

合并资产负债表

2022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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,270,307,104.20	1,220,149,951.73
交易性金融资产			50,000,000.00
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		87,714,938.62	70,402,111.34
应收款项融资			
预付款项		5,686,943.96	1,914,173.00
其他应收款		861,104,931.28	893,237,460.14
存货		250,444,400.69	244,803,007.18
合同资产		138,459,279.17	160,257,703.51
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		74,478,325.86	70,863,702.98
流动资产合计		2,688,195,923.78	2,711,628,109.88
非流动资产：			
债权投资		1,000,000.00	
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		63,715,966.03	63,715,966.03
其他权益工具投资		59,742,008.59	53,095,000.85
其他非流动金融资产		196,205,174.43	196,205,174.43
投资性房地产		7,856,019,351.82	7,543,388,865.19
固定资产		222,134,782.21	268,025,511.26
在建工程		1,169,370,455.54	739,868,700.76
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,765,317.83	2,675,085.36
无形资产		9,951,855.24	10,895,760.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		99,127,489.96	110,395,475.35
递延所得税资产		26,497,453.79	26,497,453.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,705,529,855.44	9,014,762,993.18
资产总计		12,393,725,779.22	11,726,391,103.06

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭鸣民

会计机构负责人：

朱蓉蓉

合并资产负债表（续）

2022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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		1,456,856,592.85	670,223,936.60
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		313,693,132.14	323,601,016.79
预收款项		7,775,584.15	10,113,291.37
合同负债		60,844,083.67	45,702,573.38
应付职工薪酬		8,719,250.29	8,685,717.13
应交税费		27,177,261.22	59,977,817.42
其他应付款		1,714,860,602.05	1,567,705,595.85
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		34,718,934.24	29,359,951.27
其他流动负债		151,253,719.43	1,490,562,853.23
流动负债合计		3,775,899,160.04	4,205,932,753.04
非流动负债：			
长期借款		1,050,441,767.21	740,331,788.67
应付债券		4,638,171,498.38	3,493,575,951.80
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		668,189.19	1,043,963.01
长期应付款		7,347,797.99	141,833,298.14
长期应付职工薪酬			
预计负债		27,437,868.33	27,437,868.33
递延收益			
递延所得税负债		9,559,722.33	7,897,970.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,733,626,843.43	4,412,120,840.35
负债合计		9,509,526,003.47	8,618,053,593.39
所有者权益：			
实收资本		1,588,990,000.00	1,588,990,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		700,719,447.59	700,719,447.59
减：库存股			
其他综合收益		-10,511,558.09	-14,001,237.16
专项储备			
盈余公积		45,900,885.29	45,900,885.29
未分配利润		194,142,462.95	420,603,926.98
归属于母公司所有者权益合计		2,519,241,237.74	2,742,213,022.70
少数股东权益		364,958,538.01	366,124,486.97
所有者权益合计		2,884,199,775.75	3,108,337,509.67
负债和所有者权益总计		12,393,725,779.22	11,726,391,103.06

