
上海松江城镇建设投资开发集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年五月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

1、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，发行人将持有的上海松江新城投资咨询有限公司、上海市凯达公路工程公司、上海松江方松建设投资有限公司无偿划出。优质股权的划出可能会减弱发行人的盈利能力。

2、因上海松江新城投资咨询有限公司、上海市凯达公路工程公司、上海松江方松建设投资有限公司股权划出，中诚信国际信用评级有限责任公司分别于 2021 年 9 月 10 日和 2022 年 3 月 9 日将上海松江城镇建设投资开发集团有限公司主体及相关债项继续列入信用评级观察。

截至 2021 年 12 月 31 日，除上述风险外，公司面临的风险因素与公司各期债券募集说明书中的“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	14
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	21
五、 负债情况.....	22
六、 利润及其他损益来源情况.....	23
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十一、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

公司、本公司、发行人	指	上海松江城镇建设投资开发集团有限公司
《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》
21 松建 01	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)
报告期	指	2021 年度
报告期末	指	2021 年 12 月 31 日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和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）
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）
元、万元、亿元	指	人民币、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海松江城镇建设投资开发集团有限公司
中文简称	松江城投集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	方亚弟
注册资本（万元）	161,270
实缴资本（万元）	161,270
注册地址	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
办公地址的邮政编码	2021613
公司网址（如有）	无
电子信箱	cxiaoyan0422@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	芦军芬
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务总监
联系地址	上海市 松江区荣乐东路 2111 号
电话	021-37651038
传真	021-57744699
电子信箱	cxiaoyan0422@163.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

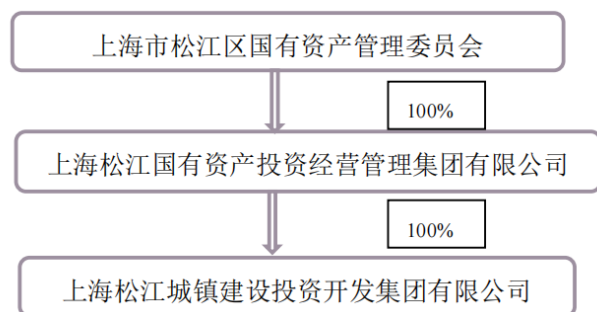
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：上海市松江区国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	沈怀龙	董事	2021 年 10 月 14 日	尚未变更
监事	沈日新	监事会主席	2021 年 10 月 14 日	尚未变更
监事	孙垒	监事	2022 年 2 月 28 日	尚未变更
高级管理人员	沈怀龙	财务总监	2021 年 8 月 24 日	尚未变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 33.33%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：方亚弟

发行人的其他董事：谢国权、芦军芬、方伊峰、吴燕峰

发行人的监事：任学军、单建鸿

发行人的总经理：谢国权

发行人的财务负责人：芦军芬

发行人的其他高级管理人员：王卫星、张金明、郁一锋

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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。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.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）行业状况

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，天然气在我国的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 133 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) 行业地位和竞争优势

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域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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，松江区为进一步推动松江区国资布局结构优化调整，促进国有企业资源整合和转型升级对国有资产进行的统一部署，将上海市凯达公路工程有限公司、上海松江方松建设投资有限公司从发行人处整体剥离，上市子公司划出后，公司基础设施建设和保障房板块进行整体剥离，不影响公司燃气、供水、基础设施监管、环境卫生等业务板块的运营，不影响公司债券的实质偿付能力。

报告期内，公司所在行业未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
燃气供应	10.70	8.24	22.94	31.86	9.46	7.22	23.71	29.07
集中供水	6.15	5.14	16.47	18.32	5.69	4.76	16.37	17.50
基础设施	1.78	1.29	27.34	5.29	1.45	0.95	34.88	4.46

