作业收入、建筑工程渣土清理收入和日常垃圾清理收入。净达公司与松江区内各级政府单位签订《上海市环境卫生作业养护服务合同》，对净达公司服务的内容和范围进行明确。其中，市政道路的环卫费用由政府部门直接拨付，其他居民的环卫费用由政府代收后拨付给发行人。由于市政环卫工作为城市日常运营维持所必需，公司环境卫生业务的营业收入呈现稳定增长趋势。

（四）发行人其他业务经营情况

报告期内，发行人其他业务收入分别为 26,732.49 万元、25,892.97 万元和 13,559.67 万元，主要包含燃气管道建设业务和对外租赁业务。发行人燃气管道建设业务系燃气公司对松江区内燃气管道建设。发行人对外租赁业务主要系建设大厦等自有资产的对外租赁。

六、发行人所在行业状况及行业地位

（一）发行人所在行业情况

1、燃气行业基本情况

（1）我国天然气行业现状

目前天然气与石油、煤炭共同构成一次能源的三大支柱，由于天然气在燃烧过程中产生的能影响人类呼吸系统健康的物质极少，相较于煤炭、石油等能源具有使用安全、热值高、洁净等优势，因此近年来天然气成为全球各国大力开发的新能源之一。天然气作为低碳、高效、清洁的绿色能源产业，获得中国政府大力推动，并推出多项刺激清洁能源生产、改善环境质量、引导天然气合理消费的政策和措施。同时，中国政府不断改善天然气作为稀缺资源的市场价格机制，促进资源节约与合理利用。

天然气行业是关系到国计民生的公共事业，燃气管道的接入价格以及燃气居民消费价格等要受到政府的管制。在投资方面，具有固定成本高、沉淀成本大、资产专用性强、投资周期长的特点。根据建设部 126 号令《市政公用事业特许经营管理办法》规定，市政公用事业特许经营，是指政府按照有关法律、法规规定，通过市场竞争机制选择市政公用事业投资者或者经营者，明确其在一定期限和范围内经营某项市政公用事业产品或者提供某项服务的制度。城市供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等行业，依法实施特许经营的，适用《市政公用事业特许经营管理办法》。根据 2019 年《BP 世界能源统计年鉴》，2018 年我国天然气消费增长 430 亿立方米，占全球天然气消费净增长的 22.1%。一次能源消费总量约为 3,273.5 百万吨油当量，比上年增长 4.3%。其中，煤炭消费量占比 58.2%，天然气消费量占比 7.4%。近年来随着国家西气东输工程、中亚中缅天然气管道、俄罗斯天然气管道以及沿海各天然气接收站建设的陆续投产及国家大气污染综合治理和煤改气政策的实施，天然气在我国消费量呈现逐年增长的

态势。根据国家发改委的统计数据显示，2018 年中国天然气消费量为 2,803 亿立方米，同比增长 18.1%，刷新天然气消费增量历史，迎来了爆发式增长，中国已成为世界第二大液化天然气进口国和世界第三大天然气消费国。根据中国《能源发展十三五规划》、《天然气发展十三五规划》及《中国油气产业发展分析与展望报告蓝皮书（2017~2018）》等发展指引，天然气首次被确立为中国新一代的主体能源之一，并期望到 2020 年天然气在中国一次能源消费架构中的占比力争达到 10%，到 2030 年力争将天然气在中国一次能源消费中的占比提高到 15%。预计 2040 年前后天然气的消费比重将超越石油成为中国第二大主体能源。

（2）我国液化石油气行业现状

液化石油气作为广为人知的绿色清洁能源，其主要组成的碳氢化合物，可全部燃烧，无粉尘，可大大减少过去以煤、柴为燃料造成的空气污染。此外，由于其热值高、易于运输、储存简单、操作使用方便、不但被广泛的应用于工业和商业等领域，也是市场化程度最高的一个能源品种。近年来，随着能源消费市场的逐渐升级，液化石油气资源也已开始流向能够产生更大附加值的应用领域，不仅限于作为烹饪等家用燃料，也开始作为汽车燃料、生物医药、农业养殖等深加工使用。根据国际燃气行业的发展规律来看，液化石油气不但是城镇燃气的重要组成部分，还与天然气形成了有效补充。根据《2018-2024 年中国液化石油气（LPG）行业深度调研及投资前景分析报告》，截止至 2018 年 5 月中旬，液化石油气价格上涨 4246.6 元/吨，环比 5 月上旬价格上涨 145.8 元/吨，涨幅为 3.6%。2017 年，我国城市和县城燃气（包括天然气、人工煤气和液化石油气）普及率分别为 96.26%及 81.35%，县城用气总人口达 1.27 亿人，城市用气总人口达 4.73 亿人。随着中国城市化进程的推进、城镇及农村的经济发展及对清洁能源需求的提升，将进一步促进液化石油气市场的总体消费需求。此外，石油化学工业的发展，特别是液化气深加工行业的发展也从根本上改变了液化石油气的市场消费结构。众所周知，液化石油气作为一种清洁燃料被运用于如汽车燃料、切割金属、有色金属冶炼等多种行业。而在液化石油气化工方面，液化石油气可经过分解提取乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯等，以用来生产合成塑料、合成橡胶、合成纤维及生产医药、炸药、染料等多种产品。随着未来国内液化石油气资源进一步整合，以及大量液化石油气化工及深加工项目的投产运营，液化石油气在化工领域的应

用将更加广泛，同时液化石油气作为化工原料的市场需求将大幅增加，这将为中国的液化石油气市场带来前所未有的发展机遇。

（3）上海市燃气行业发展情况

为了提高油气资源供应保障能力，上海充分利用现有设施，灵活配置国际、国内两种资源，积极推动中俄天然气管道建设和末站设置，配合实施东海宁波天然气联络线建设并积极争取后续气量进沪，实施并完成上海LNG海底管道复线工程，推进洋山LNG二期工程前期工作，研究启动上海LNG第二接收站选址。

管网方面，推动金山-虹桥机场航油管道、崇明-长兴-浦东天然气过江管道、五号沟-临港天然气管道、临港-上海化工区天然气管道等油气管网项目建设，提升城市用能安全，加强郊区输配管网、大用户供气专线等规划建设，推进长三角区域天然气管网联通。

2、水务行业基本情况

（1）我国水务行业现状

水务行业涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回用、水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业。随着人口增长、城市化发展和经济发展，我国水务市场呈现出持续快速增长的态势，水务基础设施建设的需求不断增加。水利是现代农业建设不可或缺的首要条件，是经济社会发展不可替代的基础支撑，是生态环境改善不可分割的保障系统，具有很强的公益性、基础性、战略性。水利建设是保证防洪安全、供水安全、粮食安全的最基础设施，是实现经济可持续发展的基本保证。

我国是一个水资源匮乏且分布不均的国家，人均水资源量只有世界平均值的25%，根据《2017 年全国水利发展统计公报》显示，2017 年，全年水利建设完成投资 7,132.4 亿元,较上年增加 1,032.8 亿元，增加 16.9%。其中：建筑工程完成投资 5,069.7 亿元，较上年增加 14.6%；安装工程完成投资 265.8 亿元，较上年增加 4.4%；设备及工器具购置完成投资 211.7 亿元，较上年增加 22.5%；其他完成投资（包括移民征地补偿等）1,585.2 亿元,较上年增加 26.8%。2018 年我国在节水供水重大水利工程建设方面，全国水利建设投资 6,872.7 亿元，其中中央完成投资 1,554.6 亿元。根据水利部官方信息公开，2018 年全年水利基础设施加快建

设，其中新开工 11 项节水供水重大水利工程，172 项重大水利工程已经开工 13 3 项，23 项基本完工并发挥效益，在建工程投资规模超过 1 万亿。《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》估算，“十三五”期间全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划投资约 6,000 亿元，相比“十二五”的 4,298 亿元的规划投资额增加 39.60%。

根据《水利改革发展“十三五”规划》报告显示，到 2020 年，要基本建成与经济社会发展要求相适应的防洪抗旱减灾体系、水资源合理配置和高效利用体系、水资源保护和河湖健康保障体系、有利于水利科学发展的制度体系，水利基础设施网络进一步完善，水治理体系和水治理能力现代化建设取得重大进展，国家水安全保障综合能力显著增强。我国国民经济的持续快速发展为水务行业提供了良好的发展环境，人口规模的增长和城市化进程将带来用水需求增加，将为水务行业发展提供广阔的市场空间。

（2）我国供水行业现状

经过多年发展，我国供水行业从原来的政府行政事业逐渐转型为多元化、市场化、科技化的新兴节能环保产业。2007-2016 年，中国城镇日供水能力增长了 4,612.30 万立方米/日，增幅达 17.94%。由于自来水供应行业具有较强的刚性需求，随着人口增长和城市化、工业化的稳步推进，城镇日供水能力将以较小的速度平稳增长。同时，自来水供应受限于当地水资源规模，自来水厂设计的供水能力足以满足工业及民用水需求，在建设完成之后很少进行大规模的产能扩建，因而行业总体产能变动幅度较小。2012 至 2016 年，我国自来水供应企业主营业务收入从 1,269 亿元增长到 2,076 亿元，增长幅度达 63.59%。2006 年至 2019 年，我国 36 个城市居民生活用水均价（不含污水处理费）复合增长率为为 2.52%，2013 年以来我国 36 个城市居民生活用水均价稳定上升。可以预见，随着我国水价改革步伐加快，整体水价仍有进一步提升空间。随着自来水价格上涨、已建成自来水厂运行负荷持续提高和年度供水量逐步扩大，自来水供应企业主营业务收入获得稳定的增长。

（3）上海市水务行业情况

按照上海市水务“十四五”规划编制工作总体部署，优化节水标准，继续完善上海市用水定额。为了推进节水型社会建设，上海市完成浦东、宝山、松江、崇明县域节水型达标建设，完成 10 家节水型企业、1 家节水型工业园区、1 个节水型农业区、80 个节水型小区创建并及时巩固建设成果。在供水设施改造方面，上海市全面完成 4500 万平方米郊区二次供水设施改造，城市供水事业进入新阶段。上海启动长江系统水厂深度处理工程，长桥水厂、南汇北水厂等实现开工。完成 368 公里郊区小口径管网改建，全市供水管网漏损率降至 10.2%。为了夯实农村水利发展，上海市全面启动第二轮农林水三年行动计划，完成 18.79 万户农村生活污水处理设施建设。

3、基础设施建设基本情况

(1) 我国基础设施建设行业现状

市政基础设施是指由政府、法人或公民出资建造的公共设施，一般指规划区内的城市道路（含桥梁）、城市轨道交通、供水、排水、燃气、热力、园林绿化、环境卫生、道路照明、工业垃圾医疗垃圾、生活垃圾处理设备、场地等设施及其附属设施。市政基础设施建设对我国城市建设和发展有较为重要的意义。

当前我国已经成为全球第二大经济体，与之相伴相生的是基础设施建设的大力投入和城市化程度不断提升。随着“1 亿人口落户城市”的逐步推进，我国城镇化率不断提升，已从 2000 年的 36.2%提高至 2019 年的 60.6%，稍高于世界平均水平（55.3%），但仍显著低于高收入经济体（81.3%）和中高收入经济体（65.2%）的水平。基建投资方面，2019 年我国全社会固定资产投资（不含农户）55 1,478 亿元，同比增长 5.4%，其中第三产业投资 375,775 亿元，增长 6.5%。第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）达 150,847.55 亿元，同比增长 3.8%。稳步增长的固定资产投资，尤其是城镇固定资产投资的高速增长保证了对市政设计、施工、建筑安装等方面的大量需求。市政设施建设投资规模的大幅增长也形成了该行业投资主体多元化的局面。目前政府投资、银行贷款、民间资本成为主要力量，三者投资比例超过 85%。

