

公司代码：600225

公司简称：*ST 松江

天津松江股份有限公司
2021 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李嵘	因公未出席	周岚

- 4 中兴财光华会计师事务所（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。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2021年度归属于上市公司股东的净利润778,421,901.25元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-720,673,812.89元，母公司2021年度实现净利润164,485,393.34元。2021年初母公司未分配利润为-5,953,750,018.35元，2021年末母公司未分配利润为-5,804,506,050.01元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，鉴于公司2021年末母公司未分配利润为负，公司本年度不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	*ST松江	600225	/

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	阎鹏（董事长代行）	贾潞洁
办公地址	天津市红桥区湘潭道1号	天津市红桥区湘潭道1号
电话	022-58301588	022-58301588
电子信箱	songjiangzqb@sina.com	songjiangzqb@sina.com

2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司业务类型包括房地产业务、信息技术服务业务、融资租赁业务。

（一）报告期内公司所处行业情况

1、房地产行业概况

2021年，房地产行业继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

从国家统计局数据来看，2021年，全国房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%；房地产开发企业房屋施工面积975387万平方米，比上年增长5.2%；房屋新开工面积198895万平方米，下降11.4%；房屋竣工面积101412万平方米，增长11.2%。2021年，商品房销售面积179433万平方米，比上年增长1.9%；其中，住宅销售面积比上年增长1.1%，办公楼销售面积增长1.2%，商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181930亿元，增长4.8%；其中，住宅销售额比上年增长5.3%，办公楼销售额下降6.9%，商业营业用房销售额下降2.0%。

2、软件和信息技术服务业概况

软件和信息技术服务业是我国支柱产业，近年来行业保持快速发展态势，行业收入持续增长，行业增速保持稳定；上游行业总体稳定，下游行业市场巨大，能充分带动行业发展。软件和信息技术服务业是我国国民经济的支柱产业、基础产业和战略性新兴产业，得益于我国经济快速发展、政策支持、强劲的信息化投资及旺盛的IT消费等，已连续多年保持高速发展态势，产业规模不断壮大。作为典型知识密集型行业，软件和信息技术服务业在技术研发及创新方面保持快速增长，但也存在政策壁垒、核心技术壁垒、资金壁垒、专利壁垒、人才壁垒、行业资质壁垒、客户资源壁垒等。2021年，全国软件和信息技术服务业规模以上企业超4万家，累计完成业务收入94994亿元，同比增长17.7%，两年复合增长率为15.5%。

信息技术服务收入增速领先。2021年业务收入60312亿元，同比增长20.0%，高出全行业水平2.3个百分点，占全行业收入比重为63.5%。其中，云服务、大数据服务共实现收入7768亿元，同比增长21.2%，占信息技术服务收入的12.9%，占比较上年同期提高4.6个百分点。

软件产品收入平稳较快增长。2021年业务收入24433亿元，同比增长12.3%，增速较上年同期提高2.2个百分点，占全行业收入比重为25.7%。其中，工业软件产品实现收入2414亿元，同比增长24.8%，高出全行业水平7.1个百分点。

信息安全产品和服务收入增长加快。2021年业务收入1825亿元，同比增长13.0%，增速较上年同期提高3个百分点。

3、融资租赁行业概况

2021年，我国融资租赁业继续处于调整状态，和2020年相比，企业数量和注册资金整体减少，业务总量继续下降，到第四季度开始呈现企稳回升态势。根据《2021年中国融资租赁业发展报告》统计，截至2021年12月底，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV子公司、港澳台当地租赁企业和收购海外的公司，不含已正式退出市场的企业，包括一些地区监管部门列入失联或经营异常名单的企业）总数约为11917家，较上年底的12156家减少239家；业务总量截至2021年底，全国融资租赁合同余额约为62100亿元人民币，比2020年底的65040亿元减少约2940亿元，下降4.5%。

(二)报告期内公司从事的业务情况

1、房地产业务方面

公司房地产业务以自主开发及销售为主，主要分为住宅地产和商业地产，住宅地产的开发业务主要为各类住宅产品，包括高层住宅、多层洋房和别墅。商业地产主要以商铺、写字楼、公寓的开发和运营管理为主。报告期内，公司通过司法重整，已逐步对房地产业务板块的低效资产进行剥离。