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
建设								
园林工程	1.90	1.84	3.22	5.65	2.25	2.07	8.17	6.93
环境卫生	4.63	4.02	13.09	13.79	4.37	3.28	24.99	13.42
道路工程	3.41	3.05	10.58	10.16	5.82	4.82	17.20	17.89
其他	5.02	4.04	19.44	14.94	3.49	2.51	28.03	10.73
合计	33.58	27.62	17.74	100.00	32.55	25.61	21.32	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
燃气供应	燃气供应	10.70	8.24	22.94	13.05	14.19	-3.23
集中供水	集中供水	6.15	5.14	16.47	8.02	7.90	0.58
基础设施建设	基础设施建设	1.78	1.29	27.34	22.29	36.46	-21.63
园林工程	园林工程	1.90	1.84	3.22	-15.90	-11.37	-60.58
环境卫生	环境卫生	4.63	4.02	13.09	5.97	22.78	-47.61
道路工程	道路工程	3.41	3.05	10.58	-41.42	-36.73	-38.51
其他	其他	5.02	4.04	19.44	43.57	60.69	-30.62
合计	—	33.58	27.62	—	3.16	7.86	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- （1）发行人 2021 年园林工程业务毛利率大幅下降主要系当年业务支出大幅增加。
- （2）发行人 2021 年环境卫生业务毛利率大幅下降主要系当年业务支出大幅增加。
- （3）发行人 2021 年道路工程收入、成本均大幅下降系凯达公司年中划出所致。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司主要从事松江区燃气业务、集中供水业务、园林绿化和环境卫生业务，具有区域垄断性，未来定位为综合城市运营商。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）截至近三年末，发行人存货账面价值分别为 190.88 亿元 202.32 亿元和，占流动资产比例分别为 69.04%、75.80%和 64.87%。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，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。

应对措施：公司获得松江区的大力支持，历史存货投入可持续性良好。公司将及时与委托方结算已完工的项目，逐步降低存货占比，提升存货流动性。

（2）发行人承担监管职能的基础设施建设业务未来需要较大的资金投入，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安置房项目的未来投资存在一定的风险。

应对措施：公司投资规划严格按照松江区政府整体规划，资金来源稳定。公司将做好未来资金安排，保证投资的持续性。

（3）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，发行人将持有的上海松江新城投资咨询有限公司、上海市凯达公路工程公司、上海松江方松建设投资有限公司无偿划出。优质股权的划出可能会减弱发行人的盈利能力。

应对措施：公司现有业务盈利能力良好，优质股权划出风险整体可控，公司将继续加强现有业务的盈利能力。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。

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》、《公司债券办法》、《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。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品	8.24
销售商品	0.27
利息收入	0.37

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	4.13

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 7.55 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

□适用 √不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 29.33 亿元，其中公司信用类债券余额 17.92 亿元，占有息债务余额的 61.10%；银行贷款余额 1.45 亿元，占有息债务余额的 4.94%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 9.96 亿元，占有息债务余额的 33.96%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券					17.92	17.92
银行借款				0.79	0.66	1.45
其他有息债务		1.58		1.6	6.78	9.96

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 18.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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）
2、债券简称	21 松建 01
3、债券代码	188173
4、发行日	2021 年 6 月 9 日
5、起息日	2021 年 6 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 10 日
7、到期日	2026 年 6 月 10 日
8、债券余额	18
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价、竞买和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不存在

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 √ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：188173

债券简称：21 松建 01

债券包括的条款类型：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权

□ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发行权

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

√ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188173

债券简称	21 松建 01
募集资金总额	18
募集资金报告期内使用金额	17.07
募集资金期末余额	0.93
报告期内募集资金专项账户运	用于股权增资和补充流动资金，与募集说明书承诺的用

作情况	途、使用计划及其他约定一致。						
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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和环境卫生业务板块发展，具体使用计划如下： <table><tr><th>增资对象</th><th>持股比例</th><th>拟增资金额（亿元）</th></tr><tr><td>上海市松江水业发展有限公司</td><td>100%</td><td>11.00</td></tr></table> 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。	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
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					
是否调整或改变募集资金用途	☒ 是 ☐ 否						
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	无						
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否						
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无						
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无						
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用						
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无						
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于股权增资和补充流动资金						
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否						
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运	无						