改革开放 30 多年来，各地加快市政公用设施投资建设体制改革，积极开辟资金渠道，加大资金投入，相继建设了一大批供水、燃气、供热、道路、公共交

通、污水处理和生活垃圾处理、公园绿地等项目，设施服务水平显著提高，城市功能大大增强。市场方面，经过多年发展，市政基建行业除养护外，其它环节基本都已实现市场化运作。市政基建的市场准入门槛不高，企业数量众多，特别是建筑施工环节市场竞争较为激烈，业务经营模式也较为单一，利润率较低。随着市政工程行业市场化的深入，产业链各环节的价值正在逐步转移，主要是向设计、投资、开发运营、工程咨询服务、新型建材等方面转移。

根据联合国发布的《世界城镇化发展展望 2018》，2030 年我国城镇化率将达 70.6%，至 2050 年将达 80%左右，中长期仍存在一定的增长空间。可以预见，中长期内持续的城市化进程所带来的新增城镇人口，仍将带来城市建设用地规模的扩大，也将对市政基础设施建设方面提出更多、更高、更优的要求，三四线城市，特别是县城的市政公用设施建设也将成为市政工程企业区域发展的方向之一，城市化进程仍将为市政基础设施提供稳定、持续的发展动力。

（2）上海市基础设施建设情况

近几年，上海市经济实力表现出极强水平，经济总体保持稳步增长态势，区域经济结构持续优化升级。经济总量维持我国所有城市首位。上海市政府一直十分重视城市建设，不断加大城市基础设施建设投资力度。1990 年至 2017 年，全市用于城市基础设施建设的投资为 23,319 亿元，占同期全社会固定资产投资的 25.6%；2019 年上海市固定资产投资总额达 8,012.22 亿元，同比增长 5.1%。从主要领域看，工业投资增长 11.3%，连续 21 个月保持两位数增长；房地产开发投资增长 4.9%，增速比前三季度提高 0.9 个百分点；城市基础设施投资 1,815.35 亿元，同比下降 2.6%。2019 年，上海市重大工程完成投资 1462.3 亿元，完成全年计划 102.25%，比去年增加 43.4 亿元，沪通铁路二期、上海大歌剧院、S3 公路（周邓公路-G1503 两港大道立交）等 27 个项目开工建设，轨道交通机场联络线、崇明线、S3 公路、沿江通道浦东段等重大项目也已动工，已建成周家嘴路越江隧道等重要基础设施。

经过多年发展，上海市的城市基础设施不断改善，城市面貌发生巨大的变化，相继建成了一批大桥、隧道、高架路、高速公路、轨道交通、国际机场、深水港口等标志性重大城市建设工程。自 2007 年以来，上海市城镇化率常年位居全国

第一，2019 年达到 88.10%，发达的城市基础设施为进一步改善上海投资环境、扩大对外开放、增强城市综合功能创造了有利条件。

未来，上海还将全面落实长三角一体化发展规划纲要，积极推动区域协调发展。大力推进长三角生态绿色一体化发展示范区建设，加快打造虹桥国际开放枢纽，在科技创新、基础设施、生态环境、公共服务、对外开放、统一市场、公共安全等领域加快推进项目合作、平台共建和政策协同，积极推动基础设施建设和公共资源配置向郊区倾斜，持续推进农村公路、管道等基础设施提档升级，推动郊区新城和新市镇的建设发展。

4、保障房行业基本情况

（1）我国保障房行业现状

保障性住房是与商品性住房相对应的一个概念，是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，由廉租住房、经济适用房和政策性租赁住房构成。保障性住房建设既是政府房地产调控的重要手段，也是政府关心民生、解决百姓基本生活需要的重要组成部分。

近年来，城市化进程的加快推高了部分城市房价，低收入家庭住房困难问题突出。中央政府从保增长、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度，自 2007 年以来连续出台了多项关于保障房建设的鼓励措施。2009 年，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》，力求在三年内解决 747 万城市低收入者住房困难问题。目前，我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁房为主要形式的住房保障体系初步形成，国家对保障性住房建设的资金投入不断加大，保障房建设规模不断扩大。2015 年 6 月 25 日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）要求制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017 年）。2015-2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。“十三五”规划提出，要构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。要基本完成城镇棚户区 and 危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，改善民生，促进社会和谐稳定，推动我国经济社会发展。在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业将迎来历史新阶段。

（2）上海市保障房发展情况

近年来，上海通过制度建设和实施，在市委、市政府推动下，市、区(县)各相关部门及建设单位共同努力、形成合力，基本形成了廉租住房、共有产权保障住房(经济适用住房)、公共租赁住房、征收安置住房（动迁安置房）“四位一体”的住房保障体系。为进一步完善本市“四位一体”的住房保障体系，提高保障性住房使用效率，促进保障性住房供需平衡，上海市公开城镇保障性安居工程规划建设方案、年度建设计划信息（包括建设计划任务量、计划项目信息、计划户型）、建设计划完成情况信息（包括计划任务完成进度、已开工项目基本信息、已竣工项目基本信息、配套设施建设情况），公开的信息以项目编码进行归集；农村危房改造相关政策措施执行情况信息（包括农村危房改造政策、对象认定过程、补助资金分配、改造结果）；在住房分配方面，主要公开保障性住房分配政策、分配对象、分配房源、分配程序、分配过程、分配结果等信息。

从 2003 年开始，上海市共进行了三批次的保障性住房大居选址，共计 46 个基地，总规划用地面积 150 多平方公里，规划人口规模约 340 万人，规划新增住宅总量约 1 亿平方米，其中规划可用市属保障性住房总量约 5641 万平方米。

5、工程施工行业基本情况

（1）我国工程施工行业现状

工程施工行业是专门从事土木工程、房屋建设和设备安装以及工程勘察设计等工作的生产部门，可涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括勘察设计、建

材物资、工程施工、设备安装、装饰装潢、运营维护以及相关的咨询和中介服务等。

工程建筑业是国民经济的支柱产业，产业关联度高，就业容量大，是很多产业赖以发展的基础性行业，与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系，与宏观经济形势具有高度的相关性。2006-2011 年我国建筑业总产值增长率均保持在 20.00%以上。2016 年以来，随着我国国民经济增速放缓，固定资产投资规模增长速度有所下降，我国建筑业总产值保持增长但增速持续放缓。到 2019 年，全国建筑业企业完成建筑业总产值为 248,445.77 亿元，同比增长 5.68%，增速略有回升；全国建筑业房屋建筑施工面积 144.16 亿平方米，同比增长 2.32%；完成竣工产值 123,834.13 亿元，同比增长 2.52%；签订合同总额 545,038.89 亿元，同比增长 10.24%，其中新签合同额 289,234.99 亿元，同比增长 6.00%，新签合同额的增长将推动未来一段时期建筑的产值规模的发展。

工程建筑业市场规模庞大，企业数量众多,我国工程建筑行业整体市场化程度较高，处于完全竞争状态。根据相关统计数据，截至 2019 年末，我国建筑业企业数量为 103,814 家。中国建筑业竞争格局中主要包括三类企业：一是大型国有、国有控股建筑企业，二是民营控股的建筑企业,三是跨国建筑公司。近年来，我国建筑业总体市场完全竞争、细分市场竞争不均衡，建筑业市场准入门坎较低，建筑企业数量众多，竞争同质化明显、专业化分工不足，行业集中度较低，导致中低端建筑市场竞争非常激烈，利润水平较低；但高端建筑市场产能仍显不足，大型建筑企业的竞争优势较为明显，这类企业具备技术、管理、装备优势并拥有特级资质，占据了较大市场份额，竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

从国际环境看，全球经济处于后金融危机的深度调整期，随着各经济体的逐步复苏，全球工程建筑市场呈现稳步发展的趋势，预计到 2025 年，全球主要建筑市场的规模将达到 95,500 亿美元，为 2015 年的 1.41 倍。作为全球经济的增长引擎之一，中国的建筑市场规模市全球增长最快的地区之一，预计到 2025 年将成为全球最大的建筑市场，其年均增速保持在 6%-8%，远高于全球平均水平 3.5%。随着中国经济发展，基建投资将成为拉动经济平稳过渡的有效手段，通过将中国的基础设施建设水平和主要发达国家比较，可以发现我国建设投资仍存在较大的上升空间，尤其是城市相关基础设施领域。

（2）上海市工程施工行业现状

从上海市情况看，上海正处于创新驱动发展、经济转型升级的攻坚期，新的城市战略定位要求工程建筑业发挥更加积极的支撑作用。上海市政府在 2017 年的《关于促进本市建筑业持续健康发展的实施意见中》的发展目标中明确了工程建筑的未来方向，努力实现工程市场规则国际化、分工专业化、监管信息化，大力推动建筑生产组织方式向集约化、产业化、生态化转变；着力转变建筑业生产方式，着力推进科技进步和创新，着力提升城市建筑设计水平，着力强化工程质量安全监管，建立并完善符合国际通行规则和现代市场经济要求的建筑市场运行机制和监管体制，促进本市建筑业全面、协调、可持续发展。到 2020 年，工程总承包、工程保险、工程咨询服务等国际通行方式广泛应用，装配式建筑、建筑信息模型、绿色建筑、绿色建材等现代产业技术全面推广，职业化、技能化的建筑技术工人队伍基本形成，工程质量安全水平显著提高，力争成为国内建筑品质最高、制度性交易成本最低、业内协作程度最优的示范区之一，国际综合竞争力明显增强。

6、园林绿化行业

（1）我国园林绿化行业现状

园林作为产业，在我国发展起步较晚。由于城镇化水平不断提高，城市居住舒适感和房地产消费升级的要求刺激了园林绿化率不断上升。“十八大”后住建部发布了《关于促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见》，明确提出了城市园林绿化的发展目标：到 2020 年，全国设市城市要对照《城市园林绿化评价标准》完成等级评定工作，达到国家Ⅱ级标准，其中已获得命名的国家园林城市要达到国家Ⅰ级标准。意见认为，促进城市园林绿化事业健康发展具有重要性和紧迫性，要积极推进城市园林绿化工作。园林行业进入以生态建设为主导的新一轮高速发展。国家高度重视对城市园林绿化与城市公共设施建设起到极大促进作用，“十八大”开启了园林行业新一轮发展。2014 年，我国城市建成区绿化覆盖面积达 190.75 万公顷，比 2013 年增加 9.55 万公顷。绿化覆盖率由 2006 年的 35.11% 小幅增长到 2014 年的 39.70%。

园林行业的业务领域主要可分为：苗木培植、园林景观设计、园林工程施工、园林绿化养护。这四项业务既相互关联，又可独立拆分。园林企业从业务覆盖领域可以分为：综合类企业、半综合类企业及单项企业。园林绿化行业的下游客户主要为地方政府及房地产公司。一般而言，经济景气时政府财政收入相对较高，对市政绿化的预算和支出相对有保障，同时，经济景气时房地产行业繁荣，新开项目数量多，从而带动地产园林业务。

目前，我国城镇化率 2019 年已达 60.6%，仍显著低于高收入经济体（81.3%）和中高收入经济体（65.2%）的水平，城镇化的提升空间较大，市政园林工程行业的投资能够保障持续快速的增长。因此，国内市政园林工程行业预计至少仍有十到二十年的行业繁荣期，相关业务的发展也得到政策的大力扶持，市场容量较大。在当前大力推进新型城镇化建设的大背景下，多地相继出台园林绿化“十三五”规划或中长期规划，将城市园林绿化与城市总体规划、新型城镇化建设规划相结合，将园林绿化作为满足新型城镇化对人本、宜居、绿色低碳要求的利器和基础设施，这将对城市园林绿化产业产生极大的推动作用。新城镇建设、新农村建设、文化旅游景区、矿区修复景观化、湿地公园、滨水公共景观、城市水系治理景观化、水利设施景观化等诸多复合新型园林业务更多涌现，创造了新的增量需求，涉及土壤修复、水系湿地环境治理、废弃物资源化利用、生态旅游综合体、园林景观建设等全方位、大规模的综合生态工程有望逐步获得实施。

