

# 上海静安置业（集团）有限公司

## 2025 年半年度报告



上海静安置业（集团）有限公司（公章）

2025 年 8 月

## 重要提示

上海静安置业（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”）承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

## 风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、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“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2025 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中的风险因素没有重大变化。

## 目录

重要提示 .....	2
风险提示 .....	3
目录 .....	4
释义 .....	5
第一章 企业及中介机构主要情况 .....	6
第二章 债务融资工具存续情况 .....	12
第三章 报告期内重要事项 .....	16
第四章 财务信息 .....	18

## 释义

在本报告中，除文义另有所指外，下列词语具有以下涵义：

本公司/发行人/静安置业	指	上海静安置业（集团）有限公司
报告期	指	2025 年 1-6 月

## 第一章 企业及中介机构主要情况

### 一、公司基本信息

中文名称	上海静安置业（集团）有限公司
中文简称	静安置业
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	时筠仑
注册资本	193,899.00 万元人民币
实缴资本	193,899.00 万元人民币
注册地址	上海市静安区延安中路 955 弄 14 号
办公地址	上海市静安区延安中路 955 弄 14 号
邮政编码	200040
企业网址（如有）	/
电子信箱	cwb@jazy.cn
是否属于环境信息披露义务主体	否

### 二、信息披露事务负责人

姓名	吴浩
职位	总会计师、董事
联系地址	上海市延安中路 955 弄 14 号
电话	021-62725888
传真	021-62677012
电子信箱	cwb@jazy.cn

### 三、控股股东及实际控制人变动情况

报告期内，发行人控股股东、实际控制人无变化。

### 四、董监高变动情况

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员无变化。

## 五、独立性及资金占用情况

公司控股股东为静安区国资委，公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及其关联方实现了分开。公司具有独立完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

### （一）业务方面

公司是国有独资企业。在出资人静安区国资委的授权范围内，独立从事《营业执照》核准的经营范围内的业务。在业务方面具备独立面向市场的能力。可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

### （二）资产方面

公司拥有独立于出资人的资产，与控股股东产权关系明确，相关资产的产权手续齐备。公司的资产独立完整，公司对财产拥有完整的所有权，现有资产不存在被控股股东、其他股东、公司高管人员及其关联人员占用或权属不清的情况。

### （三）人员方面

根据章程规定，公司设董事长 1 人，董事长由静安区国资委从董事会成员中指定产生，董事会成员由静安区国资委委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生；董事长、总经理、副总经理在公司领取报酬；监事会主席对出资人负责，向出资人汇报工作，并由出资人支付薪酬。公司在其他人员的人力资源及薪酬管理等方面实行独立运行。

### （四）机构方面

公司的经营、财务、人事等办公机构与控股股东分开，不存在混合经营、合署办公的情形。公司的组织机构独立于控股股东，控股股东及其职能部门与公司及各职能部门之间没有上下级关系，控股股东亦不向公司及下属机构下达有关经营情况的指令或指示。

#### （五）财务方面

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，按照《公司章程》规定独立进行财务决策，建立了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与控股股东混合纳税的现象。公司财务决策独立，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

#### 六、违反约定或承诺的情况

报告期内，发行人不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

#### 七、经营情况

报告期内，发行人业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

#### 八、其他有息债务逾期情况

报告期内，发行人没有除债券外的其他有息债务的逾期情况。

#### 九、债务融资工具相关中介机构情况

截至 2025 年 8 月 29 日，公司共有 3 笔存续非金融企业债务融资工具，该 5 笔债务融资工具相关中介机构情况如下：

1、债券简称：22 静安置业 MTN001

会计师事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所办公地址：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4  
栋 1003 室

签字会计师姓名：刘文俊、李璟

主承销商名称：上海银行股份有限公司

主承销商办公地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 168  
号上海银行大厦

主承销商联系人：王耀骏

主承销商联系电话：021-68476765

存续期管理机构名称：上海银行股份有限公司

存续期管理机构办公地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中  
路 168 号上海银行大厦

存续期管理机构联系人：王耀骏

存续期管理机构联系电话：021-68476765

评级机构名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

评级机构办公地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

2、债券简称：24 静安置业 MTN001

会计师事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所办公地址：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4  
栋 1003 室