营效益（如有）	
---------	--

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

√适用 □不适用

债券代码	188173
债券简称	21 松建 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2021 年 5 月 20 日
报告期初主体评级	AAA
报告期末主体评级	AAA
报告期初债项评级	AAA
报告期末债项评级	AAA
报告期初主体评级展望	稳定
报告期末主体评级展望	稳定
报告期初是否列入信用观察名单	否
报告期末是否列入信用观察名单	是
评级结果变化的原因	2021 年 7 月 12 日，公司发布的《上海松江城镇建设投资开发有限公司转让资产的公告》披露，上海市松江区国有资产监督管理委员会（以下简称“松江区国资委”）于 2021 年 6 月 22 日出具《上海市松江区国有资产监督管理委员会关于划转上海松江新城投资咨询有限公司股权的通知》和《上海市松江区国有资产监督管理委员会关于划转上海市凯达公路工程公司股权的通知》，将公司持有的上海松江新城投资咨询有限公司（以下简称“咨询公司”）及上海市凯达公路工程公司（以下简称“凯达公司”）全部股权无偿划转至上海新松江置业（集团）有限公司（以下简称“新松江置业”），股权划拨基准日均为 2021 年 6 月 30 日。本次资产划转后，公司工程施工板块进行整体剥离。截至 2020 年末，咨询公司、凯达公司占公司总资产比例分别为 0.03%、2.76%，占公司净资产比例分别为 0.07%、2.39%，占公司营业收入比例分别为 0.23%、17.91%。咨询公司已于 2021 年 7 月 26 日完成股权划转工商信息变更，凯达公司已于 2021 年 7 月 30 日完成股权划转工商信息变更。 2021 年 9 月 7 日，公司发布的《上海松江城镇建设投资开发有限公司转让资产的公告》（以下简称“《公告 2》”）披露，松江区国资委于 2021 年 8 月 31 日出具《上海市松江区国有资产监督管理委员会关于划转上海松江方松建设投资有限公司股权的通知》，将公司持有的上海松江方松建设投资有限公司（以下简称“方松公司”）全部股权无偿划转至新松江置业，股权划拨基准日为 2021 年 8 月 31 日。本次资产划转后，公司基础设施建设和保障房建设板块进行整体剥离。截至 2021 年 8 月末，方松公司占公司总资产比例为 21.13%，占公司净资产比例为 16.11%，占公司营业收入比例为 1.09%。截至目前，方松公司股权划转尚未完成工商信息变更。

	公司原主要从事城市基础设施项目的投资和建设以及公用事业（天然气、自来水等）的运营。无偿划转咨询公司、凯达公司、方松公司股权后，公司继续开展燃气业务、水务业务等公用事业的运营和基础设施监管业务，将不再承担松江区区域内基础设施建设和保障房建设职能。中诚信国际认为此次股权划转事项将导致公司经营板块发生一定变动，对公司的职能定位及战略规划产生一定影响。但基于方松公司股权划转尚未完成工商信息变更，同时考虑到公司尚未出具 2021 年度审计报告，中诚信国际于 2022 年 3 月 9 日披露《中诚信国际关于将上海松江城镇建设投资开发有限公司主体及相关债项继续列入信用评级观察名单的公告》，决定将公司 AAA 的主体信用等级以及“21 松建 01”AAA 的债项信用等级继续列入信用评级观察名单。
--	---

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：188173

债券简称	21 松建 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券无增信措施。 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）。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。 偿债保障措施包括：制定《债券持有人规则》、充分发挥债券受托管理人作用、严格履行信息披露义务。截至 2021 年末，以上保障措施情况良好。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

七、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

√适用 □不适用

名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市静安区威海路 755 号 25 层
签字会计师姓名	董毅强、窦成明

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	188173
债券简称	21 松建 01
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	济南市市中区经七路 86 号
联系人	朱鹏、葛程辉、袁锋
联系电话	010-59013986

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	188173
债券简称	21 松建 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重大会计政策变更

(1)本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及合并财务报表其他相关项目金额。

上述会计政策变更对 2020 年 12 月 31 日合并财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日
	新收入准则下金额		旧收入准则下金额
	报表		报表
其他应收款	1,409,727,863.25		1,438,583,307.89
合同资产	41,657,393.79		
预收款项	11,040,034,204.26		11,101,368,827.52
合同负债	577,926,056.19		
其他应付款	1,990,754,695.58		2,494,544,179.36

(2) 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号--金融资产转移》、《企业会计准则第 37 号--金融工具列报》根据新旧准则衔接规定，公司无需重述前期可比数。