（2）上海市园林绿化发展情况

上海作为全国经济金融中心城市，在城市建设和发展方面均走在全国前列。上海政府高度重视环境绿化工作，围绕生态宜居城市建设，贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，全力增加绿色空间，努力将上海建成一座绿意盎然、鸟语花香的生态之城。上海市加大投入力度，大力发展绿化建设，改善城市环境，特别是近几年来城市绿化工作成果显著。

2019 年，上海新建绿地 1321 公顷，其中公园绿地 831 公顷，建成区绿化覆盖率达到 39.6%，人均公园绿地面积达到 8.3 平方米；全年完成造林 11.3 万亩，全市森林面积达到 167 万亩，森林覆盖率达到 17.56%；新建绿道 210 公里，新建立体绿化 40.6 万平方米，布置高架沿口花卉 16 万箱。同时，2019 年新建黄浦玉兰园等 60 个街心花园，推进闵行浦江镇等绿化特色街区建设，创建命名静安

闻喜路等 24 条林荫道。全市城市公园数量增加至 352 座，延长开放公园 253 座，公园全年游客量达到 2.4 亿人次。

2020 年上海市绿化委员会电视电话会议中提出，到 2020 年底，上海要新建 7 万亩林地，森林覆盖率要超过 18%；新建绿地 1200 公顷、城市绿道 200 公里、立体绿化 40 万平方米，建成区绿化覆盖率要超过 40%，人均公园绿地面积要达到 8.5 平方米。上海 2020 年还将建成 4 个绿化特色街区、30 个街心花园，创建命名 10 条林荫道、10 条绿化特色道路，280 座公园实现延长开放，城市公园数量达到 400 座。另外，根据上海市绿化市容局、市规划资源局编制的《上海市生态空间专项规划（2018—2035）》，明确提出至 2035 年，上海森林覆盖率要跃升至 23%左右，人均公园绿地面积力争达到 13 平方米以上。

7、环境卫生行业

（1）我国环卫行业现状

环境卫生管理主要包括街巷、市政道路、公共场所、水域等区域的保洁，市政绿化养护，垃圾、粪便等生活废弃物的收集、清除、运输、中转、处置、处理综合利用，环境卫生设施规划、建设、运营等。近年来，随着市场经济体制改革的深入，政府引入各种市场主体参与环境卫生管理工作，提高环卫作业的工作效率，改变了对环境卫生管理服务的大包大揽。

中国环保行业的景气度随着经济转型而不断提升，“十八大”首次将生态文明建设纳入到中国特色社会主义建设“五位一体”中，空前强调绿色产业建设对未来可持续发展的重要性，全方位布局生态建设总谋略以及实践落实的具体规划。“十三五”时期，绿色发展上升为新的发展理念，燃煤电厂超低排放和节能改造全面推进，环境污染第三方治理加速推进。随着国家不断出台环保相关的重大法律法规，环保领域的顶层设计日益完善，环境保护的整体规划也日益清晰。

在火电企业排放方面，2014 年 9 月国家发改委颁布《煤电节能减排升级与改造行动计划（2014-2020）》以来，超低排放市场迅速启动。根据环境保护部、国家发展和改革委员会和国家能源局 2015 年联合下发的《全面实施燃煤电厂超低排放和节能改造工作方案》（环发【2015】164 号），全面实施燃煤电厂超低排放和节能改造，是推进煤炭清洁化利用、改善大气环境质量、缓解资源约束的

重要举措，到 2020 年，全国所有具备改造条件的燃煤电厂力争实现超低排放，全国有条件的新建燃煤发电机组达到超低排放水平。加快现役燃煤发电机组超低排放改造步伐，将东部地区原计划 2020 年前完成的超低排放改造任务提前至 2017 年前总体完成；将对东部地区的要求逐步扩展至全国有条件地区，其中，中部地区力争在 2018 年前基本完成，西部地区在 2020 年前完成。按照《全面实施燃煤电厂超低排放和节能改造工作方案》的要求，2015 年-2020 年全国将有 5.8 亿千瓦煤电机组完成超低排放改造。

污水处理方面，伴随着工业化和城镇化进程的加快，我国污水排放量不断增加，但随着我国水资源短缺和污染问题日益严重，水务处理问题得到了越来越重视。根据环境保护部《全国环境统计公报》，2010 年至 2015 年我国废水排放总量由 617.3 亿吨增长至 735.3 亿吨，年复合增长率达 3.56%，城镇污水处理量由 337.2 亿吨增长至 532.3 亿吨，年复合增长率达 9.56%，远高于我国废水排放总量的增长率。到 2015 年，全国新增城镇污水管网约 16 万公里，新增污水日处理能力 4,200 万吨，基本实现所有县和重点建制镇具备污水处理能力，污水处理设施负荷率提高到 80%以上，城市污水处理率达到 85%。

近年来环保政策不断趋严，为环保产业的快速发展提供了前所未有的机遇。国家产业政策的陆续出台也为行业发展注入了新的动力，环保产业的发展目标也从过去的工程建设需求转变为环境效益需求，行业的科技创新属性和运营服务属性开始凸显，管理方式、经营理念也需要与时俱进。同时，绿色“一带一路”建设为中国节能环保企业发展国际业务带来了历史性的发展机遇。环保行业是我国的战略新兴产业之一，预计在未来相当长的时期内，我国的环保产业都会保持相对乐观的增长态势。

（2）上海市环卫行业发展情况

近年来随着城镇化水平的不断提高和建设投资的不断加大，上海市环卫行业迎来了高速发展。至 2018 年末，上海市城市污水处理厂日处理能力达 817.7 万立方米，比上年末下降 1.0%。垃圾处理市场容量持续扩大，进入该行业的企业数量持续增长，处理能力有所提升，2018 年上海市生活垃圾末端处理能力达 28,650 吨/日，其中焚烧 13,300 吨/日。全年清运生活垃圾 984.31 万吨，生活垃圾无

害化处理率达 100%。大力推进生活垃圾全程分类，建成再生资源回收点 3374 个，开工建设 15 个垃圾资源化利用设施。

根据“上海市十三五规划”，到 2020 年，上海市主要污染物排放总量继续下降，生态环境质量、生态空间规模、资源利用效率显著提升，环境风险得到有效管控，绿色生产和绿色生活水平明显提升，生态环境治理体系和治理能力现代化取得重大进展。到 2020 年，全市城镇污水处理率达到 95%以上，农村生活污水处理率达到 75%以上，污水厂污泥有效处理率达到 90%以上，生活垃圾无害化处理率保持 100%，工业固废综合利用率达到 97%以上，主要农作物秸秆综合利用率达到 95%以上，继续加大绿色建筑和装配式建筑推广力度。总量控制方面，全市主要污染物减排完成国家相关要求，用水总量控制在 129.35 亿立方米，能源消费总量控制在 1.25 亿吨标煤以内，煤炭消费总量持续下降，化肥农药亩均施用量在 2015 年基础上削减 20%左右，环保投入相当于全市生产总值的比例保持在 3%左右。

（二）发行人竞争优势

1、松江区良好的区位优势

从地理位置看，松江区是上海连接整个长三角、辐射长江流域的核心区域，也是上海西南重要的交通门户，区内高速公路、国道省道、高铁、轨道交通等纵横交错，初步构建了较发达的立体交通网络体系。辖区拥有高铁松江南站和松江火车站，1 小时内即可到达沪杭沿线各个经济发达的区域；松江区距离虹桥机场约 30 公里，通过多条高速公路可半小时直达机场。松江还具有较强的河道交通网络，全区域大小河道 1,081 条段，其中市级河道 11 条，区级河道 63 条，通过内河航道可直接与黄浦江、长江水系联通。从区域经济发展看，松江区已成为世界著名跨国公司以及国内大型企业的重要集聚地，实现了以电子信息、现代装备、精细化工、新材料和生物医药为主的五大主导产业发展。突出的区位优势，经济的快速发展，为公司各项业务的长足发展提供了良好的外部环境和成长基础。

2、垄断优势显著

公司从事的燃气业务、集中供水业务、园林绿化和环境卫生业务，由于或者涉及管网铺设，或者涉及国计民生和城市运营维持，均属于具有垄断性质和不可

替代性。在燃气业务方面，公司下属的燃气公司负责了松江区内的天然气和瓶装液化气业务，在当地市场具有绝对主导地位。在自来水业务方面，公司下属的自来水公司承担着松江区约 90%以上的供水任务，在当地市场具有垄断地位。在园林绿化业务方面，公司下属的园林绿化公司垄断了区域内的各类市政树木养护和园林绿化，是松江地区最重要的绿化服务主体。在环境卫生业务方面，公司下属的环卫公司垄断了区域内的道路和水面的环卫保洁工作，还负责了松江区的垃圾收运工作，是松江地区最重要的环卫保洁业务的主体。

3、政府支持的优势

发行人是松江区重要的城市基础设施建设主体，也是国有资产的重点经营平台，所经营的各项业务均为关系到国计民生的重点行业。基于公司特殊的经营职能，公司自成立以来得到了地方政府的大力支持。松江区政府不仅给予了公司多项优惠政策，还通过优质资产注入等多种方式大大提升了发行人的竞争力和资本实力。

4、良好的融资能力

公司目前与各商业银行、金融机构合作较好，银企关系融洽，信用记录优良，在偿还银行债务方面从未发生过违约，没有不良负债信息。截至 2020 年 9 月末，一共有十余家商业银行为公司提供了授信额度支持，是松江区银行合作渠道最广泛最畅通的企业之一，良好的银企关系为公司项目的建设与发展提供了充足的资金支持。

5、管理及人才优势

发行人拥有一支年富力强的高素质专业团队，管理层及核心员工稳定，员工整体素质较高。公司管理团队在长期的城市基础设施建设与运营的过程中积累了丰富的经验，在公司内部也形成了较为高效的运营管理体制。公司治理结构完善，各项规章制度健全，产权明晰，绩效考核机制明确，人才储备充足，综合来看，发行人的管理及人才优势明显。

七、发行人合法合规情况

发行人及总资产、营业收入或净资产等指标占发行人的比重超过 30%的子公司最近三年及一期不存在重大违法违规及重大行政处罚情形。

八、关联方关系及交易情况

（一）关联方关系情况

1、发行人母公司的情况

关于发行人母公司情况请详见本募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人股权结构、控股股东和实际控制人情况”之“（二）发行人控股股东和实际控制人情况”。

2、发行人子公司情况

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”之“二、发行人组织结构及权益投资情况”之“（五）发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、发行人合营和联营企业

关于发行人合营和联营企业情况请详见本募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”之“二、发行人组织结构及权益投资情况”之“（五）发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

4、其他关联方

截至 2020 年末，发行人其他关联方情况如下：

与发行人相关的其他关联方情况

其他关联方名称	与发行人关系
上海古松经济联合总公司	少数股东
上海仓桥经济联合总公司	少数股东
上海松江交通投资运营集团有限公司	控股股东控制的其他公司
上海环云再生能源有限公司	联营企业
上海环云环保科技有限公司	联营企业

（二）关联交易政策

最近三年及一期，发行人发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，发行人关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

（三）关联交易情况

1、关联方交易

最近三年，发行人关联方交易明细如下：

单位：万元

关联方名称	业务性质	2020 年	2019 年	2018 年
上海燃气(集团)有限公司 ³	采购商品	69,118.27	69,637.75	63,928.03
上海环云环保科技有限公司	借款收入	149.42	21.09	-
上海环云再生能源有限公司	借款收入	107.20	29.29	-