2、信息服务业务方面

公司信息服务业务的主要产品/服务分为软件开发、系统集成解决方案、数据中心建设与托管服务和云计算服务四大类。

(1) 软件开发

公司基于自有技术进行软件开发，所开发的软件产品既能服务于自主建设的云计算数据中心，也能独立销售给客户。该业务以技术创新为基础不断推动公司业务革新，分为云计算软件开发及含嵌入式软件集成电路开发两大业务板块。

a.云计算软件开发

云计算软件开发业务是公司面向云计算架构要求，结合客户需求，开发对物理设备（服务器、计算、存储、网络等）和逻辑资源进行统一管理、部署调度的软件系统。云计算作为新一代信息技术的核心，正在成为 IT 产业发展的战略重点，其融合了多项 ICT 技术，主要包含虚拟化技术、分布式存储和分布式计算、并行计算、云计算平台管理技术等关键技术。

b.含嵌入式软件集成电路

含嵌入式软件集成电路为客户提供硬件及开发与硬件相关的软件程序。卓朗科技嵌入式软件开发业务涉及硬件系统的建设和相关软件开发、移植、调试等内容，包括主流 MCU 编程服务，提供芯片嵌入式软件，编写软件概要和详细设计说明书；编写驱动代码、进行单元测试和系统测试；单板软件需求分析、设计、编码与测试等。

目前公司主要向电脑外接设备生产商提供专用的“芯片+嵌入式软件”产品，该类产品系电脑外接设备的主要原材料和核心零部件。由公司外购标准化芯片并配合根据下游客户需求开发的专用嵌入式软件，一并销售给电脑外接设备生产商。

(2) 系统集成

系统集成指通过综合运用计算机网络、主机、存储、信息安全及软件技术，在深度分析行业特点的基础上采用数据集成、网络集成、信息系统集成等多种集成方式，将网络、设备、数据、业务流程、信息安全等集成到相互关联的、统一和协调的整体系统之中，使资源达到充分共享，实现业务和数据集中、高效、便利的管理和应用。

系统集成解决方案是通过集成国内外优秀厂商产品及先进技术，结合公司丰富的行业经验为客户量身定制解决方案，业务范围涵盖政府、制造、教育、医疗、交通、金融等多个行业，解决方案内容包含信息系统整体规划设计、系统架构设计、应用软件开发、软硬件选型、客户实施部署、上线交付及后期运维。

公司主要面向政府、公共事业、金融业、制造业及其他重点行业提供系统集成解决方案。公司将深挖行业发展潜力，做大做强重点行业，促进业务规模快速增长。在系统集成解决方案技术方面通过提升自主研发能力，将具有特色的行业应用软件及专业服务在系统集成解决方案业务中体现，提升技术附加值。

(3) 数据中心建设与托管服务

数据中心建设与托管服务是指为用户提供从数据中心规划、设计、项目管理、系统上线交付、运维服务等的全生命周期服务，逐步形成针对数据中心基础设施、网络通信、服务器、存储设备和应用等不同层次的需求提供定制化管理服务，如：基建规划设计、网络带宽服务、服务器托管服务、虚拟主机服务、数据容灾备份管理等。

数据中心信息系统是一个复杂动态的系统，通过将信息化业务托管于卓朗科技数据中心享受服务，政府部门或企事业单位无需再建立自己的专用机房、铺设昂贵的通信线路，也无需高薪聘请网络工程师，即可解决互联网应用方面的专业需求。数据中心托管服务包括基础服务和增值服务，其中，基础服务主要包括机房整体租赁、机柜租赁、带宽租用、服务器托管等服务，配套以供电、空调、消防、安防等资源类业务；增值服务主要包括网络监测、网络安全、网络管理、日常运维等服务。数据中心托管服务潜在用户既包括运营商（主要以完整空间租赁方式为主），也包括机构或企业用户（以机柜或机柜空间方式租用）。