1) 首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,190.00		-9,190.00
可供出售金融资产	851,903,946.34		-851,903,946.34
其他权益工具投资		887,219,187.38	887,219,187.38
递延所得税负债	170,467,210.02	179,293,722.79	8,826,512.77
其他综合收益	510,743,565.10	537,223,103.37	26,479,538.27

2) 首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日(变更前报表)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日(变更后报表)
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	851,903,946.34			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（原准则）	9,190.00			
减：转出至其他权益工具投资		851,913,136.34		
按新金融工具准则列示的余额				-
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		851,903,946.34		
自以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（原准则）转入		9,190.00		
重新计量：按公允价值重新计量			35,306,051.04	
按新金融工具准则列示的余额				887,219,187.38

(3) 财政部于 2018 年颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁

和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益。

燃气公司承租的房屋建筑物，租赁期为 2-8 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 293,564.90 元，租赁负债 293,564.90 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日合并财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
使用权资产	-	293,564.90
租赁负债	-	293,564.90

2、重大会计估计变更

本报告期内公司无重大会计估计变更。

3、重大会计差错更正

本报告期内公司无重大会计差错变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☒适用 ☐不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
上海市凯达公路工程有限公司	工程施工	截至 2020 年末总资产 11.15 亿元，净资产 4.47 亿元。 2020 年实现营业收入 5.83 亿元，实现净利润 0.48 亿元。	减少	划出
上海松江方松建设投资有限公司	基础设施建设	截至 2020 年末总资产 105.79 亿元，净资产 36.65 亿元， 2020 年实现营业收入 0.38 亿元，实现净利润 0.28 亿元。	减少	划出

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

上述子公司划出后，公司保障房和工程施工业务整体剥离，公司核心业务经营情况良好，上述子公司的划转不影响公司其他业务板块的运营，不影响公司的实质偿债能力。

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
预付款项	0.08	0.02	0.59	-86.22
其他应收款	21.56	6.59	14.10	52.95
合同资产	0.77	0.23	0.42	84.07
其他流动资产	3.73	1.14	13.18	-71.70
使用权资产	0.02	0.01	0.00	499.03
其他非流动资产	1.54	0.47	3.96	-61.01

发生变动的原因：

- 1、2021 年末公司预付款项大幅下降系收到相关采购材料。
- 2、2021 年末公司其他应收款大幅上升新增业务往来款所致。
- 3、2021 年末合同资产大幅上升系预付工程款所致。
- 4、2021 年末其他流动资产大幅下降理财产品到期所致。
- 5、2021 年末使用权资产大幅上升系新增房屋使用权所致。
- 6、2021 年末其他非流动资产大幅下降系国乐大厦预购款转出所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	40.85	0.02		0.00
合计	40.85	0.02	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	0.00	0.00	2.16	-100.00
应付账款	4.49	1.37	7.24	-37.89
预收款项	74.09	22.66	110.40	-32.89
应交税费	0.46	0.14	0.96	-52.17
其他应付款	7.40	2.26	19.73	-62.52
一年内到期的非流动负债	1.58	0.48	5.85	-73.01
长期借款	1.45	0.44	3.84	-62.14
应付债券	26.30	8.04	9.95	164.25
租赁负债	0.02	0.01	0.00	460.82

发生变动的的原因：

- 1、2021 年末短期借款大幅下降系偿还存续短期借款所致。
- 2、2021 年末应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款大幅下降系子公司凯达公司和方松公司划出所致。
- 3、2021 年末一年内到期的非流动负债大幅下降系偿还有息债务所致。
- 4、2021 年末长期借款大幅下降系偿还有息债务所致。
- 5、2021 年末应付债券大幅上升系发行“21 松建 01”所致。
- 6、2021 年末租赁负债大幅上升系相关业务规模上升所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：21.79 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 29.33 亿元，有息债务同比变动 34.60%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：1.58 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 17.92 亿元，占有息债务余额的 61.10%；银行贷款余额 1.45 亿元，占有息债务余额的 4.94%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 9.96 亿元，占有息债务余额的 33.96%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券					17.92	17.92

银行借款				0.79	0.66	1.45
其他有息 债务		1.58		1.6	6.78	9.96

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.28 亿元

报告期非经常性损益总额：0.41 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海松江燃气有限公司	是	100%	燃气销售	24.62	4.32	11.68	0.75
上海市松江水业发展有限公司	是	100%	水务运营	89.81	50.44	8.31	0.28
上海净达环境卫生发展有限公司	是	100%	环境卫生	6.65	2.69	4.63	1.53