2、关联方资金拆借

截至 2020 年末，发行人关联方资金拆借明细如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	借款利率 (%)
上海环云环保科技有限公司	1,521.00	2019-8-26	2020-8-25	4.35
上海环云环保科技有限公司	570.00	2019-8-26	2025-8-25	4.90
上海环云环保科技有限公司	1,920.00	2019-8-22	2020-8-21	4.35
上海环云环保科技有限公司	240.00	2019-8-22	2025-8-21	4.90
上海环云环保科技有限公司	300.00	2019-8-29	2025-8-28	4.90
上海环云环保科技有限公司	157.00	2019-9-12	2020-9-11	4.35
上海环云环保科技有限公司	1,169.00	2019-9-12	2025-9-11	4.90
上海环云环保科技有限公司	806.00	2019-10-21	2020-10-20	4.35
上海环云环保科技有限公司	1,560.00	2019-11-18	2020-11-17	4.35
上海环云环保科技有限公司	120.00	2019-12-19	2021-12-18	4.35
上海环云再生能源有限公司	1,120.00	2019-8-22	2020-8-21	4.35
上海环云再生能源有限公司	1,681.00	2019-8-22	2025-8-21	4.90
上海环云再生能源有限公司	2,100.00	2019-8-22	2020-8-21	4.35
上海环云再生能源有限公司	300.00	2019-8-29	2025-8-28	4.90
上海环云再生能源有限公司	1,530.00	2019-9-12	2025-9-11	4.90
上海环云再生能源有限公司	1,049.00	2019-10-21	2020-10-20	4.35
上海环云再生能源有限公司	3,214.00	2019-10-21	2025-10-20	4.90
上海环云再生能源有限公司	60.00	2019-11-18	2020-11-17	4.35
上海环云再生能源有限公司	150.00	2019-12-19	2020-12-18	4.35
上海环云环保科技有限公司	1,920.00	2019-08-22	2021-08-21	4.35
上海环云环保科技有限公司	240.00	2019-08-22	2025-08-21	4.90
上海环云环保科技有限公司	300.00	2019-08-29	2025-08-28	4.90
上海环云环保科技有限公司	157.00	2019-09-12	2021-09-11	4.35
上海环云环保科技有限公司	1,169.00	2019-09-12	2025-09-11	4.90

³ 上海燃气(集团)有限公司于 2019 年末不再确认为关联方，故不在 2020 年 9 月末关联方列表中列示

关联方	拆借金额	起始日	到期日	借款利率 (%)
上海环云环保科技有限公司	806.00	2019-10-21	2021-10-20	4.35
上海环云环保科技有限公司	1,560.00	2019-11-18	2021-11-17	4.35
上海环云环保科技有限公司	120.00	2019-12-19	2021-12-18	4.35
上海环云环保科技有限公司	315.00	2020-01-09	2021-01-08	4.35
上海环云环保科技有限公司	619.50	2020-02-04	2021-02-03	4.35
上海环云环保科技有限公司	45.00	2020-03-19	2021-03-18	4.35
上海环云环保科技有限公司	45.00	2020-04-14	2021-04-13	4.35
上海环云环保科技有限公司	240.00	2020-05-15	2021-05-14	4.35
上海环云环保科技有限公司	180.00	2020-06-16	2021-06-15	4.35
上海环云环保科技有限公司	310.00	2020-08-21	2021-09-20	4.35
上海环云环保科技有限公司	2,002.50	2020-08-22	2021-08-21	4.35
上海环云环保科技有限公司	570.00	2019-08-26	2025-08-25	4.90
上海环云环保科技有限公司	225.00	2020-09-18	2021-09-17	4.35
上海环云环保科技有限公司	180.00	2020-10-22	2021-10-21	4.35
上海环云环保科技有限公司	180.00	2020-10-22	2021-10-21	4.35
上海环云环保科技有限公司	345.00	2020-12-10	2021-12-09	4.35
上海环云再生能源有限公司	1,681.00	2019-08-22	2025-08-21	4.90
上海环云再生能源有限公司	2,100.00	2019-08-22	2021-08-21	4.35
上海环云再生能源有限公司	300.00	2019-08-29	2025-08-28	4.90
上海环云再生能源有限公司	1,530.00	2019-09-12	2025-09-11	4.90
上海环云再生能源有限公司	1,049.00	2019-10-21	2021-10-20	4.35
上海环云再生能源有限公司	3,214.00	2019-10-21	2025-10-20	4.90
上海环云再生能源有限公司	60.00	2019-11-18	2021-11-17	4.35
上海环云再生能源有限公司	150.00	2019-12-19	2021-12-18	4.35
上海环云再生能源有限公司	600.00	2020-01-09	2021-01-08	4.35
上海环云再生能源有限公司	120.00	2020-03-19	2021-03-18	4.35
上海环云再生能源有限公司	1,155.00	2020-04-14	2021-04-13	4.35
上海环云再生能源有限公司	60.00	2020-05-15	2021-05-14	4.35
上海环云再生能源有限公司	162.00	2020-06-16	2021-06-15	4.35
上海环云再生能源有限公司	210.00	2020-08-21	2021-09-20	4.35
上海环云再生能源有限公司	1,819.00	2020-08-22	2021-08-21	4.35
上海环云再生能源有限公司	90.00	2020-08-28	2021-08-27	4.35
上海环云再生能源有限公司	270.00	2020-09-18	2021-09-17	4.35
上海环云再生能源有限公司	210.00	2020-10-22	2021-10-21	4.35
上海环云再生能源有限公司	60.00	2020-12-10	2021-12-09	4.35

3、关联方担保

截至 2020 年末，发行人不存在对合并报表范围外的担保。

截至 2020 年末，发行人作为被担保方的担保明细如下：

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
上海松江商业发展有限公司	6,600.00	2015/12/3	2025/12/2

（四）发行人应收、应付关联方款项情况

截至 2020 年末，发行人应收、应付关联方款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末账面价值
其他应收款	上海松江交通投资运营集团有限公司	2.57
其他应收款	上海环云再生能源有限公司	14,840.00
其他应收款	上海环云环保科技有限公司	11,529.00

九、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《公司债办法》、《受托管理协议》及中国证监会、中证协及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第五节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2018 年度、2019 年度以及 2020 年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；

发行人 2018-2019 年度的财务报告经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字【2020】8720 号的标准无保留意见的审计报告。发行人 2020 年度的财务报告经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字【2021】3008 号的标准无保留意见的审计报告。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人近三年经审计的财务报告。

一、公司近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	453,697.06	400,463.04	439,512.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.92	-	81.73
应收账款	27,004.59	33,919.12	28,741.51
预付款项	5,925.13	21,485.75	3,383.53
其他应收款(合计)	143,858.33	52,869.18	82,962.42
应收利息	187.28	319.27	2,669.20
应收股利	15.00	-	117.80
其他应收款	143,656.05	52,549.90	80,182.43
存货	2,023,231.21	1,908,870.14	1,828,117.23
其他流动资产	131,793.08	100,591.54	265,020.31
流动资产合计	2,785,510.33	2,518,198.77	2,647,818.90
非流动资产：			
可供出售金融资产	85,190.39	152,918.45	158,077.21

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期股权投资	38,902.16	36,333.81	33,372.55
投资性房地产	35,442.63	15,407.30	15,633.27
固定资产	776,878.91	754,382.69	743,297.90
在建工程	232,527.30	214,489.00	188,573.83
无形资产	8,510.93	8,812.98	8,801.90
长期待摊费用	27,497.08	16,845.71	13,636.91
递延所得税资产	4,850.01	4,719.34	5,672.67
其他非流动资产	39,551.84	57,673.89	20,373.39
非流动资产合计	1,249,351.25	1,261,583.15	1,187,439.62
资产总计	4,034,861.58	3,779,781.92	3,835,258.51
流动负债：		-	-
短期借款	21,550.00	-	-
应付账款	72,372.46	68,398.19	57,972.90
预收款项	1,110,136.88	1,058,420.43	1,070,029.75
应付职工薪酬	29.62	61.82	88.66
应交税费	9,629.80	12,505.15	7,600.36
其他应付款(合计)	247,698.05	191,543.59	155,441.34
应付利息	5,623.58	2,881.57	4,740.13
应付股利	-	-	-
其他应付款	242,074.47	188,662.02	150,701.21
一年内到期的非流动 负债	58,511.18	30,986.71	130,846.77
其他流动负债	-		
流动负债合计	1,519,927.99	1,361,915.89	1,421,979.79
非流动负债：			
长期借款	38,351.92	78,211.93	168,346.51
应付债券	99,509.09	114,330.78	127,926.02
租赁负债		-	-
长期应付款(合计)	386,043.90	211,422.26	206,305.66
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	17,046.72	20,789.48	21,266.55
递延收益-非流动负 债	104,277.19	87,683.52	67,298.07
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	645,228.82	512,437.97	591,142.81
负债合计	2,165,156.81	1,874,353.86	2,013,122.60
所有者权益(或股东权 益)：			

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
实收资本(或股本)	161,270.00	161,270.00	161,270.00
资本公积金	1,441,418.07	1,440,985.16	1,409,819.09
其它综合收益	51,074.36	62,321.18	63,693.31
专项储备	2,291.03	1,504.08	771.56
盈余公积金	6,785.64	5,755.04	3,505.61
未分配利润	106,590.35	108,442.61	78,355.11
归属于母公司所有者 权益合计	1,769,429.46	1,780,278.06	1,717,414.68
少数股东权益	100,275.31	125,150.00	104,721.23
所有者权益合计	1,869,704.76	1,905,428.06	1,822,135.91
负债和所有者权益总计	4,034,861.58	3,779,781.92	3,835,258.51

2、合并利润表

发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
一、营业总收入	325,473.87	371,348.17	381,663.96
二、营业总成本	302,510.93	339,585.80	347,905.27
营业成本	256,088.00	291,037.65	299,052.50
税金及附加	2,005.00	2,044.46	3,181.87
销售费用	18,434.31	17,731.47	17,455.95
管理费用	36,173.52	39,061.11	36,332.82
财务费用	-10,189.90	-10,288.89	-8,358.69
加：其他收益	1,298.89	1,216.61	2,606.97
投资净收益	15,887.93	33,697.41	16,320.26
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益	2,293.35	3,216.98	3,013.94
公允价值变动净收益	-0.10	-	-1.15
资产减值损失	-324.35	-126.53	-240.81
资产处置收益	481.41	131.92	470.05
三、营业利润	40,306.72	66,681.79	53,154.82
加：营业外收入	2,479.97	794.02	1,071.61
减：营业外支出	349.45	340.37	571.34
四、利润总额	42,437.24	67,135.44	53,655.10
减：所得税	9,178.09	14,774.87	11,212.57
五、净利润	33,259.15	52,360.57	42,442.53
减：少数股东损益	2,290.87	2,775.86	3,647.70
归属于母公司所有者的净 利润	30,968.28	49,584.71	38,794.83

3、合并现金流量表

发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	356,363.55	381,693.15	507,326.41
收到的税费返还	270.87	540.79	389.92
收到其他与经营活动有关的现金	221,497.63	433,082.57	448,475.22
经营活动现金流入小计	578,132.05	815,316.51	956,191.56
购买商品、接受劳务支付的现金	303,702.03	326,100.59	348,121.39
支付给职工以及为职工支付的现金	65,223.00	74,306.33	69,893.99
支付的各项税费	24,067.16	26,930.76	30,549.46
支付其他与经营活动有关的现金	114,057.80	329,604.56	178,811.98
经营活动现金流出小计	507,049.99	756,942.24	627,376.83
经营活动产生的现金流量净额	71,082.06	58,374.28	328,814.73
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	149,690.44	289,782.96	234,990.47
取得投资收益收到的现金	14,125.98	33,793.47	25,147.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,191.06	2,244.61	754.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-2,069.17	-259.19	-751.11
收到其他与投资活动有关的现金	24,536.77	66,548.08	6,518.75
投资活动现金流入小计	188,475.07	392,109.93	266,660.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	133,638.41	166,537.52	181,997.58
投资支付的现金	171,308.08	116,081.35	270,488.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	320.00	-	17,922.29
支付其他与投资活动有关的现金	63,511.61	53,900.00	32,503.83
投资活动现金流出小计	368,778.11	336,518.88	502,912.15
投资活动产生的现金流量净额	-180,303.03	55,591.05	-236,251.63
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	104.62	8,575.92	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	104.62	8,575.92	-
取得借款收到的现金	49,107.67	65,579.93	1,358,664.95
收到其他与筹资活动有关的现金	211,109.50	99,080.55	103,537.20