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭鸣民

会计机构负责人：

朱蓉蓉

合并利润表

2022年1-6月

编制单位：上海静安置业（集团）有限公司

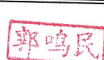
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业收入		205,165,887.06	444,345,352.80
减：营业成本		200,502,605.55	345,621,167.79
税金及附加		15,261,479.49	13,349,740.81
销售费用			1,235,496.74
管理费用		97,161,367.02	104,954,279.78
研发费用			
财务费用		122,247,263.55	20,164,801.13
其中：利息费用		128,439,020.11	55,506,489.41
利息收入		6,473,500.68	35,575,688.32
加：其他收益		329,776.44	402,925.62
投资收益（损失以“-”号填列）			841,660.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			841,660.69
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-215,019.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,382,281.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）			34,352,320.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-229,677,052.11	-6,980,528.12
加：营业外收入		924,291.32	32,678,545.70
减：营业外支出		373,913.32	1,070,175.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-229,126,674.11	24,627,842.06
减：所得税费用		-3,684.38	21,452,860.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-229,122,989.73	3,174,981.60
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-229,122,989.73	3,174,981.60
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-226,461,464.03	-21,329,472.27
少数股东损益		-2,661,525.70	24,504,453.87
五、其他综合收益的税后净额		4,985,255.81	-3,890,931.36
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		3,489,679.07	-2,723,651.95
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		3,489,679.07	-2,723,651.95
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		3,489,679.07	-2,723,651.95
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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
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			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,495,576.74	-1,167,279.41
六、综合收益总额		-224,137,733.92	-715,949.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		-222,971,784.96	-24,053,124.22
归属于少数股东的综合收益总额		-1,165,948.96	23,337,174.46
七、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：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2022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	2022年1-6月	2021年1-6月
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		271,925,569.89	344,575,895.28
收到的税费返还		9,066,074.57	
收到其他与经营活动有关的现金		146,986,181.76	101,795,119.78
经营活动现金流入小计		427,977,826.22	446,371,015.06
购买商品、接受劳务支付的现金		246,409,723.33	250,212,974.66
支付给职工以及为职工支付的现金		104,319,917.08	99,782,004.75
支付的各项税费		53,534,453.28	107,070,246.81
支付其他与经营活动有关的现金		110,500,548.48	119,699,467.48
经营活动现金流出小计		514,764,642.17	576,764,693.70
经营活动产生的现金流量净额		-86,786,815.95	-130,393,678.64
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			4,158,000.00
取得投资收益所收到的现金			
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			20,575,371.00
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			60,000,000.00
投资活动现金流入小计		-	84,733,371.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		577,932,739.81	146,452,624.51
投资支付的现金		1,000,000.00	
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			
投资活动现金流出小计		578,932,739.81	146,452,624.51
投资活动产生的现金流量净额		-578,932,739.81	-61,719,253.51
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		1,846,026,971.78	1,490,723,911.20
发行债券收到的现金		1,147,000,000.00	699,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	1,389,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,093,026,971.78	3,579,023,911.20
偿还债务支付的现金		747,025,354.02	1,311,097,499.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		106,219,372.05	31,649,113.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			486,375.00
支付其他与筹资活动有关的现金		1,573,406,131.33	51,825,793.62
筹资活动现金流出小计		2,426,650,857.40	1,394,572,406.34
筹资活动产生的现金流量净额		666,376,114.38	2,184,451,504.86
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		656,558.62	1,992,338,572.71
加：期初现金及现金等价物余额		1,208,125,384.67	2,034,382,991.02
六、期末现金及现金等价物余额		1,208,781,943.29	4,026,721,563.73

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭鸣民

会计机构负责人：

朱蓉蓉

母公司资产负债表

2022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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		432,988,534.58	178,025,608.64
交易性金融资产			50,000,000.00
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		21,034,104.59	6,568,271.00
应收款项融资			
预付款项		558,726.40	415,094.33
其他应收款		3,527,806,389.78	4,711,520,119.90
存货		5,710,246.15	5,710,246.15
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		37,389,544.20	41,585,958.15
流动资产合计		4,025,487,545.70	4,993,825,298.17
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		3,339,829,790.75	1,959,829,790.75
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,091,056,897.53	1,103,060,097.27
固定资产		154,195,302.46	154,354,508.59
在建工程		675,911,910.49	503,700,178.41
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,248,488.23	2,786,114.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		82,141,732.81	91,200,423.49
递延所得税资产		18,678,749.62	18,678,749.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,364,062,871.89	3,833,609,863.09
资产总计		9,389,550,417.59	8,827,435,161.26

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭鸣民

会计机构负责人：

朱蓉蓉

母公司资产负债表（续）

2022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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		1,318,876,592.85	526,223,936.60
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		1,088,000.00	3,388,000.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		4,871,136.70	4,871,136.70
应交税费		2,213,395.33	2,611,669.48
其他应付款		1,155,798,805.58	1,298,669,463.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		33,202,885.64	27,843,902.67
其他流动负债		50,188,149.13	1,140,188,149.13
流动负债合计		2,566,238,965.23	3,003,796,257.74
非流动负债：			
长期借款		743,771,362.88	740,331,788.67
应付债券		4,638,171,498.38	3,493,575,951.80
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			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,381,942,861.26	4,233,907,740.47
负债合计		7,948,181,826.49	7,237,703,998.21
股东权益：			
股本		1,588,990,000.00	1,588,990,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		551,188,628.64	551,188,628.64
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		45,900,885.29	45,900,885.29
未分配利润		-744,710,922.83	-596,348,350.88
股东权益合计		1,441,368,591.10	1,589,731,163.05
负债和股东权益总计		9,389,550,417.59	8,827,435,161.26