签字会计师姓名：刘文俊、李璟

主承销商名称：东方证券股份有限公司

主承销商办公地址：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

主承销商联系人：李初、张昆

主承销商联系电话：021-63325888

存续期管理机构名称：东方证券股份有限公司

存续期管理机构办公地址：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

存续期管理机构联系人：李初、张昆

存续期管理机构联系电话：021-63325888

评级机构名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

评级机构办公地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

3、债券简称：24 静安置业 MTN002

会计师事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所办公地址：天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室

签字会计师姓名：刘文俊、李璟

主承销商名称：国泰海通证券股份有限公司

主承销商办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

主承销商联系人：顾轶甫、吴佳霓

主承销商联系电话：021-38032456

存续期管理机构名称：国泰海通证券股份有限公司

存续期管理机构办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场

33 层

存续期管理机构联系人：顾轶甫、吴佳霓

存续期管理机构联系电话：021-38032456

评级机构名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

评级机构办公地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

## 第二章 债务融资工具存续情况

## 一、报告批准报出日存续债券

表：发行人存续债务融资工具

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额（亿元）	利率（%）	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人（如有）
上海静安置业（集团）有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 静安置业 MTN002	10248470 9.IB	2024-10-28	2024-10-29	2027-10-29	8.00	2.45	按年计息，每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付	银行间	国泰海通证券股份有限公司、杭州银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	/
上海静安置业（集团）有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 静安置业 MTN001	10240074 2.IB	2024-04-25	2024-04-26	2027-04-26	8.50	2.50	按年计息，每年付息一次，最后一期利息随本金	银行间	东方证券股份有限公司、杭州银行股份有限公司	东方证券股份有限公司	/

								一起支付				
上海静安置业（集团）有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 静安置业 MTN001	10228229 3.IB	2022-10-18	2022-10-20	2025-10-20	8.50	2.79	按年计息，每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付	银行间	上海银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司	上海银行股份有限公司	/

## 二、资信评级情况

因公司统筹考虑集团后续工作安排，信用评级机构由中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）变更为标普信用评级（中国）有限公司（以下简称“标普信评”）。

2025 年 6 月，静安置业向中诚信发送了《上海静安置业（集团）有限公司关于终止主体及债项评级的函》，因公司统筹考虑集团后续工作安排，不再委托中诚信对静安置业进行主体和债项评级。

2025 年 7 月 31 日，静安置业与标普信评签订了《关于：上海静安置业（集团）有限公司主体和债项信用评级协议》。

信用评级机构工作的移交办理已完成。

变更前，公司主体评级 AA+，截至本报告出具之日，公司暂无主体评级结果。

## 三、债务融资工具募集资金使用情况

表：募集资金使用情况（截至 2025 年 6 月 30 日）

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
24 静安置业 SCP005	4.50	归还有息债务	建筑安装业	4.50	4.50	是	0.00
24 静安置业 SCP004	4.50	归还有息债务	建筑安装业	4.50	4.50	是	0.00
24 静安置业 MTN002	8.00	归还到期中票	建筑安装业	8.00	8.00	是	0.00
24 静安置业 MTN001	8.50	归还有息债务	建筑安装业	8.50	8.50	是	0.00
22 静安置业 MTN001	8.50	8.3016 亿元用于归还存量债券、0.1984	建筑安装业	8.50	8.50	是	0.00

		亿元用于归还金融机 构借款					
--	--	------------------	--	--	--	--	--

#### 四、投资者选择权条款或投资人保护条款触发和执行情况

报告期末存续债务融资工具报告期内未触发特殊条款。

#### 五、增信机制情况

报告期内，未设置增信机制及其他偿债保障措施。

### 第三章 报告期内重要事项

#### 一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

##### （一）会计政策变更

本报告期本公司重要会计政策未发生变更。

##### （二）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

##### （三）重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

#### 二、公司合并报表范围亏损的情况

本报告期内，公司未出现合并报表范围亏损情况。

#### 三、公司资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结的情况

截至报告期末，所有权或使用权受限制的资产情况如下：

#### 截至 2025 年 6 月末受限资产明细表

单位：亿元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	0.03	保函保证金、保证金账户等
应收账款	0.08	国君-静安置业丰盛里商业物业资产支持专项计划质押
投资性房地产	20.16	国君-静安置业丰盛里商业物业资产支持专项计划张园建设抵押
投资性房地产	60.21	银行贷款抵押
合计	80.48	-