项目	2020 年	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	260,321.79	173,236.39	1,462,202.15
偿还债务支付的现金	74,889.38	287,790.61	1,354,383.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,334.00	28,678.47	48,621.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,382.97	1,463.17	1,808.07
支付其他与筹资活动有关的现金	17.35	1,261.79	10,893.03
筹资活动现金流出小计	102,240.72	317,730.87	1,413,898.27
筹资活动产生的现金流量净额	158,081.07	-144,494.47	48,303.88
现金及现金等价物净增加额	48,860.10	-30,529.14	140,866.98
期初现金及现金等价物余额	389,633.33	420,162.47	279,295.49
期末现金及现金等价物余额	438,493.43	389,633.33	420,162.47

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

发行人近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	92,130.74	172,059.43	180,586.30
交易性金融资产	-	-	78.19
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款(合计)	172,024.10	80,045.88	158,032.44
应收利息	9,702.23	6,964.47	4,616.00
其他应收款	162,321.87	73,081.40	153,416.44
存货	1,389,018.87	1,386,071.68	1,369,247.19
其他流动资产	101,023.62	24,508.82	119,600.00
流动资产合计	1,754,197.33	1,662,685.82	1,827,544.12
非流动资产：		-	-
可供出售金融资产	82,628.23	99,389.64	103,379.98
长期股权投资	493,122.60	569,771.92	532,261.86
投资性房地产	7,204.84	7,426.44	7,648.88
固定资产(合计)	216,422.50	224,959.58	210,013.96
固定资产	-	-	-
固定资产清理	-	-	-

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
在建工程(合计)	50.06	50.06	58.66
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	54.77	49.74	48.63
长期待摊费用	30.54	67.20	119.83
其他非流动资产	24,184.57	24,153.16	-
非流动资产合计	823,698.10	925,867.74	853,531.79
资产总计	2,577,895.43	2,588,553.55	2,681,075.91
流动负债：			
短期借款	21,550.00	-	-
应付账款	10.42	10.42	-
预收款项	716,648.45	700,800.90	700,800.90
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	1,474.88	3,081.27	44.97
其他应付款(合计)	184,292.63	172,044.80	243,822.23
应付利息	639.36	727.57	3,414.13
其他应付款	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	100,000.00
流动负债合计	923,976.38	875,937.38	1,044,678.92
非流动负债：		-	-
长期借款	16,046.00	8,175.00	8,200.00
应付债券	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款(合计)	169,216.57	177,748.75	176,082.53
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	16,991.85	20,724.90	21,177.24
非流动负债合计	202,254.42	206,648.66	205,459.77
负债合计	1,126,230.79	1,082,586.04	1,250,138.69
所有者权益(或股东权益)：		-	-
实收资本(或股本)	161,270.00	161,270.00	161,270.00
资本公积金	1,191,609.67	1,239,899.37	1,184,648.96
其它综合收益	50,975.54	62,174.70	63,531.72
盈余公积金	6,785.64	5,755.04	3,505.61
未分配利润	41,023.78	36,868.40	17,980.93
所有者权益合计	1,451,664.64	1,505,967.51	1,430,937.21
负债和所有者权益总计	2,577,895.43	2,588,553.55	2,681,075.91

2、母公司利润表

发行人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	950.91	745.05	640.86
二、营业总成本	2,049.96	1,449.92	2,179.40
营业成本	465.62	459.14	430.92
税金及附加	22.91	2.30	3.38
管理费用	3,092.88	2,279.33	2,736.06
财务费用	-1,531.46	-1,290.85	-990.97
加：其他收益	6.46	-	-
投资净收益	22,899.99	37,783.61	18,505.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,350.68	3,001.56	2,476.95
公允价值变动净收益	-	-	0.72
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	42.31	18.56
三、营业利润	21,807.41	37,121.06	16,986.31
加：营业外收入	0.00	-	-
减：营业外支出	141.08	105.01	126.00
四、利润总额	21,666.33	37,016.05	16,860.31
减：所得税	1,478.91	5,102.14	-
五、净利润	20,187.42	31,913.91	16,860.31

3、母公司现金流量表

近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	886.11	786.48	673.18
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	94,588.72	107,182.45	290,317.01
经营活动现金流入小计	95,474.84	107,968.93	290,990.19
购买商品、接受劳务支付的现金	-	164.12	103.52
支付给职工以及为职工支付的现金	1,798.47	1,711.07	1,631.81
支付的各项税费	3,172.58	2,184.08	199.11
支付其他与经营活动有关的现金	117,846.61	95,087.57	72,610.38
经营活动现金流出小计	122,817.67	99,146.84	74,544.82
经营活动产生的现金流量净额	-27,342.83	8,822.09	216,445.36

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	24,500.00	119,600.00	50,520.39
取得投资收益收到的现金	20,549.32	34,782.06	16,028.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	729.19	2,227.17	18.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	21,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	66,778.51	156,609.23	66,567.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,224.96	76,021.00	117,763.96
投资支付的现金	101,000.00	59,017.33	192,745.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	100.00	-	4,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	21,100.00	-	-
投资活动现金流出小计	167,324.96	135,038.32	315,309.28
投资活动产生的现金流量净额	-100,546.45	21,570.90	-248,741.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	29,471.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	40,000.00	81,008.50	242,300.00
发行债券收到的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	69,471.00	81,008.50	242,300.00
偿还债务支付的现金	50.00	100,025.00	30,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,460.41	19,783.66	19,776.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	16.93	253.79	14,739.63
筹资活动现金流出小计	21,527.34	120,062.45	64,516.00
筹资活动产生的现金流量净额	47,943.66	-39,053.94	177,784.00
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-79,945.63	-8,660.95	145,487.65
加：期初现金及现金等价物余额	171,925.35	180,586.30	35,098.65
六、期末现金及现金等价物余额	91,979.72	171,925.35	180,586.30

（三）重要会计政策变更

1、重大会计政策变更

根据上海市松江区国有资产监督委员会 2020 年 11 月 23 日《关于同意上海松江城镇建设投资开发集团有限公司统一集团会计核算的批复》，子公司上海松江方松建设投资有限公司、上海松江燃气有限公司变更部分固定资产的折旧政策，累计影响固定资产累计折旧增加 107,475.36 万元、资本公积减少 107,475.36 万元，其中：影响 2019 年度累计折旧增加 13,085.16 万元、资本公积减少 13,085.16 万元；影响 2018 年度累计折旧增加 13,085.16 万元，资本公积减少 13,085.16 万元；影响 2017 年度累计折旧增加 13,085.16 万元、资本公积减少 13,085.16 万元；影响 2017 年度以前累计折旧合计增加 68,219.88 万元、资本公积合计减少 68,219.88 万元。

2、重大会计估计变更

子公司上海松江燃气有限公司为更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，结合公司业务实际情况并参考同行业公司的情况，在 2018 年度对以账龄组为组合的应收账款评估其信用风险，确定坏账准备的计提比例。

应收账款账龄	坏账准备计提比例
1 年以内（含 1 年）	1.00%
1-2 年	30.00%
2-3 年	50.00%
3 年以上	100.00%

上述会计估计变更采用未来适用法，无需对 2017 年度的财务报表进行追溯调整。

3、重大会计差错更正

报告期内发行人无重大会计差错更正。

二、合并报表的范围变化

公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以公司和列入合并范围内的子公司的个别财务报表为基础，经按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。最近三年及一期公司的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。报告期内合并报表的变化情况如下：

近三年纳入公司合并财务报表范围的子公司变化情况

年份	新增纳入合并报表子公司	新增原因	不再纳入合并报表子公司	减少原因
2018年	-	-	上海茸平排水有限公司	划归上海市松江区水务局管理
2019年	-	-	-	-
2020年	-	-	上海松江城乾投资有限公司	无偿划转

三、发行人近三年合并口径主要财务指标分析

近三年的主要财务指标

项目	2020 年	2019 年	2018 年
流动比率	1.83	1.85	1.86
速动比率	0.50	0.45	0.58
资产负债率（%）	53.66	49.59	52.49
全部债务（亿元）	21.79	22.35	42.71
债务资本比率（%）	10.44	10.50	18.99
营业毛利率（%）	21.32	21.63	21.65
平均总资产报酬率（%）	1.29	2.01	1.84
加权平均净资产收益率（%）	1.76	2.81	2.39
EBITDA（亿元）	7.68	10.14	9.24
EBITDA 全部债务比	0.35	0.45	0.22
EBITDA 利息保障倍数	6.30	5.29	3.30
应收账款周转率（次数）	10.68	11.85	9.63
存货周转率（次数）	0.13	0.16	0.17
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付（%）	100.00	100.00	100.00

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息
- 7、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+应付融资租赁款+其他有息债务
- 8、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- 9、平均总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额
- 10、平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2
- 11、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 12、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 13、存货周转率=营业成本/存货平均余额

*上述数据为年化数据

四、管理层讨论与分析

（一）资产结构及变动分析

近三年末，发行人资产明细如下：

发行人近三年末资产构成

单位：万元，%

项目	2020年末		2019年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,785,510.33	69.04	2,518,198.77	66.62	2,647,818.90	69.04
非流动资产	1,249,351.25	30.96	1,261,583.15	33.38	1,187,439.62	30.96
总资产	4,034,861.58	100.00	3,779,781.92	100.00	3,835,258.51	100.00

截至近三年末，发行人资产总额分别为 3,835,258.51 万元、3,779,781.92 万元和 4,034,861.58 万元。近三年及一期末，发行人流动资产占总资产比例基本保持稳定，占比分别为 69.04%、66.62%和 69.04%。

1、流动资产分析

发行人近三年末流动资产的主要构成

单位：万元，%

项目	2020年末		2019年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	453,697.06	16.29	400,463.04	15.90	439,512.17	16.60
交易性金融资产	0.92	0.00	-	-	81.73	0.00
应收账款	27,004.59	0.97	33,919.12	1.35	28,741.51	1.09
预付款项	5,925.13	0.21	21,485.75	0.85	3,383.53	0.13
其他应收款（合计）	143,858.33	5.16	52,869.18	2.10	82,962.42	3.13
存货	2,023,231.21	72.63	1,908,870.14	75.80	1,828,117.23	69.04
其他流动资产	131,793.08	4.73	100,591.54	3.99	265,020.31	10.01
流动资产合计	2,785,510.33	100.00	2,518,198.77	100.00	2,647,818.90	100.00

截至近三年末，发行人流动资产分别为 2,647,818.90 万元、2,518,198.77 万元和 2,785,510.33 万元，占资产总额的比重分别为 69.04%、66.62%和 69.04%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产构成。截至 2020 年末，发行人货币资金、应收账款、预付账款、其

他应收款、存货和其他流动资产分别占流动资产比例为 16.29%、0.97%、0.21%、5.16%、72.63%和 4.73%。

（1）货币资金

截至近三年末，发行人货币资金余额分别为 439,512.17 万元、400,463.04 万元和 453,697.06 万元，占流动资产比例分别为 16.60%、15.90%和 16.29%。发行人货币资金主要为现金、银行存款和保证金等。从货币资金总量上来看，公司始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金，以保障正常经营活动的有序开展。

近三年末发行人货币资金明细情况

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
现金	4.63	1.21	2.22
银行存款	436,904.14	386,496.81	426,866.71
其他货币资金	16,788.30	13,965.02	12,643.24
合计	453,697.06	400,463.04	439,512.17