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭鸣民

会计机构负责人：

朱蓉蓉

母公司利润表

2022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	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业收入		29,810,087.23	45,655,753.66
减：营业成本		33,462,273.41	45,423,650.43
税金及附加		2,061,131.84	3,894,248.46
销售费用			
管理费用		25,279,185.64	28,743,397.03
研发费用			
财务费用		117,060,068.29	20,224,134.27
其中：利息费用		118,967,365.64	52,375,689.43
利息收入		1,954,219.68	32,247,041.46
加：其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)			841,660.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			841,660.69
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)			
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)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-148,052,571.95	-51,788,015.84
加：营业外收入			600.00
减：营业外支出		310,000.00	804,108.02
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-148,362,571.95	-52,591,523.86
减：所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-148,362,571.95	-52,591,523.86
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-148,362,571.95	-52,591,523.86
(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		-	-
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
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			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		-148,362,571.95	-52,591,523.86
七、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：

郭鸣民

会计机构负责人：

朱蓉蓉

母公司现金流量表

2022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	2022年1-6月	2021年1-6月
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		17,267,734.99	26,402,792.11
收到的税费返还		4,508,160.88	
收到其他与经营活动有关的现金		2,308,164,345.71	1,297,971,087.51
经营活动现金流入小计		2,329,940,241.58	1,324,373,879.62
购买商品、接受劳务支付的现金		4,616,677.25	11,143,348.88
支付给职工以及为职工支付的现金		17,356,583.71	19,226,794.80
支付的各项税费		4,615,478.38	2,159,962.79
支付其他与经营活动有关的现金		2,681,983,610.21	1,552,874,435.82
经营活动现金流出小计		2,708,572,349.55	1,585,404,542.29
经营活动产生的现金流量净额		-378,632,107.97	-261,030,662.67
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			4,158,000.00
取得投资收益所收到的现金			1,851,500.00
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			60,000,000.00
投资活动现金流入小计		-	66,009,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		181,493,624.73	5,406,204.32
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		181,493,624.73	5,406,204.32
投资活动产生的现金流量净额		-181,493,624.73	60,603,295.68
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,401,376,567.45	1,346,723,911.20
发行债券收到的现金		1,147,000,000.00	699,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			250,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,548,376,567.45	2,296,023,911.20
偿还债务支付的现金		603,025,354.02	1,311,097,499.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		90,262,554.79	29,062,677.29
支付其他与筹资活动有关的现金		1,090,000,000.00	51,825,793.62
筹资活动现金流出小计		1,783,287,908.81	1,391,985,970.25
筹资活动产生的现金流量净额		765,088,658.64	904,037,940.95
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		204,962,925.94	703,610,573.96
加：期初现金及现金等价物余额		223,886,934.61	1,038,659,029.47
六、期末现金及现金等价物余额		428,849,860.55	1,742,269,603.43

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

郭鸣民

会计机构负责人：

朱蓉蓉

上海静安置业（集团）有限公司

2022 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 2022 年 1-6 月，“上期”指 2021 年 1-6 月。

（一）货币资金

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	166,694.91	86,339.14
银行存款	1,261,120,650.76	1,210,544,447.91
其他货币资金	9,019,758.53	9,519,164.68
合 计	1,270,307,104.20	1,220,149,951.73
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	61,525,160.91	62,024,567.06

（二）存货

1、存货分类

项目	2022 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	412,820.45		412,820.45
库存商品	73,764,776.56	1,640,357.76	72,124,418.80
开发成本	124,230,449.87		124,230,449.87
合同履约成本	53,676,711.57		53,676,711.57
合 计	252,084,758.45	1,640,357.76	250,444,400.69

项目	2021 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	444,016.84		444,016.84
库存商品	87,018,924.81	1,640,357.76	85,378,567.05

开发成本	124,067,404.87		124,067,404.87
合同履约成本	34,913,018.42		34,913,018.42
合 计	246,443,364.94	1,640,357.76	244,803,007.18

2、存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	2021 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少		2022 年 6 月 30 日余额
			本期转回数	本期转销数	
库存商品	1,640,357.76				1,640,357.76
合 计	1,640,357.76				1,640,357.76