#### 四、对外担保情况

截至报告期末，公司无对外担保。

五、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度

本报告期内，公司未变更信息披露事务管理制度。

六、公司是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

不属于。

## 第四章 财务信息



# 合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		1,941,051,197.28	2,060,396,556.22
交易性金融资产		477,121,588.33	200,738,464.29
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		100,277,572.45	61,489,203.73
应收款项融资			
预付款项		12,666,662.92	8,970,525.21
其他应收款		97,440,645.98	61,785,457.60
其中：应收利息			
应收股利			
存货		245,455,177.43	217,333,205.46
合同资产		324,234,005.25	301,613,801.85
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		200,649,235.88	188,814,816.82
流动资产合计		<b>3,398,896,085.52</b>	<b>3,101,142,031.18</b>
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		57,562,336.97	57,562,336.97
其他权益工具投资		65,578,405.63	78,872,421.11
其他非流动金融资产		182,283,917.25	182,283,917.25
投资性房地产		18,822,570,188.21	18,555,212,905.79
固定资产		228,872,690.62	232,130,047.87
在建工程		13,863,844.13	10,319,411.47
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		117,149,197.84	124,580,317.91
无形资产		13,069,142.01	8,663,271.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		52,925,917.35	68,551,923.81
递延所得税资产		101,485,099.16	101,485,099.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		<b>19,655,360,739.17</b>	<b>19,419,661,652.50</b>
资产总计		<b>23,054,256,824.69</b>	<b>22,520,803,683.68</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴清

会计机构负责人：

# 合并资产负债表（续）

2025年6月30日

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,432,772,028.00	1,399,822,183.28
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		545,465,819.86	562,006,565.00
预收款项		24,991,843.86	36,486,256.00
合同负债		86,421,500.17	44,604,794.41
应付职工薪酬		4,995,470.87	14,738,213.24
应交税费		18,376,023.59	51,284,727.74
其他应付款		1,438,707,453.58	1,161,920,286.00
其中：应付利息			
应付股利		1,338,254.81	1,338,254.81
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,010,698,631.97	983,755,362.24
其他流动负债		911,280,375.00	902,661,391.08
<b>流动负债合计</b>		<b>5,473,709,146.90</b>	<b>5,157,279,778.99</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,445,429,973.10	2,274,547,919.14
应付债券		4,016,858,936.65	3,985,331,376.42
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		134,948,741.56	135,036,388.37
长期应付款		44,425,939.75	44,425,939.75
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		95,380,643.48	98,474,088.58
递延所得税负债		1,699,644,167.63	1,685,245,773.46
其他非流动负债			12,500.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>8,436,688,402.17</b>	<b>8,223,073,985.72</b>
<b>负债合计</b>		<b>13,910,397,549.07</b>	<b>13,380,353,764.71</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		1,938,990,000.00	1,938,990,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,601,780,254.87	1,570,233,373.85
减：库存股			
其他综合收益		477,158,489.96	484,137,848.10
专项储备			
盈余公积		45,900,885.29	45,900,885.29
未分配利润		4,479,637,141.68	4,493,794,953.27
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>8,543,466,771.80</b>	<b>8,533,057,060.51</b>
少数股东权益		600,392,503.82	607,392,858.46
<b>所有者权益合计</b>		<b>9,143,859,275.62</b>	<b>9,140,449,918.97</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>23,054,256,824.69</b>	<b>22,520,803,683.68</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴浩

会计机构负责人：

# 合并利润表

2025年1-6月

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	重述上期金额
一、营业收入		625,964,865.74	501,969,199.71
二、营业总成本		632,728,323.52	496,836,504.66
其中：营业成本		451,048,173.20	293,359,875.91
税金及附加		26,965,610.37	26,337,069.59
销售费用		2,318,868.67	2,102,761.39
管理费用		108,460,788.08	101,516,362.52
研发费用			-
财务费用		43,934,883.20	73,520,435.25
其中：利息费用		47,062,574.52	80,051,464.15
利息收入		5,488,733.52	6,843,588.76
加：其他收益		3,146,631.51	3,179,728.51
投资收益(损失以“-”号填列)		2,783,536.52	1,744,319.99
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-5,319,193.86	-3,439,608.65
信用减值损失(损失以“-”号填列)			371,873.76
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-6,152,483.61	6,989,008.66
加：营业外收入		43,104,597.46	44,837,097.52
减：营业外支出		21,339,371.81	11,967,571.96
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		15,612,742.04	39,858,534.22
减：所得税费用		22,742,535.06	18,315,005.13
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-7,129,793.02	21,543,529.10
归属于母公司所有者的净利润		-12,596,588.60	9,887,168.39
少数股东损益		5,466,795.58	11,656,360.71
六、其他综合收益的税后净额		-9,970,511.61	-15,138,154.82
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-6,979,358.13	-10,596,708.37
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-6,979,358.13	-10,596,708.37
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		-6,979,358.13	-10,596,708.37
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,991,153.48	-4,541,446.45
七、综合收益总额		-17,100,304.63	6,723,256.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		-19,575,946.73	-709,539.98
归属于少数股东的综合收益总额		2,475,642.10	7,432,796.25
八、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴浩

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2025年1-6月

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	重述上期金额
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		611,367,962.40	548,494,951.15
收到的税费返还		14,143.08	-
收到其他与经营活动有关的现金		4,466,471,698.59	2,562,024,803.83
经营活动现金流入小计		5,077,853,804.07	3,110,519,754.98
购买商品、接受劳务支付的现金		455,104,948.05	300,999,110.46
支付给职工以及为职工支付的现金		138,407,964.17	140,732,112.37
支付的各项税费		71,260,264.69	79,875,318.26
支付其他与经营活动有关的现金		4,088,150,877.45	2,610,650,141.56
经营活动现金流出小计		4,752,924,054.36	3,132,256,682.65
经营活动产生的现金流量净额		324,929,749.71	-21,736,927.67
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		440,217,372.93	1,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		2,847,181.63	24,597,600.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		3,689.00	353,280.23
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			73,000,000.00
投资活动现金流入小计		443,068,243.56	98,950,880.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		206,917,081.55	238,087,022.25
投资支付的现金		719,520,067.42	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金		842,556.24	800,000.00
投资活动现金流出小计		927,279,705.21	238,887,022.25
投资活动产生的现金流量净额		-484,211,461.65	-139,936,141.80
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		1,056,435,411.99	1,312,739,024.58
发行债券收到的现金		1,180,000,000.00	2,198,725,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		2,236,435,411.99	3,511,464,024.58
偿还债务支付的现金		857,511,987.95	987,504,326.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		73,643,658.99	102,572,516.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			648,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金		1,139,257,992.05	2,064,549,889.69
筹资活动现金流出小计		2,070,413,638.99	3,154,626,733.02
筹资活动产生的现金流量净额		166,021,773.00	356,837,291.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,891.92	
五、现金及现金等价物净增加额		6,741,952.98	195,164,222.09
加：期初现金及现金等价物余额		1,777,476,308.45	1,900,618,324.61
六、期末现金及现金等价物余额		1,784,218,261.43	2,095,782,546.70