（2）应收账款

截至近三年末，发行人应收账款账面价值分别为 28,741.51 万元、33,919.12 万元和 27,004.59 万元，占流动资产比例分别为 1.09%、1.35%和 0.97%。2020 年末发行人应收账款较 2019 年末减少 6,914.54 万元，减幅为 20.39%，主要系收回辰塔路中修工程等项目收入。

发行人应收账款分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款、采用组合测试(账龄分析)法计提坏账准备的应收账款、采用组合测试(余额百分比法)计提坏账准备的应收账款、和单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。报告期内，发行人应收账款已足额计提坏账准备。

截至最近一年末，发行人按欠款方归集的余额前五名应收账款明细如下：

截至 2020 年末按欠款方归集的余额前五名应收账款汇总表

单位：万元，%

单位名称	与公司关系	金额	年限	占账面价值的比例
------	-------	----	----	----------

单位名称	与公司关系	金额	年限	占账面价值的比例
上海市松江区佘山市容环境卫生管理所	非关联方	2,761.34	1 年以内	10.23
上海市松江区供排水管理所	非关联方	1,665.96	1 年以内	6.17
上海佘路绿化有限公司	非关联方	846.52	1-2 年	3.13
上海连通实业有限公司	非关联方	615.26	1 年以内	2.28
上海奉贤建设发展（集团）有限公司	非关联方	402.74	1-2 年	1.49
合计	-	6,291.82	-	23.30

（4）预付款项

截至近三年末，发行人预付账款账面价值分别为 3,383.53 万元、21,485.75 万元和 5,925.13 万元，占流动资产比例分别为 0.13%、0.85%和 0.21%。发行人的预付款项主要为预付采购原材料款和预付工程款。报告期内，发行人预付账款账龄以 1 年以内为主。

（4）其他应收款

截至最近三年末，发行人其他应收款（合计）账面价值分别为 82,962.42 万元、52,869.18 万元和 143,858.33 万元，占发行人流动资产的比例分别为 3.13%、2.10%和 5.16%。其构成情况如下表所示：

近三年末发行人其他应收款（合计）构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收股利	15.00	-	110.80
应收利息	187.28	319.27	2,669.20
其他应收款	143,656.05	52,549.90	80,182.43
合计	143,858.33	52,869.18	82,962.42

截至最近三年末，发行人其他应收款分别为 80,182.43 万元、52,549.90 万元和 143,858.33 万元，2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末大幅增加主要系新增对上海松江城乾投资有限公司 9 亿元的往来款。

截至最近一年末，发行人其他应收款前五大明细如下：

截至 2020 年末其他应收款前五大明细

单位：万元，%

项目	与公司关系	金额	年限	占账面价值的比例	款项性质
上海松江城乾投资有限公司	关联方	90,000.00	1 年以内	62.65	往来款
上海环云再生能源有限公司	关联方	14,840.00	1 年以内	10.33	借款
上海环云环保科技有限公司	关联方	11,529.00	1 年以内	8.03	借款
上海叶榭都市工业园投资管理有限公司	非关联方	5,600.00	3 年以上	3.90	股权转让金及工程资金
石湖荡财政所	非关联方	2,000.00	3 年以上	1.39	往来款
合计	-	123,969.00	-	86.30	-

截至 2020 年末，发行人非经营性往来款金额为 66,369.00 万元，占总资产比例为 1.64%。发行人非经营性其他应收款所涉相关业务均通过公司内部有权机构审批方予办理。发行人根据上级监管机构要求及公司规定，公司及其所属企业严格按照该规定予以执行。如债券存续期内发行人新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将严格按照相关审批权限及审批程序对非经营性往来占款及资金拆借事项进行审批管理。发行人将在本期债券存续期内各年度报告中持续披露非经营性其他应收款的变动情况。

（5）存货

截至近三年末，发行人存货账面价值分别为 1,828,117.23 万元、1,908,870.14 万元和 2,023,231.21 万元，占流动资产比例分别为 69.04%、75.80%和 72.63%。发行人存货主要由开发成本和工程施工构成，主要系发行人本部监管的基础设施建设业务施工投入、子公司方松公司的佘山项目开发成本、燃气公司和自来水公司的工程项目等。近年来公司存货规模逐年增长，原因一是公司佘山项目等投入增加；二是部分基础设施项目虽已建成，但尚未竣工结算；三是按照松江区的管理要求，若项目实际支出超预算，须向松江区发改委、建交委等重新提出申请，部分已建成项目虽然已完成竣工结算，但目前仍在向有关部门重新申请的流程中，存货尚未结转。

截至最近三年末，发行人存货构成如下：

发行人近三年末存货构成情况

单位：万元，%

项目	2020年末	2019 年末	2018 年末
----	--------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	3,057.96	0.15	3,057.56	0.16	2,790.58	0.15
库存商品	2,622.71	0.13	1,710.34	0.09	2,058.34	0.11
周转材料	11.93	0.00	17.91	0.00	12.70	0.00
生产成本	-	-	-	-	31.35	0.00
开发成本	181,591.09	8.98	197,678.17	10.36	176,946.20	9.68
工程施工	1,835,516.42	90.72	1,705,975.06	89.37	1,645,846.97	90.03
工程结算	431.10	0.02	431.10	0.02	431.10	0.02
合计	2,023,231.21	100.00	1,908,870.14	100.00	1,828,117.23	100.00

发行人存货中开发成本主要系方松公司在开展保障房业务和佘山项目发生的动迁费用、道路工程费用等前期费用。

发行人存货中工程施工主要为发行人本部承担监管职能的基础设施建设项目和方松公司开展的保障房项目和佘山项目，相关项目的具体信息详本募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人主要业务及主要产品的用途”之“（三）发行人主要业务经营情况”。

（6）其他流动资产

截至近三年末，发行人其他流动资产账面价值分别为 265,020.31 万元、100,591.54 万元和 131,793.08 万元，占流动资产比例分别为 10.01%、3.99%和 4.73%。发行人其他流动资产主要由理财产品、结构性存款、增值税进项税待认证/待抵扣额、委托贷款和预缴税款等组成。

截至 2020 年末，发行人其他流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末
理财产品、结构性存款	118,257.50
增值税进项税待认证/待抵扣额	7,906.34
委托贷款	5,190.00
预缴税款	6.28
其他	432.97
合计	131,793.08

2、非流动资产分析

发行人近三年末非流动资产的主要构成

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	85,190.39	6.82	152,918.45	12.12	158,077.21	13.31
长期股权投资	38,902.16	3.11	36,333.81	2.88	33,372.55	2.81
投资性房地产	35,442.63	2.84	15,407.30	1.22	15,633.27	1.32
固定资产	776,878.91	62.18	754,382.69	59.80	743,297.90	62.60
在建工程	232,527.30	18.61	214,489.00	17.00	188,573.83	15.88
无形资产	8,510.93	0.68	8,812.98	0.70	8,801.90	0.74
长期待摊费用	27,497.08	2.20	16,845.71	1.34	13,636.91	1.15
递延所得税资产	4,850.01	0.39	4,719.34	0.37	5,672.67	0.48
其他非流动资产	39,551.84	3.17	57,673.89	4.57	20,373.39	1.72
非流动资产合计	1,249,351.25	100.00	1,261,583.15	100.00	1,187,439.62	100.00

截至近三年末，发行人非流动资产分别为 1,187,439.62 万元、1,261,583.15 万元和 1,249,351.25 万元，占资产总额比例分别为 30.96%、33.38%、30.96%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、固定资产和在建工程构成。

（1）可供出售金融资产

截至近三年末，发行人的可供出售金融资产分别为 158,077.21 万元、152,918.45 万元和 85,190.39 万元，占非流动资产的比例分别为 13.31%、12.12% 和 6.82%。发行人可供出售金融资产主要为发行人所持有的兴业银行、上海银行、广发银行等公司的股票及股权。发行人 2020 年末可供出售金融资产较 2019 年末大幅减少主要系厦门国际银行股权划出。截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

按公允价值计量的可供出售金融资产	
项目名称	2020 年末
上海石化股权投资	309.60
兴业银行股权投资	31,305.12
上海银行股权投资	44,409.65
合计	76,024.37
按成本法计量的可供出售金融资产	
被投资单位	2020 年末
上海市松江民生村镇银行股份有限公司股权投资	2,000.00
上海星盟置业有限公司股权投资	92.70
广发银行股权投资	6,665.08
上海天马再生能源有限公司股权投资	148.38

上海健生实业股份有限公司股权投资	210.00
上海可南电子技术有限公司股权投资	46.50
上海国嘉实业股份有限公司股权投资	3.36
合计	9,166.02

(2) 固定资产

截至近三年末，发行人的固定资产分别为 743,297.90 万元、754,382.69 万元和 776,878.91 万元，占非流动资产的比例分别为 62.60%、59.80%和 62.18%。发行人固定资产主要为市政资产、发行人自用的房屋及建筑物、管网、运输设备等。

截至 2020 年末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末
土地资产	437.58
房屋及建筑物	96,825.97
机器设备	44,106.11
运输工具	7,396.53
电子设备	1,548.93
办公设备	2,184.89
管网设备	137,980.59
市政基础设施	465,579.21
西部自来水输水管工程等项目	19,820.97
其他	137.81
固定资产清理	860.32
合计	776,878.91

发行人固定资产中市政基础设施项目主要为发行人本部和子公司水业公司承接的基础设施项目。具体会计处理模式见本募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人主要业务及主要产品的用途”之“（三）发行人主要业务经营情况”。

报告期内，发行人固定资产折旧计提政策如下：

发行人固定资产按年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40	0.00-5.00%	2.38-2.50%
机器设备	3-25	0.00-5.00%	3.80-33.33%

电子设备	5-14	0.00-5.00%	6.79-19.00%
办公设备	3-8	0.00-5.00%	11.88-33.33%
运输设备	4-8	0.00-5.00%	11.88-25.00%
市政资产	40	5.00%	2.40%
自建管网设备	10-16	5.00%	5.94-9.50%
代管网设备	10	0.00%	10.00%

报告期内，发行人固定资产已按照上述折旧计提政策充分计提折旧。

（3）在建工程

截至近三年末，发行人的在建工程分别为 188,573.83 万元、214,489.00 万元和 232,527.30 万元，占非流动资产的比例分别为 15.88%、17.00%和 18.61%。发行人在建工程主要为在建水务工程和燃气工程，截至 2020 年末，发行人在建工程明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末
水务工程	203,536.91
燃气工程	27,296.54
基建配套工程	1,356.46
其他	337.40
合计	232,527.30

（二）负债结构及变动分析

截至近三年末，发行人负债明细如下：

发行人近三年末合并口径负债构成

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,519,927.99	70.20	1,361,915.89	72.66	1,421,979.79	70.64
非流动负债	645,228.82	29.80	512,437.97	27.34	591,142.81	29.36
总负债	2,165,156.81	100.00	1,874,353.86	100.00	2,013,122.60	100.00

截至近三年及一期末，发行人负债合计分别为 2,013,122.60 万元、1,874,353.86 万元和 2,165,156.81 万元。从负债结构看，近三年及一期末，公司流动负债占总负债比例分别为 70.64%、72.66%和 70.20%。

1、流动负债分析

发行人近三年末合并口径流动负债构成

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	21,550.00	1.42	-	-	-	-
应付账款	72,372.46	4.76	68,398.19	5.02	57,972.90	4.08
预收款项	1,110,136.88	73.04	1,058,420.43	77.72	1,070,029.75	75.25
应付职工薪酬	29.62	0.00	61.82	0.00	88.66	0.01
应交税费	9,629.80	0.63	12,505.15	0.92	7,600.36	0.53
其他应付款(合计)	247,698.05	16.30	191,543.59	14.06	155,441.34	10.93
一年内到期的非流动 负债	58,511.18	3.85	30,986.71	2.28	130,846.77	9.20
流动负债合计	1,519,927.99	100.00	1,361,915.89	100.00	1,421,979.79	100.00