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☐适用 ☒不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：6.64 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.07 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：6.71 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.33%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：7.55 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：7.55 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：7.55 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为上海松江城镇建设投资开发集团有限公司 2021 年公司债券年报盖章页）

上海松江城镇建设投资开发集团有限公司



2022年6月2日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海松江城镇建设投资开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,084,542,841.23	4,536,970,647.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	814,599,215.12	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	200,520,484.67	270,045,874.68
应收款项融资		
预付款项	8,164,505.12	59,251,320.87
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,156,212,657.68	1,409,727,863.25
其中：应收利息		
应收股利	162,000.00	150,000.00
买入返售金融资产		
存货	14,244,638,568.17	20,232,312,099.76
合同资产	76,677,381.49	41,657,393.79
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	372,959,390.19	1,317,930,849.58
流动资产合计	21,958,315,043.67	27,867,896,049.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	394,759,754.32	389,021,589.86
其他权益工具投资	828,808,069.89	887,219,187.38

其他非流动金融资产		
投资性房地产	411,781,577.12	354,426,335.85
固定资产	5,699,734,823.27	7,768,789,063.53
在建工程	2,848,298,274.38	2,325,272,996.31
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,758,550.75	293,564.90
无形资产	58,164,192.33	85,109,252.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	298,926,592.69	274,970,768.66
递延所得税资产	45,809,351.82	48,500,074.57
其他非流动资产	154,192,986.58	395,518,431.73
非流动资产合计	10,742,234,173.15	12,529,121,265.48
资产总计	32,700,549,216.82	40,397,017,315.28
流动负债：		
短期借款		215,500,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	449,484,213.28	723,724,640.36
预收款项	7,408,669,350.73	11,040,034,204.26
合同负债	677,136,356.23	577,926,056.19
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	295,286.61	296,186.35
应交税费	46,063,950.60	96,297,957.93
其他应付款	739,589,910.53	1,973,191,022.16
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	157,942,148.38	585,111,806.06
其他流动负债		
流动负债合计	9,479,181,216.36	15,212,081,873.31

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	145,210,000.00	383,519,172.25
应付债券	2,629,538,205.61	995,090,925.20
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,646,384.47	293,564.90
长期应付款	3,727,643,985.88	3,860,439,015.67
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,216,803,006.91	1,042,771,854.18
递延所得税负债	164,925,241.01	179,293,722.79
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,885,766,823.88	6,461,408,254.99
负债合计	17,364,948,040.24	21,673,490,128.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,612,700,000.00	1,612,700,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,019,456,758.61	14,414,180,740.17
减：库存股		
其他综合收益	493,919,823.06	537,223,103.37
专项储备	22,910,312.74	22,910,312.74
盈余公积	72,603,528.28	67,856,448.16
一般风险准备		
未分配利润	276,672,862.19	1,065,903,516.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,498,263,284.88	17,720,774,121.04
少数股东权益	837,337,891.70	1,002,753,065.94
所有者权益（或股东权益）合计	15,335,601,176.58	18,723,527,186.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,700,549,216.82	40,397,017,315.28

公司负责人：方亚弟 主管会计工作负责人：芦军芬 会计机构负责人：陈晓燕

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海松江城镇建设投资开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,850,616,917.11	921,307,414.00
交易性金融资产	814,599,215.12	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,890,064,496.24	1,720,241,029.25
其中：应收利息		
应收股利		
存货	14,543,699,046.86	13,890,188,682.70
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	227,032,810.21	1,010,236,202.21
流动资产合计	19,326,012,485.54	17,541,973,328.16
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,444,831,791.04	4,931,225,952.47
其他权益工具投资	803,456,459.89	861,588,366.98
其他非流动金融资产		
投资性房地产	403,578,317.50	72,048,382.16
固定资产	2,198,496,422.79	2,164,224,950.86
在建工程	500,560.00	500,560.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	476,267.33	547,688.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		305,436.00
递延所得税资产		
其他非流动资产		241,845,731.73
非流动资产合计	5,851,339,818.55	8,272,287,068.29
资产总计	25,177,352,304.09	25,814,260,396.45
流动负债：		