(三) 投资性房地产

1、采用成本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、账面原值				
1. 期初余额	2,149,307,566.87	1,030,000,000.00	4,887,828,071.29	8,067,135,638.16
2. 本期增加金额	98,479,258.58	-	290,214,589.84	388,693,848.42
(1) 外购	9,104,762.36	-	-	9,104,762.36
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	89,374,496.22	-	290,214,589.84	379,589,086.06
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,247,786,825.45	1,030,000,000.00	5,178,042,661.13	8,455,829,486.58
二、累计折旧和累计 摊销				
1. 期初余额	384,830,409.26	138,916,363.71		523,746,772.97
2. 本期增加金额	66,095,261.14	10,208,122.80	-	76,303,383.94
(1) 计提或摊销	35,128,604.62	10,208,122.80	-	45,336,727.42
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	30,966,656.52	-	-	30,966,656.52
3. 本期减少金额	240,022.15	-	-	240,022.15
(1) 处置				
(2) 其他转出				

(3) 其他减少	240,022.15	-	-	240,022.15
4. 期末余额	450,685,648.25	149,124,486.51	-	599,810,134.76
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,797,101,177.20	880,875,513.49	5,178,042,661.13	7,856,019,351.82
2. 期初账面价值	1,764,477,157.61	891,083,636.29	4,887,828,071.29	7,543,388,865.19

(四) 一年内到期的非流动负债

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	30,102,885.64	27,843,902.67
一年内到期的应付债券	3,100,000.00	
一年内到期的租赁负债	1,516,048.60	1,516,048.60
合 计	34,718,934.24	29,359,951.27

(五) 长期借款

1、长期借款分类

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
抵押借款	734,710,404.33	108,990,000.00
保证借款	48,834,248.52	60,685,691.34
信用借款	297,000,000.00	598,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	30,102,885.64	27,843,902.67
其中：质押借款		
抵押借款	2,400,000.00	1,900,000.00
保证借款	23,702,885.64	22,943,902.67
信用借款	4,000,000.00	3,000,000.00
合计	1,050,441,767.21	740,331,788.67

(六) 应付债券

1、应付债券明细情况

项 目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
普通公司债券	4,638,171,498.38	3,493,575,951.80
合 计	4,638,171,498.38	3,493,575,951.80

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
19 静安置业 MTN 001	100.00	2019 年 10 月 18 日	3+2 年	800,000,000.00	799,570,426.20
21 静安置业 MTN001 (权益出资)	100.00	2021 年 4 月 27 日	3 年	700,000,000.00	698,662,129.37
21 静安置业 MTN002	100.00	2021 年 11 月 1 日	3 年	800,000,000.00	798,400,000.00
21 静安 01	100.00	2021 年 9 月 27 日	5 年	1,200,000,000.00	1,196,943,396.23
丰盛里商业物业资产支持专项计划	100.00	2022 年 4 月 22 日	21 年	1,147,000,000.00	
合计				4,647,000,000.00	3,493,575,951.80

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 静安置业 MTN 001		14,956,054.79	80,514.64		799,650,940.84
21 静安置业 MTN001 (权益出资)		4,375,671.23	76,764.38		698,738,893.75
21 静安置业 MTN002		13,884,931.51	255,250.14		798,655,250.14
21 静安 01		20,113,315.07	283,017.42		1,197,226,413.65
丰盛里商业物业资产支持专项计划	1,147,000,000.00				1,147,000,000.00
小计	1,147,000,000.00	53,329,972.60	695,546.58		4,641,271,498.38
减：一年内					3,100,000.00

到期部分					
合计					4,638,171,498.38

(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	上期发生额
一、营业收入	205,165,887.06	444,345,352.80
二、营业成本	200,502,605.55	345,621,167.79
营业利润	4,663,281.51	98,724,185.01

(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	55,920,936.31	65,179,595.23	-9,258,658.92
装饰工程	61,246,462.92	61,635,231.42	-388,768.50
房屋租赁	57,747,960.38	61,780,494.37	-4,032,533.99
动迁服务	594,339.62	2,693,860.84	-2,099,521.22
其他	29,656,187.83	9,213,423.69	20,442,764.14
合 计	205,165,887.06	200,502,605.55	4,663,281.51

项 目	上期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
物业管理	102,167,424.27	89,217,686.22	12,949,738.05
装饰工程	192,683,821.93	174,621,763.41	18,062,058.52
房屋租赁	75,963,962.80	59,546,267.94	16,417,694.86
动迁服务	3,983,018.89	3,461,229.25	521,789.64
其他	69,547,124.91	18,774,220.97	50,772,903.94
合 计	444,345,352.80	345,621,167.79	98,724,185.01

(八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		841,660.69
合 计		841,660.69

上海静安置业（集团）有限公司

日期：2022 年 8 月 31 日