目前，公司正在运营或正在建设的数据中心项目有天津卓朗科技园数据中心项目、北京亦庄数据中心项目、抚州云计算数据中心及智慧城市建设项目、新疆昌吉云计算数据中心等。

（4）云计算服务

云计算服务是指云计算服务商为用户提供便捷且易扩展的网络访问，构筑一个按需配置的计算资源池（资源包括网络、服务器、存储、应用软件、服务等），用户根据使用量向云计算服务商付费的新型服务模式。

公司的云计算服务是以云计算技术和数据中心资源为基础，为政府部门和大型企事业单位输出多种类型的云计算与存储资源，以及实现软件及平台的云交付。业务方向主要涉及三大内容，一是依托数据中心基础资源向用户提供云服务器、云存储、云灾备、云监控等 IaaS 层基础商业服务；二是以 IaaS 资源为基础，构建标准化软件开发平台，为客户或上层应用开发人员提供 PaaS 层服务；三是在云服务上层，通过软件及平台的云交付形式为客户提供从产品的设计、开发、上线到持续运营的一站式 SaaS 云服务。

（三）报告期内经营情况讨论与分析

2021 年，公司坚持党的全面领导，统筹推进疫情防控和生产经营工作。主要围绕推进重整、破产清算相关工作，妥善化解债务风险、聚焦信息技术服务主业、化解各项不稳定因素等方面开展工作，在推动业务发展的基础上，保障公司平稳运营。

1、完成司法重整，化解债务风险

报告期内，公司正式进入重整程序，并指定松江股份清算组担任管理人。公司在法院的准许下继续营业，并在管理人的监督下自行管理财产和营业事务。2021 年 11 月 15 日，法院裁定批准公司重整计划，并终止公司重整程序。2022 年 3 月 9 日，法院裁定确认公司重整计划已执行完毕。公司通过司法重整，引入重整战略投资者提供资金支持，有效化解了公司债务危机，改善了公司资产负债结构，净资产由负转正。重整完成后，随着债务危机的化解及重整战略投资者对公司业务发展的支持，公司将聚焦信息技术服务主业，公司基本面将发生根本性改善，并逐步恢复持续经营能力和盈利能力，重回良性发展轨道。

此外，报告期内，公司下属 2 家房地产板块子公司松江地产、松江团泊被法院裁定受理破产重整。公司下属 7 家房地产板块子公司松江恒泰、松江兴业、松江恒通、松江创展、松江集团、松江市政、松江置地被法院裁定受理破产清算。进入破产清算程序后，上述 7 家破产清算子公司及松江集团下属子公司松江团泊合计共 8 家公司不再纳入公司合并报表范围。后续公司将根据管理人需要，配合推进上述公司的重整及破产清算工作。

2、剥离低效资产，聚焦信息技术服务主业

报告期内，公司业务类型主要包括房地产业务、信息技术服务业务、融资租赁业务。通过司法重整程序，公司逐步对房地产业务板块的低效资产进行剥离，此外，受公司发展战略方向及资

金、人员等方面的影响，公司融资租赁业务规模较小，业务主要集中在信息技术服务主业。

报告期内，在国家政策及行业发展的大环境下，在合理规划、良好布局基础上，公司充分挖掘信息技术服务行业优势资源，稳步拓展业务规模。报告期内，公司信息技术服务业务实现营业收入 63680 万元。

其中，软件产品及云服务业务方面，公司控股子公司卓朗科技具备较强的核心技术实力，在技术革新、改善客户体验、提高运营效率等方面投入了大量资源，建立了较为完善的研发体系，培养了优秀的研发团队，具备强大的研发能力。报告期内实现收入 30333 万元，同比增加 4.80%；

系统集成业务方面，公司控股子公司卓朗科技深挖行业发展潜力，通过提升自主研发能力，提升系统集成解决方案技术附加值，做大做强重点行业，促进重点区域业务规模快速增长。公司重点发挥自有大数据软件产品优势，为政府、公共事业、金融业、制造业等重点行业客户提供定制化系统集成解决方案服务，并在军队软硬件集成项目业务领域实现了较大幅度的业务增长。地域方面，响应国家开发西部号召支持西部发展，重点深耕新疆区域业务，新疆区域业务占整体业务比例较去年明显上升。但是由于受到公司破产重整和新冠疫情的影响，导致 2021 年部分项目延期和滞后。报告期内实现收入 20188 万元，同比下降 27.41%；