短期借款		215,500,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		104,187.00
预收款项	7,382,884,529.71	7,166,484,529.71
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	300.00	14,748,758.08
其他应付款	2,445,049,697.25	1,842,926,300.24
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	9,827,934,526.96	9,239,763,775.03
非流动负债：		
长期借款	145,210,000.00	160,460,000.00
应付债券	1,792,392,690.57	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,606,843,877.56	1,692,165,712.72
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	164,211,991.01	178,744,967.79
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,708,658,559.14	2,031,370,680.51
负债合计	13,536,593,086.10	11,271,134,455.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,612,700,000.00	1,612,700,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,067,517,639.47	11,916,096,744.88
减：库存股		
其他综合收益	492,635,973.06	536,234,903.37
专项储备		
盈余公积	72,603,528.28	67,856,448.16

未分配利润	395,302,077.18	410,237,844.50
所有者权益（或股东权益）合计	11,640,759,217.99	14,543,125,940.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,177,352,304.09	25,814,260,396.45

公司负责人：方亚弟 主管会计工作负责人：芦军芬 会计机构负责人：陈晓燕

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	3,357,665,718.63	3,254,738,691.16
其中：营业收入	3,357,665,718.63	3,254,738,691.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,337,980,392.61	3,025,109,346.92
其中：营业成本	2,762,098,003.33	2,560,879,967.13
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	19,265,308.66	20,050,026.12
销售费用	201,849,457.36	184,343,135.88
管理费用	331,877,733.90	361,735,192.76
研发费用		
财务费用	22,889,889.36	-101,898,974.97
其中：利息费用	176,834,440.13	79,593,535.38
利息收入	155,117,343.07	184,022,941.96
加：其他收益	15,072,158.11	12,988,942.85
投资收益（损失以“－”号填列）	52,030,232.89	158,879,346.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	14,599,215.12	-980.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,554,393.93	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-537,221.79	-3,243,548.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	18,672,096.53	4,814,083.62
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	117,967,412.95	403,067,188.79
加: 营业外收入	15,953,011.50	24,799,730.27
减: 营业外支出	6,210,559.73	3,494,518.22
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	127,709,864.72	424,372,400.84
减: 所得税费用	54,835,207.75	91,780,865.91
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	72,874,656.97	332,591,534.93
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	72,874,656.97	332,591,534.93
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	45,332,618.12	309,682,838.44
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	27,542,038.85	22,908,696.49
六、其他综合收益的税后净额	-43,106,180.31	-112,584,334.21
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-43,303,280.31	-112,468,234.21
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-43,303,280.31	-112,468,234.21
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动	-43,303,280.31	
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-112,468,234.21
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	197,100.00	-116,100.00
七、综合收益总额	29,768,476.66	220,007,200.72
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,029,337.81	197,214,604.23
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	27,739,138.85	22,792,596.49
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：方亚弟 主管会计工作负责人：芦军芬 会计机构负责人：陈晓燕

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	16,920,777.98	9,509,114.78
减：营业成本	10,050,456.05	4,656,240.98
税金及附加	140,754.20	229,110.24
销售费用		
管理费用	32,550,057.71	30,928,849.63
研发费用		
财务费用	-6,661,750.30	-15,314,631.48
其中：利息费用	48,832,400.02	63,837,543.05
利息收入	55,691,922.66	80,275,097.83
加：其他收益	-13,212.18	64,571.26
投资收益（损失以“－”号填列）	133,489,099.37	228,999,948.10

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	14,599,215.12	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-793,380.89	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	128,122,981.74	218,074,064.77
加：营业外收入	63,871.47	1.00
减：营业外支出	603,246.21	1,410,794.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,583,607.00	216,663,271.08
减：所得税费用	39,810.89	14,789,086.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	127,543,796.11	201,874,184.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	127,543,796.11	201,874,184.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-43,598,930.31	-111,991,684.21
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-43,598,930.31	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-43,598,930.31	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-111,991,684.21
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-111,991,684.21
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	83,944,865.80	89,882,500.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：方亚弟 主管会计工作负责人：芦军芬 会计机构负责人：陈晓燕