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴浩

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表

2025年6月30日

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		426,401,759.48	254,894,304.78
交易性金融资产		477,121,588.33	200,738,464.29
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		8,434,750.00	6,490,471.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款		4,406,048,306.08	4,282,977,931.14
其中：应收利息			
应收股利			
存 货		28,866,007.93	4,619,606.15
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		28,855,450.52	28,855,450.52
<b>流动资产合计</b>		<b>5,375,727,862.34</b>	<b>4,778,576,227.88</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,462,398,016.71	4,460,231,041.71
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,717,981,500.00	2,717,981,500.00
固定资产		142,488,154.20	142,589,686.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		694,325.18	1,014,645.98
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		20,983,116.14	30,988,221.80
递延所得税资产		53,372,833.92	53,372,833.92
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,397,917,946.15</b>	<b>7,406,177,929.68</b>
<b>资产总计</b>		<b>12,773,645,808.49</b>	<b>12,184,754,157.56</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴浩

会计机构负责人：



# 母公司资产负债表（续）

2025年6月30日

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,332,772,028.00	1,294,822,183.28
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		467,459.49	
预收款项			4,623,251.60
合同负债			
应付职工薪酬			1,333,463.45
应交税费		3,688,145.48	12,120,244.71
其他应付款		1,635,276,930.03	1,086,296,589.44
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		976,285,002.52	949,381,898.69
其他流动负债		911,280,375.00	899,977,260.68
<b>流动负债合计</b>		<b>4,859,769,940.52</b>	<b>4,248,554,891.85</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		553,490,000.00	594,890,000.00
应付债券		4,017,858,936.65	3,986,331,376.42
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		4,014,787.68	6,356,551.13
递延所得税负债		168,643,885.85	168,643,885.85
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,744,007,610.18</b>	<b>4,756,221,813.40</b>
<b>负债合计</b>		<b>9,603,777,550.70</b>	<b>9,004,776,705.25</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本		1,938,990,000.00	1,938,990,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,422,826,848.89	1,398,588,989.61
减：库存股			
其他综合收益		27,202,723.52	27,202,723.52
专项储备			
盈余公积		45,900,885.29	45,900,885.29
未分配利润		-265,052,199.91	-230,705,146.11
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,169,868,257.79</b>	<b>3,179,977,452.31</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>12,773,645,808.49</b>	<b>12,184,754,157.56</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴浩

会计机构负责人：

# 母公司利润表

2025年1-6月

编制单位：上海静安置业(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		48,892,606.23	34,781,855.34
减：营业总成本			
营业成本		21,104,163.52	13,454,789.28
税金及附加		5,815,285.61	5,952,663.28
销售费用			
管理费用		20,733,005.09	20,067,263.12
研发费用			
财务费用		35,358,861.39	75,986,063.36
其中：利息费用		38,250,121.02	71,486,681.59
利息收入		2,909,328.38	3,224,010.85
加：其他收益		47,363.65	
投资收益(损失以“-”号填列)		2,783,536.52	3,703,000.00
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(损失以“-”号填列)			
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)		-678,159.58	
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)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-31,965,968.79	-76,975,923.70
加：营业外收入		6,814.29	3,257.38
减：营业外支出		826,676.31	801,139.18
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-32,785,830.81	-77,773,805.50
减：所得税费用			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-32,785,830.81	-77,773,805.50
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-32,785,830.81	-77,773,805.50
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			-
(一)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			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			-
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
七、综合收益总额		-32,785,830.81	-77,773,805.50
八、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴浩

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2025年1-6月

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		45,702,521.63	36,153,143.84
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,573,837,549.54	642,423,503.02
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,619,540,071.17</b>	<b>678,576,646.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		13,111,128.41	7,076,342.95
支付给职工以及为职工支付的现金		17,247,064.34	16,373,005.83
支付的各项税费		17,240,291.04	13,378,455.70
支付其他与经营活动有关的现金		2,107,950,063.25	574,552,606.67
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,155,548,547.04</b>	<b>611,380,411.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>463,991,524.13</b>	<b>67,196,235.71</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		440,230,719.93	
取得投资收益所收到的现金		2,847,181.63	3,703,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>443,077,901.56</b>	<b>3,703,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		74,232.31	649,254.69
投资支付的现金		719,520,067.42	2,180,125.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		822,556.24	800,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>720,416,855.97</b>	<b>3,629,379.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-277,338,954.41</b>	<b>73,620.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		636,053,358.03	873,961,987.95
发行债券收到的现金		1,180,000,000.00	2,198,725,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,816,053,358.03</b>	<b>3,072,686,987.95</b>
偿还债务支付的现金		644,411,987.95	984,578,076.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		49,126,485.10	81,948,658.18
偿还债券支付的现金		1,137,660,000.00	2,064,347,377.05
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,831,198,473.05</b>	<b>3,130,874,111.96</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-15,145,115.02</b>	<b>-58,187,124.01</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>171,507,454.70</b>	<b>9,082,732.01</b>
加：期初现金及现金等价物余额		254,730,509.86	541,029,812.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>426,237,964.56</b>	<b>550,112,544.85</b>