截至近三年末，发行人流动负债分别为 1,421,979.79 万元、1,361,915.89 万元和 1,519,927.99 万元，占总负债比例分别为 70.64%、72.66%和 70.20%。

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款（合计）和一年内到期的非流动负债构成。近三年发行人上述几项合计分别占流动负债的 99.46%、99.08%和 99.36%。

（1）短期借款

截至近三年末，发行人短期借款分别为 0.00 万元、0.00 万元和 21,550.00 万元，占流动负债合计比例分别为 0.00%、0.00%和 1.42%，占流动负债比例较小。

截至 2020 年末，发行人短期借款明细如下：

发行人 2020 年末银行借款明细

单位：万元

贷款银行	贷款余额	期限	性质
光大银行	11,000	2020 年 1 月-2021 年 1 月	信用
光大银行	4,000	2020 年 2 月-2021 年 2 月	信用
光大银行	4,000	2020 年 6 月-2021 年 6 月	信用
光大银行	2,550	2020 年 9 月-2021 年 9 月	信用

（2）应付账款

截至近三年末，发行人应付账款分别为 57,972.90 万元、68,398.19 万元和 72,372.46 万元，占流动负债合计比例分别为 4.08%、5.02%和 4.76%。发行人应付账款主要为应付燃气款、应付货款和应付工程款等。

截至 2020 年末，发行人应付账款前五大对手方明细如下：

截至 2020 年末应付账款前五大对手方

单位：万元，%

单位名称	与公司关系	金额	账龄	占账面价值的比例	性质
上海燃气(集团)有限公司	非关联方	6,140.74	1 年以内	8.48	应付燃气款
上海本属路桥工程技术有限公司	非关联方	976.92	1 年以内	1.35	应付货款
松江公益服务总社	非关联方	971.00	1 年以内；2-3 年	1.34	应付服务款
上海楠乔贸易商行	非关联方	922.10	1 年以内	1.27	应付货款
上海路盾道路材料有限公司	非关联方	756.65	1 年以内	1.05	应付货款
合计		9,767.41		13.50	

(3) 预收账款

截至近三年末，发行人预收账款分别为 1,070,029.75 万元、1,058,420.43 万元和 1,110,136.88 万元，占流动负债合计比例分别为 75.25%、77.72%和 73.04%。发行人的预收账款主要是核算中央、市、区三级的专项政府拨入款、余北大居预收配套费、余北大居搭桥房款等。

截至 2020 年末，发行人预收账款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末
各级财政拨付项目建设款	716,648.45
余北大居配套费	165,613.28
余北大居搭桥房款	211,855.33
其他	16,019.82
合计	1,110,136.88

(4) 其他应付款（合计）

截至近三末，发行人其他应付款（合计）分别为 155,441.34 万元、191,543.59 万元和 247,698.05 万元，占非流动负债合计比例分别为 10.93%、14.06%和 16.30%。其构成情况如下表所示：

近三年末发行人其他应付款（合计）构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	5,623.58	2,881.57	4,740.13
其他应付款	242,074.47	188,662.02	150,701.21
合计	247,698.05	191,543.59	155,441.34

截至近三年末，发行人其他应付款金额分别为 150,701.21 万元、188,662.02 万元和 242,074.47 万元。

截至 2020 年末，发行人其他应付款前五大明细如下：

截至 2020 年末其他应付款前五大明细

单位：万元，%

单位名称/款项性质	与公司关系	金额	账龄	占账面价值的比例
上海市松江区财政局	非关联方	111,974.20	1-2 年；2-3 年	46.26
上海松江城乾投资有限公司	关联方	40,000.00	1 年以内；1-2 年	16.52
排管工程款	非关联方	39,232.26	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上	16.21
煤气配套费	非关联方	11,146.69	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上	4.60
钢瓶押金	非关联方	2,259.29	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上	0.93
合计	-	204,612.44	-	84.52

（5）一年内到期的非流动负债

截至近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 130,846.77 万元、30,986.71 万元和 58,511.18 万元，占流动负债的比例为 9.20%、2.28%和 3.85%。发行人一年内到期的非流动负债包含一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券，截至 2020 年末，一年内到期的长期借款为 43,677.55 万元，一年内到期的应付债券为 14,833.63 万元。

2、非流动负债分析

截至近三年末，发行人非流动负债具体构成如下：

发行人近三年末合并口径非流动负债构成

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	38,351.92	5.94	78,211.93	15.26	168,346.51	28.48
应付债券	99,509.09	15.42	114,330.78	22.31	127,926.02	21.64
长期应付款(合计)	386,043.90	59.83	211,422.26	41.26	206,305.66	34.90
递延所得税负债	17,046.72	2.64	20,789.48	4.06	21,266.55	3.60
递延收益	104,277.19	16.16	87,683.52	17.11	67,298.07	11.38
非流动负债合计	645,228.82	100.00	512,437.97	100.00	591,142.81	100.00

截至近三年末，发行人非流动负债分别为 591,142.81 万元、512,437.97 万元和 645,228.82 万元，占负债比例分别为 29.36%、27.34%和 29.80%。

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款（合计）和递延收益构成。

（1）长期借款

截至近三年末，发行人长期借款分别为 168,346.51 万元、78,211.93 万元和 38,351.92 万元，占非流动负债的比例为 28.48%、15.26%和 5.94%。

截至 2020 年末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

贷款银行	贷款余额	期限	性质
上海农业发展银行	6,600.00	2015-12-3 至 2025-12-2	保证
上海银行股份有限公司松江支行	10,543.08	2019-8-8 至 2022-8-8	抵押
上海银行股份有限公司松江支行	11,762.84	2019-11-1 至 2022-11-1	抵押
国家开发银行	1,525.00	2016-7-14 至 2036-7-13	信用
兴业银行上海松江支行	7,921.00	2020-5-12 至 2023-5-11	信用

（2）应付债券

截至近三年末，发行人应付债券分别为 127,926.02 万元、114,330.78 万元和 99,509.09 万元，占非流动负债的比例为 21.64%、22.31%和 15.42%。

截至 2020 年末，发行人应付债券均为应付资产证券化 ABS。

（3）长期应付款（合计）

截至近三年末，发行人长期应付款(合计)分别为 206,305.66 万元、211,422.26 万元和 386,043.90 万元，占非流动负债的比例为 34.90%、41.26%和 59.83%。

近三年末发行人长期应付款（合计）构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期应付款	2,000.00	2,000.00	2,000.00
专项应付款	384,043.90	209,422.26	204,305.66
合计	386,043.90	211,422.26	206,305.66

发行人长期应付款系浦南地区燃气管网专用建设资金。

发行人专项应付款主要为松江区财政局债务置换、偿债资金和水业公司收到的各级基础设施建设专项款。

截至 2020 年末，发行人专项应付款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末
松江区财政局债务置换	106,250.00
松江区财政局偿债资金	62,966.57
九里亭（07A-07A)地块	24,408.91
拆迁安置款	225.89
水业收各级补贴	190,192.53
合计	384,043.90

（4）递延收益

截至近三年末，发行人递延收益分别为 67,298.07 万元、87,683.52 万元和 104,277.19 万元，占非流动负债的比例为 11.38%、17.11%和 16.16%。报告期内，发行人递延收益主要为燃气工程配套费。

截至 2020 年末，发行人递延收益明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末
燃气工程配套费	100,074.80
燃气设施费	699.67
数字粉碎物生化处理基地	2.61
设备政府补助	11.72

旧管网改造政府补助	3,222.46
固定资产补贴款	265.92
合计	104,277.19

(三) 现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表：

近三年公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	356,363.55	381,693.15	507,326.41
经营活动现金流入小计	578,132.05	815,316.51	956,191.56
购买商品、接受劳务支付的现金	303,702.03	326,100.59	348,121.39
经营活动现金流出小计	507,049.99	756,942.24	627,376.83
经营活动产生的现金流量净额	71,082.06	58,374.28	328,814.73
投资活动现金流入小计	188,475.07	392,109.93	266,660.52
投资活动现金流出小计	368,778.11	336,518.88	502,912.15
投资活动产生的现金流量净额	-180,303.03	55,591.05	-236,251.63
筹资活动现金流入小计	260,321.79	173,236.39	1,462,202.15
筹资活动现金流出小计	102,240.72	317,730.87	1,413,898.27
筹资活动产生的现金流量净额	158,081.07	-144,494.47	48,303.88

1、经营活动现金流量分析

最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为 328,814.73 万元、58,374.28 万元和 71,082.06 万元。发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额存在一定的波动，主要系部分政府建设项目支出和政府回款以及政府项目补贴的拨付之间有一定的周期，现金流量也出现了一定的波动。发行人 2018 年经营活动产生的现金流量净额为 328,814.73 万元，主要系当年收到大额政府拨付的预付款项所致。

2、投资活动现金流量分析

最近三年，发行人投资活动现金流量净额分别为-236,251.63 万元、55,591.05 万元和-180,303.03 万元。发行人投资活动现金流量整体呈净流出状态，主要系发行人投资市政建设项目以及持续购建固定资产所致。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为正主要系当期收回投资收到的现金为 289,782.96 万元。发行人 2019 年收回投资收到的现金主要为收回的理财产品和结构性存款。

3、筹资活动现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动现金流量净额分别为 48,303.88 万元、-144,494.47 万元和 158,081.07 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款、发行债券以及吸收投资收到的现金。发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金、偿付利息支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金。发行人 2019 年筹资活动产生的现金流量呈净流出状态，主要系偿还一般中期票据和长期借款所致。

（四）盈利能力分析

1、主营业务分析

近三年，发行人主营业务情况如下：

发行人报告期主营业务情况

单位：万元，%

项目		2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	燃气业务	94,619.40	30.34	97,390.49	28.19	92,238.61	25.99
	水务业务	56,948.11	18.26	56,689.39	16.41	56,697.18	15.97
	基础设施建设	14,521.95	4.66	28,106.56	8.14	28,219.66	7.95
	园林工程	22,546.90	7.23	15,839.85	4.59	11,264.24	3.17
	环境卫生	43,687.38	14.01	44,982.42	13.02	42,546.89	11.99
	工程施工	58,212.37	18.66	80,235.99	23.23	102,611.30	28.91
	其他	21,378.09	6.85	22,210.52	6.43	21,353.59	6.02
	合计	311,914.20	100.00	345,455.20	100.00	354,931.47	100.00
主营业务成本	燃气业务	72,188.95	28.89	76,157.73	27.32	72,588.33	25.41
	水务业务	47,624.98	19.06	47,325.40	16.97	48,295.23	16.90
	基础设施建设	9,456.56	3.78	17,174.28	6.16	16,647.32	5.83
	园林工程	20,704.71	8.29	13,824.96	4.96	9,708.43	3.40
	环境卫生	32,769.20	13.11	35,411.45	12.70	33,363.62	11.68
	工程施工	48,197.54	19.29	68,825.65	24.69	86,664.50	30.33
	其他	18,933.18	7.58	20,079.89	7.20	18,456.78	6.46
	合计	249,875.12	100.00	278,799.35	100.00	285,724.21	100.00
主营业务毛利润	燃气业务	22,430.45	36.16	21,232.75	31.85	19,650.28	28.39
	水务业务	9,323.13	15.03	9,363.99	14.05	8,401.95	12.14
	基础设施建设	5,065.39	8.16	10,932.29	16.40	11,572.34	16.72
	园林工程	1,842.19	2.97	2,014.89	3.02	1,555.82	2.25