数据中心建设与托管业务方面，公司控股子公司卓朗科技具备数据中心规划设计、建设工程管理和机电设备总包等专业技术能力和资质，截至 2021 年底，卓朗科技总运营净机房面积为 42625 平方米，其中包括拥有 2024 机架的北京亦庄数据中心、657 机架的天津红桥数据中心、600 机架江西抚州数据中心（一期）和 1290 机架的新疆昌吉数据中心（一期）等。报告期内，实现收入 12989 万元，较上年增加 17.29%，随着新疆昌吉云计算数据中心、抚州云计算数据中心二期的投入运行，预计在未来年度数据中心运营收入将有较快增长。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	6,724,159,452.98	9,546,099,444.26	-29.56	12,935,988,151.38
归属于上市公司股东的净资产	1,486,607,704.43	-3,602,816,206.89	不适用	316,257,119.77
营业收入	814,009,456.990000	1,082,401,808.570000	-24.80	1,183,486,214.79
扣除与主营业务无关的业务收入 和不具备商业实质的收入后的营 业收入	800,930,339.780000	1,041,069,896.390000	-23.07	/
归属于上市公司股东的净利润	778,421,901.25	-3,918,592,979.43	不适用	-912,300,649.89
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润	-720,673,812.89	-3,846,958,862.68	不适用	-919,646,077.16
经营活动产生的现金流量净额	-636,133,551.76	513,058,683.50	-223.99	2,131,313,299.99
加权平均净资产收益率(%)	不适用	不适用	不适用	-117.26
基本每股收益(元/股)	0.23	-1.15	不适用	-0.98
稀释每股收益(元/股)	0.23	-1.15	不适用	-0.98

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	47,396,833.69	120,126,481.51	389,509,426.64	256,976,715.15
归属于上市公司股东的净利润	-223,072,658.31	-160,608,424.95	115,176,920.32	1,046,926,064.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-222,136,457.89	-143,572,077.33	126,829,738.94	-481,795,016.61
经营活动产生的现金流量净额	-1,142,746,188.76	346,478,906.81	166,296,149.28	-6,162,419.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					16,612		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					16,718		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					/		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					/		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 条件的 股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津松江股份有限公司 破产企业财产处置专用 账户	1,927,697,475	1,927,697,475	56.51	0	无	0	其他
天津天朗叁号企业管理 合伙企业（有限合伙）	400,000,000	400,000,000	11.73	0	无	0	境内非国 有法人
天津滨海发展投资控股 有限公司	0	274,102,592	8.03	0	冻结	274,102,592	国有法人
					质押	245,572,888	
天津津诚国有资本投资 运营有限公司	9,484,362	187,227,959	5.49	0	质押	87,500,000	国有法人

天津滨海农村商业银行股份有限公司	34,201,017	34,201,017	1.00	0	无	0	国有法人
天津恒泰汇融资租赁有限公司	31,590,709	31,590,709	0.93	0	无	0	国有法人
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	30,305,079	30,305,079	0.89	0	无	0	国有法人
上海沅乙投资中心（有限合伙）	0	26,582,883	0.78	0	质押	26,582,883	境内非国有法人
天津卓朗科技发展有限公司	24,845,772	24,845,772	0.73	0	无	0	国有法人
天津松江地产投资有限公司	14,760,864	14,760,864	0.43	0	无	0	国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	注						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

注：

1、天津松江股份有限公司破产企业财产处置专用账户仅为协助重整计划执行所用的临时账户，股票登记在公司重整管理人证券账户期间，将不行使标的股份所对应的公司股东的权利，包括但不限于表决权、利益分配请求权等。

2、天津津诚国有资本投资运营有限公司间接持有天津滨海发展投资控股有限公司的全部股权。

3、天津恒泰汇融资租赁有限公司、天津卓朗科技发展有限公司、天津松江地产投资有限公司均为公司控股子公司。2021年12月30日，管理人将相应股份分别划转至上述子公司的证券账户。相关子公司作为债权人受偿持有公司股份的，将在1年内消除该情形。前述情形消除前，相关子公司不得行使所持股份对应的表决权。