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴浩

会计机构负责人：

## 上海静安置业（集团）有限公司 2025年1-6月财务报表附注

以下注释项目金额单位若未特别注明者均为人民币元；“本期”指2025年1-6月，“上期”指2024年1-6月。

### （一）货币资金

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
库存现金	84,839.90	94,848.63
银行存款	1,855,809,984.30	2,059,112,084.37
其他货币资金	85,156,373.08	1,189,623.22
<b>合 计</b>	<b>1,941,051,197.28</b>	<b>2,060,396,556.22</b>

注：2025年6月30日货币资金中因为抵押质押保证金等使用受限资金是4,743,665.03元，还有152,089,270.82元是超过3个月以上的定期存款。

### （二）存货

#### 1、存货分类

项目	2025年6月30日余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	2,315,653.75		2,315,653.75
库存商品	114,167,692.33		114,167,692.33
开发成本	128,765,761.46		128,765,761.46
周转材料	206,069.89		206,069.89
合同履约成本	0		0
<b>合 计</b>	<b>245,455,177.43</b>		<b>245,455,177.43</b>

项目	2024年12月31日余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料			
库存商品	90,541,403.69		90,541,403.69

开发成本	126,555,986.37		126,555,986.37
周转材料	235,815.40		235,815.40
合同履约成本			
<b>合 计</b>	<b>217,333,205.46</b>		<b>217,333,205.46</b>

## 2、存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	2024年12月 31日余额	本期增加	本期减少		2025年6月30 日余额
			本期转回数	本期转销数	
库存商品					
<b>合 计</b>	<b>0</b>				<b>0</b>

### （三）投资性房地产

#### 1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	10,892,811,500.00		7,662,401,405.79	18,555,212,905.79
二、本期变动	-4,800,000.00		272,157,282.42	267,357,282.42
加：外购			272,157,282.42	272,157,282.42
存货\固定资产\在建工程转入				
无偿划拨				
企业合并增加				
减：处置	158,965.72			158,965.72
其他转出				
公允价值变动	-4,641,034.28			-4,641,034.28
三、期末余额	10,888,011,500.00		7,934,558,688.21	18,822,570,188.21

### （四）一年内到期的非流动负债

项 目	2025年6月30日	2024年12月31日
一年内到期的长期借款	78,750,000.00	85,286,844.95
一年内到期的租赁负债	7,413,629.45	7,373,463.55
一年内到期的应付债券	924,535,002.52	891,095,053.74
<b>合 计</b>	<b>1,010,698,631.97</b>	<b>983,755,362.24</b>

### （五）长期借款

#### 1、长期借款分类

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
抵押借款	2,387,679,973.10	2,183,747,919.14
保证借款		
信用借款	136,500,000.00	175,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	78,750,000.00	84,700,000.00
其中：质押借款	39,750,000.00	45,700,000.00
抵押借款		
保证借款		
信用借款	39,000,000.00	39,000,000.00
合计	2,445,429,973.10	2,274,547,919.14

## （六）应付债券

### 1、应付债券明细情况

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
普通公司债券	4,016,858,936.65	3,985,331,376.42
合计	4,016,858,936.65	3,985,331,376.42