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	3,067,363,040.30	3,563,635,547.24
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	3,894.40	2,708,680.80
收到其他与经营活动有关的现金	4,604,676,746.37	2,214,976,292.19
经营活动现金流入小计	7,672,043,681.07	5,781,320,520.23
购买商品、接受劳务支付的现金	2,237,876,159.43	3,037,020,250.47
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工及为职工支付的现金	641,230,923.80	652,230,016.06
支付的各项税费	131,601,380.14	240,671,630.82
支付其他与经营活动有关的现金	3,611,731,234.40	1,140,577,979.24
经营活动现金流出小计	6,622,439,697.77	5,070,499,876.59
经营活动产生的现金流量净额	1,049,603,983.30	710,820,643.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,317,000,000.00	1,496,904,393.30
取得投资收益收到的现金	43,022,152.03	141,259,767.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,183,373.27	21,910,586.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-773,254,431.98	-20,691,698.63
收到其他与投资活动有关的现金	395,443,789.40	245,367,700.15
投资活动现金流入小计	3,983,394,882.72	1,884,750,749.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,312,442,295.20	1,336,384,132.25
投资支付的现金	4,297,000,000.00	1,713,080,808.67
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	350,446,071.13	635,116,130.00
投资活动现金流出小计	6,959,888,366.33	3,687,781,070.92
投资活动产生的现金流量净额	-2,976,493,483.61	-1,803,030,321.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,971,120,000.00	1,046,154.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,046,154.00
取得借款收到的现金	-	491,076,735.88
收到其他与筹资活动有关的现金	609,351,341.54	2,111,095,000.00
筹资活动现金流入小计	2,580,471,341.54	2,603,217,889.88
偿还债务支付的现金	570,272,976.53	748,893,768.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	134,618,431.89	273,339,979.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,829,678.88
支付其他与筹资活动有关的现金	251,115,000.00	173,481.16
筹资活动现金流出小计	956,006,408.42	1,022,407,229.64
筹资活动产生的现金流量净额	1,624,464,933.12	1,580,810,660.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	-302,424,567.19	488,600,982.62
加：期初现金及现金等价物余额	4,384,934,286.78	3,896,333,304.16
六、期末现金及现金等价物余额	4,082,509,719.59	4,384,934,286.78

公司负责人：方亚弟 主管会计工作负责人：芦军芬 会计机构负责人：陈晓燕

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	15,343,615.59	8,861,130.65
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,431,970,942.41	945,887,244.64
经营活动现金流入小计	2,447,314,558.00	954,748,375.29
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	19,550,121.48	17,984,715.36
支付的各项税费	16,853,234.05	31,725,848.04
支付其他与经营活动有关的现金	1,237,051,395.51	1,178,466,141.15
经营活动现金流出小计	1,273,454,751.04	1,228,176,704.55
经营活动产生的现金流量净额	1,173,859,806.96	-273,428,329.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,252,000,000.00	245,000,000.00
取得投资收益收到的现金	107,895,586.12	205,493,182.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	7,291,888.36
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	131,916,044.00	210,000,000.00
投资活动现金流入小计	4,491,811,630.12	667,785,070.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,068,160,108.36	452,249,553.83
投资支付的现金	4,232,000,000.00	1,010,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,221,340,318.00	210,000,000.00
投资活动现金流出小计	6,521,500,426.36	1,673,249,553.83
投资活动产生的现金流量净额	-2,029,688,796.24	-1,005,464,483.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,791,000,000.00	
取得借款收到的现金		294,710,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	355,000,000.00	400,000,000.00

筹资活动现金流入小计	2,146,000,000.00	694,710,000.00
偿还债务支付的现金	230,750,000.00	500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,134,444.93	214,604,108.83
支付其他与筹资活动有关的现金		169,332.65
筹资活动现金流出小计	360,884,444.93	215,273,441.48
筹资活动产生的现金流量净额	1,785,115,555.07	479,436,558.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	929,286,565.79	-799,456,253.81
加：期初现金及现金等价物余额	919,797,229.68	1,719,253,483.49
六、期末现金及现金等价物余额	1,849,083,795.47	919,797,229.68

公司负责人：方亚弟 主管会计工作负责人：芦军芬 会计机构负责人：陈晓燕