	环境卫生	10,918.18	17.60	9,570.97	14.36	9,183.28	13.27
	工程施工	10,014.83	16.14	11,410.33	17.12	15,946.80	23.04
	其他	2,444.91	3.94	2,130.63	3.20	2,896.80	4.19
	合计	62,039.08	100.00	66,655.85	100.00	69,207.27	100.00
主营业务毛利率	燃气业务	23.71		21.80		21.30	
	水务业务	16.37		16.52		14.82	
	基础设施建设	34.88		38.90		41.01	
	园林工程	8.17		12.72		13.81	
	环境卫生	24.99		21.28		21.58	
	工程施工	17.20		14.22		15.54	
	其他	11.44		9.59		13.57	
	合计	19.89		19.30		19.50	

最近三年，发行人主营业务收入分别为 354,931.47 万元、345,455.20 万元和 311,914.20 万元，基本保持稳定。报告期内，发行人主营业务收入主要包括燃气业务收入、水务业务收入、基础设施建设业务收入、园林工程业务收入、环境卫生业务收入以及工程施工业务收入。收入构成方面，燃气业务、水务业务和工程施工业务是发行人收入构成最主要的组成部分，最近三年合计占比分别为 70.87%、67.83%和 67.26%。2020 年，受疫情影响发行人工程施工业务确认收入和成本大幅下降。

最近三年，发行人主营业务成本分别为 285,724.21 万元、278,799.35 万元和 249,875.12 万元，与主营业务收入相对应。

最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 69,207.27 万元、66,655.85 万元和 62,039.08 万元，最近三年主营业务毛利润一直保持在较高水准。

最近三年，发行人主营业务毛利率分别为 19.50%、19.30%和 19.89%。最近三年基本保持稳定。发行人水务业务 2018 年毛利率大幅下降主要系东部水厂扩建工程投入较大，建成后折旧成本增加但产能利用率较低所致。

2、期间费用分析

发行人近三年期间费用情况

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

	金额	占总营业收入比	金额	占总营业收入比	金额	占总营业收入比
销售费用	18,434.31	5.66	17,731.47	4.77	17,455.95	4.57
管理费用	36,173.52	11.11	39,061.11	10.52	36,332.82	9.52
财务费用	-10,189.90	-3.13	-10,288.89	-2.77	-8,358.69	-2.19
合计	44,417.94	13.65	46,503.68	12.52	45,430.08	11.90

最近三年，发行人期间费用分别为45,430.08万元、46,503.68万元和44,417.94万元，其中管理费用的占比较大，报告期内分别为36,332.82万元、39,061.11万元和36,173.52万元，占营业收入比分别为9.52%、10.52%和11.11%。报告期内，发行人销售费用分别为17,455.95万元、17,731.47万元和18,434.31万元，基本保持稳定。

3、投资净收益

报告期内，发行人投资净收益分别为16,320.26万元、33,697.41万元和15,887.93万元，发行人投资净收益主要包括长期股权投资收益、持有可供出售金融资产收到的股利、处置可供出售金融资产取得的投资收益和理财收益。

2018年-2020年，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

产生投资收益的来源	2020年	2019年	2018年
权益法核算的长期股权投资收益	2,293.35	3,216.98	3,013.94
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产期间取得的投资收益	-	1.36	2.13
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	5,199.78	7,664.46	5,141.97
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产取得的投资收益	1.31	44.77	90.06
处置可供出售金融资产取得的投资收益	7,126.85	21,795.99	2,748.47
理财收益	1,266.64	973.86	5,323.69
其他	-	-	-
合计	15,887.93	33,697.41	16,320.26

发行人2019年处置可供出售金融资产取得的投资收益为21,795.99万元，主要系出售上海银行和兴业银行的股票。

根据《上海市松江区国有资产监督管理委员会关于整建制无偿划转上海松江城乾投资有限公司股权的通知》（松国资企[2020]19号），以2020年5月31日为基准日，将兴业银行、上海银行、广发银行股权划由松江城投转至上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司。

4、净利润

近三年，发行人净利润情况如下：

发行人近三年净利润情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业利润	40,306.72	66,681.79	53,154.82
利润总额	42,437.24	67,135.44	53,655.10
净利润	33,259.15	52,360.57	42,442.53

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 42,442.53 万元、52,360.57 万元和 33,259.15 万元。近三年，发行人业务发展良好。

（五）偿债能力分析

发行人近三年合并口径主要偿债指标

单位：%，倍

财务指标	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	1.83	1.85	1.86
速动比率	0.50	0.45	0.58
资产负债率	53.66	49.59	52.49
EBITDA 利息倍数	6.30	5.29	3.30

从流动性指标上看，截至最近三年末，发行人流动比率分别为 1.86、1.85 和 1.83，速动比率分别为 0.58、0.45 和 0.50，发行人代政府监管的基础设施项目存量规模较大，未竣工结算部分在存货中列示，导致发行人流动比率与速动比率相差较大。发行人存货和固定资产中有较多承担监管职能的项目，流动性较差，速动资产对流动负债的覆盖率较差。但发行人流动负债中有息债务规模较小，截至 2020 年末为 80,061.18 万元，流动负债主要为预收账款和其他应付款。因此发行人短期偿债压力较小。

从资产负债率上看，截至最近三年末，发行人资产负债率分别为 52.49%、49.59%和 53.66%，发行人资产负债率处于合理水平，报告期内保持稳定。

从利息保障倍数来看，截至最近三年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.30 倍、5.29 倍和 6.30 倍。基于发行人经营业绩的支撑和发行人与银行的良好信用关系，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

根据《上海市松江区国有资产监督管理委员会关于整建制无偿划转上海松江城乾投资有限公司股权的通知》（松国资企[2020]19 号），以 2020 年 5 月 31 日为基准日，将兴业银行、上海银行、广发银行股权由松江城投划转至上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司。发行人主营业务盈利能力较强，兴业银行、上海银行、广发银行股权划出不会对发行人的偿债能力产生重大影响。

综上，发行人具有很强的偿债能力，能够保证未来债务的本息支付和偿还。

（六）营运能力分析

近三年，发行人营运能力情况如下：

发行人近三年合并口径主要营运能力指标

单位：倍

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	10.68	11.85	9.63
存货周转率	0.13	0.16	0.17

近三年，发行人应收账款周转率分别为 9.63、11.85 和 10.68，发行人应收账款周转率持续保持在较高水准。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.17、0.16 和 0.13，发行人代政府监管的基础设施项目存量规模较大，未竣工结算部分在存货中列示。发行人报告期内存货账面价值较大，存货周转率相对较低。

五、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券发行完毕后，募集资金净额为 18 亿元；

（三）假设本期债券总额 18 亿元计入 2020 年 12 月 31 日的资产负债表；

（四）假设本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于股权增资和补充流动资金。

（五）假设本期债券在 2020 年 12 月 31 日完成发行并且清算结束，且已执行前述募集资金用途。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

本期债券发行后公司合并资产负债结构的变化

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		
	历史数	模拟数	变动额
流动资产合计	2,785,510.33	2,965,510.33	180,000.00
非流动资产合计	1,249,351.25	1,249,351.25	-
资产总计	4,034,861.58	4,214,861.58	180,000.00
流动负债合计	1,519,927.99	1,519,927.99	-
非流动负债合计	645,228.82	825,228.82	180,000.00
负债合计	2,165,156.81	2,345,156.81	180,000.00
所有者权益合计	1,451,664.64	1,451,664.64	-
资产负债率	53.66	55.64	1.98
流动比率	1.83	1.95	0.12
速动比率	0.5	0.62	0.12

六、其他重要事项

（一）公司对外担保情况

截至 2020 年末，发行人无对外担保。

（二）公司未决诉讼或仲裁事项

报告期内，公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（三）资产权利受限制情况

截至 2020 年末，发行人受限资产金额为 40,992.17 万元，明细如下：

单位：万元

项目	金额
货币资金	15,213.63
存货	25,778.54
合计	40,992.17

（四）资产负债表日后事项

发行人不存在重大资产负债表日后事项。

（五）公司有息债务情况

最近三年末有息债务总额

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	21,550.00	9.89	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	58,511.18	26.85	30,986.71	13.86	130,846.77	30.63
长期借款	38,351.92	17.60	78,211.93	34.99	168,346.51	39.41
应付债券	99,509.09	45.66	114,330.78	51.15	127,926.02	29.95
有息负债合计	217,922.19	100.00	223,529.42	100.00	427,119.30	100.00

2020 年末有息债务总额

单位：万元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	65,227.55	29.93	22,305.92	10.24	7,921.00	3.63	8,125.00	3.73
其中：担保贷款	43,677.55	20.04	22,305.92	10.24	7,921.00	3.63	6,600.00	3.03
债券融资	14,833.63	6.81	15,200.00	6.97	16,000.00	7.34	68,309.09	31.35
其中：担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-

其中：担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人有息负债合计 217,922.19 万元。发行人短期有息负债合计 80,061.18 万元，占总息有息负债比重为 36.74%。长期负债合计 137,861.01 万元，占总息有息负债比重为 63.26%。

报告期内，发行人有息债务不存在违约或延期支付的情况。

第六节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司有权机构审议通过，本期债券的发行总额不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券发行规模不超过 18 亿元，扣除相关发行费用后拟用于股权增资和补充流动资金。其中，拟使用不超过 11.00 亿元用于股权增资，拟使用不超过 7.00 亿元用于补充发行人本部及子公司日常生产经营所需流动资金。

发行人将严格遵守关于债券的各项法律法规，将募集资金用于法律法规允许的用途，公司承诺本期公司债券募集资金不转借他人、不用于弥补亏损和非生产性支出、不直接或者间接将募集资金用于房地产业务、不用于购置土地，不用于金融产品投资用途，不涉及新增地方政府债务、不用于公益性项目，不用于地方政府融资平台子公司。

1、股权增资

本期债券募集资金拟使用不超过 11.00 亿元用于股权增资，以支持水务业务板块发展，具体使用计划如下：

增资对象	持股比例	拟增资金额（亿元）
上海市松江水业发展有限公司	100%	11.00

根据资金使用进度安排，发行人可以将闲置的拟用于股权增资的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

2、补充流动资金

本期债券募集资金拟使用不超过 7.00 亿元用于补充发行人本部及子公司日常生产经营所需流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，降低资金成本和经营风险。用于补充营运资金的募集资金

将主要投向工程建设、水务服务、燃气供应、环境卫生等，补充上述业务资金缺口，支持业务发展。

最近三年，发行人燃气业务收入分别为 92,238.61 万元、97,390.49 万元和 94,619.40 万元，水务业务收入分别为 56,697.18 万元、56,689.39 万元和 56,948.11 万元。通过发行本期债券补充营运资金，一方面可以降低发行人资金成本，提高盈利能力；另一方面可以提高发行人流动比率，增强短期偿债能力。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能全部成功发行且用于股权增资和补充流动资金，以 2020 年 12 月 31 日合并报表口径为基准，资产负债率由 53.66% 上升至 55.64%，资产负债率变化不大。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司资产规模体量较大，资金需求量较大，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

（四）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且用于股权增资和补充流动资金，以 2020 年 12 月 31 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 1.83 提升至 1.95。发行人的流动比率有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整募集资金用途应由董事会审议通过，并召开债券持有人会议。

五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地，不用于房地产业务，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

六、募集资金专项账户管理

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途。本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第七节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人2018-2020年经审计的财务报告；
- （二）主承销商出具的主承销商核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件；
- （六）上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券持有人会议规则；
- （七）上海松江城镇建设投资开发集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（债券受托管理人）关于上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议。

二、投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）上海松江城镇建设投资开发集团有限公司

联系地址：上海市松江区荣乐东路 2111 号

联系人：陈晓燕

联系电话：021-57744630

传真：021-57744699

（二）中泰证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

联系人：朱鹏、葛程辉、袁锋

联系电话：010-59013986

传真：010-5901394

三、投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

（本页无正文，为《上海松江城镇建设投资开发集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

上海松江城镇建设投资开发集团有限公司



2021年5月27日