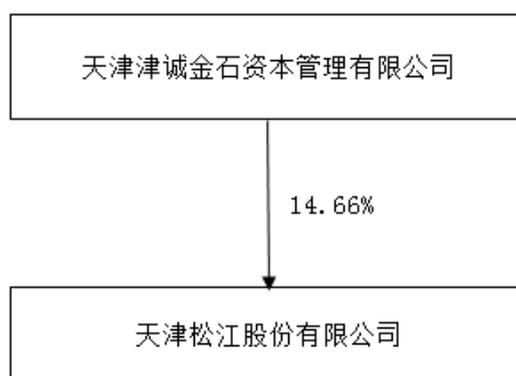
4、天津天朗叁号企业管理合伙企业（有限合伙）、上海沅乙投资中心（有限合伙）均为公司重整战略投资者张坤宇先生的一致行动人

5、根据天津市第二中级人民法院对中国华融资产管理股份有限公司天津市分公司与天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）全资子公司天津松江生态建设开发有限公司等合同纠纷一案的（2019）津02民初573号裁定书，滨海控股所持有的本公司全部股份被司法冻结，冻结数量为274,102,592股无限售流通股，其中245,572,888股为已质押无限售流通股。冻结时间自2019年8月8日至2022年8月7日，详见公司临2019-044号公告。

根据青海省西宁市中级人民法院出具的（2021）青01执36号《协助执行通知书》，滨海控股所持有的公司274,102,592股股份被轮候冻结。冻结起始日为2021年2月9日，冻结期限为两年，自转为正式冻结之日起计算，详见公司2021-029号公告。

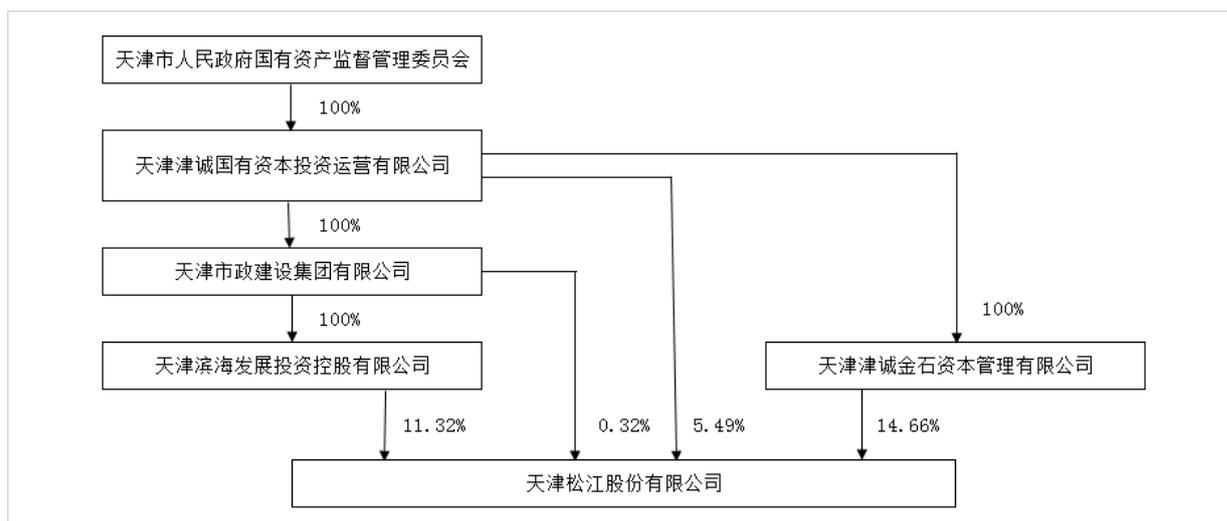
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021年，公司实现营业收入81,400.95万元，较上年同期减少24.80%；实现归属于上市公司股东的净利润77,842.19万元，归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润-72,067.38万元，归属于上市公司股东的净资产148,660.77万元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

天津松江股份有限公司

董事长：阎鹏

董事会批准报送日期：2022年4月25日