### 2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额(重分类后)
21 静安 01	100	2021年9月27日	5年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
CMBS 国君-静安置业丰盛里商业物业资产支持专项计划	100	2022年4月22日	21年	1,147,000,000.00	1,137,000,000.00
CMBS 国君-静安置业丰盛里二期商业物业资产支持专项计划	100	2025年1月15日	21年	1,181,000,000.00	
22 静安置业 MNT001	100	2022年10月20日	3年	850,000,000.00	
2024 静安置业 SCP004	100	2024年11月21日	2025年8月15日	450,000,000.00	
2024 静安置业 SCP005	100	2024年11月26日	2025年8月22日	450,000,000.00	
2024 静安置业 MTN001	100	2024年4月26日	2027年4月26日	850,000,000.00	849,009,279.57
2024 静安置业 MTN002	100	2024年10月29日	2027年10月29日	800,000,000.00	799,322,096.85
合计	100				3,985,331,376.42

(续)

债券名称	本期发生	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	重分1年内到期/ 其他流动负债	重分类后
21 静安 01				1,200,000,000.00		1,200,000,000.00
CMBS 国君-静安置业丰盛里商业物业资产支持专项计划			1,137,000,000.00	0		
CMBS 国君-静安置业丰盛里二期商业物业资产支持专项计划	1,180,000,000		2,360,000.00	1,177,640,000.00	9,440,000.00	1,168,200,000.00
22 静安置业 MNT001				850,000,000.00	850,000,000.00	-
2024 静安置业 SCP004				450,000,000.00	450,000,000.00	-
2024 静安置业 SCP005				450,000,000.00	450,000,000.00	-
2024 静安置业 MTN001		784,997.27		849,215,002.73		849,215,002.73
2024 静安置业 MTN002		556,066.08		799,443,933.92		799,443,933.92
合计	1,180,000,000	1,341,063.35	1,139,360,000.00	5,776,298,936.65	1,759,440,000.00	4,016,858,936.65

应付债券计提利息年末在1年内到期的长期负债列示；超短融融资券重分类到其他流动负债。

注：CMBS 国君-静安置业丰盛里二期商业物业资产支持专项计划本期实际发行 1,181,000,000.00 元，本集团购买 100 万元。

## （七）营业收入和营业成本

### 1、营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额	重述上期发生额
一、营业收入	625,964,865.74	501,969,199.71
二、营业成本	451,048,173.20	293,359,875.91
营业利润	174,916,692.54	208,609,323.81

## (1) 营业收入、成本、毛利分析

项 目	本期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
物业管理	167,278,882.75	167,164,417.40	114,465.36
装饰工程	199,543,285.96	198,270,819.71	1,272,466.25
房屋租赁	232,416,729.37	76,276,073.68	156,140,655.69
动迁服务	3,268,867.93	1,966,613.56	1,302,254.37
其他	23,457,099.73	7,370,248.85	16,086,850.88
合 计	625,964,865.74	451,048,173.20	174,907,094.67

项 目	重述上期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
物业管理	175,090,715.59	159,815,992.89	15,274,722.7
装饰工程	48,826,678.57	39,168,124.80	9,658,553.77
房屋租赁	211,103,187.52	67,141,295.63	143,961,891.90
动迁服务		1,275,742.73	-1,275,742.73
其他	66,948,618.03	25,958,719.86	40,989,898.17
合 计	501,969,199.71	293,359,875.91	208,609,323.81

上海静安置业（集团）有限公司

日期：2025年8月29日



## 第五章 备查文件

### 一、备查文件

上海静安置业（集团）有限公司关于银行间债券市场信息披露事务负责人的公告；

上海静安置业（集团）有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度；

上海静安置业（集团）有限公司 2025 年半年度财务报告；

相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

### 二、查询地址：

发行人：上海静安置业（集团）有限公司

地址：上海市静安区延安中路 955 弄 14 号

联系人：王新

联系电话：021-62725888

主承销商：国泰海通证券股份有限公司

地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系人：顾轶甫、吴佳霓

电话：021-38032456

### 三、查询网站

北京金融资产交易所网站（[www.cfae.cn](http://www.cfae.cn)）、中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）和上海清算所网站（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）。

（此页无正文，为上海静安置业（集团）有限公司 2025 年半年度报告的签章页）



上海静安置业（集团）有限公司

2025 年 8 月 29 日