

---

**上海紫竹高新区（集团）有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**（2021 年）**

二〇二二年四月

## 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。

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。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，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，并仔细阅读相应募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与《募集说明书》中提示的风险无重大变化。

## 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	17
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	17
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
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.....	17
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.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 负债情况.....	20
六、 利润及其他损益来源情况.....	21
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.....	22
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十一、 向普通投资者披露的信息.....	23
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	23
一、 发行人为可交换债券发行人.....	23
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.....	24
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

## 释义

公司、本公司、上海紫竹、紫竹集团	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司
控股股东	指	上海紫江（集团）有限公司
年度报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《上海紫竹高新区（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》
19 紫竹 01	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
公司股东会	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司股东会
公司董事会	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司董事会
公司监事会	指	上海紫竹高新区（集团）有限公司监事会
审计机构、中兴财光华会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
报告期	指	2021 年度
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	上海紫竹高新区（集团）有限公司	
中文简称	上海紫竹、紫竹集团	
外文名称（如有）	Shanghai Zizhu High Technology (Group) Company Limited	
外文缩写（如有）	Zizhu Co., Ltd	
法定代表人	沈雯	
注册资本（万元）		250,000
实缴资本（万元）		250,000
注册地址	上海市 闵行区剑川路 468 号	
办公地址	上海市 闵行区江川东路 18 号	
办公地址的邮政编码	200241	
公司网址（如有）	<a href="http://www.zizhupark.com">http://www.zizhupark.com</a>	
电子信箱	<a href="mailto:xulu@zizhupark.com">xulu@zizhupark.com</a>	

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈衡
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、副总经理、总会计师、财务总监
联系地址	上海市闵行区江川东路 18 号
电话	021-61212288-1001
传真	021-61212691
电子信箱	<a href="mailto:chenheng@zizhupark.com">chenheng@zizhupark.com</a>

### 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

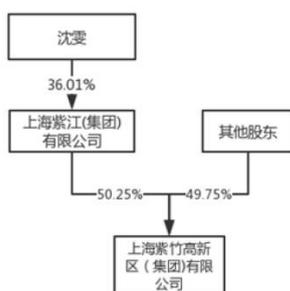
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海紫江（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：沈雯

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

控股股东、实际控制人的资信情况

报告期末，发行人控股股东为上海紫江（集团）有限公司，控股股东为综合性投资集团公司，主营业务涵盖材料、包装、商贸、园区开发、房屋租赁及房地产等，整体运营稳健，综合实力雄厚。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，控股股东主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

报告期末，发行人实际控制人为沈雯，男，1958年8月生，中共党员，大专学历，高级经济师。曾获上海市劳动模范、全国新长征突击手、全国优秀“十佳”青年企业家、全国“五一”劳动奖章及全国劳动模范等奖项。沈雯先生曾任上海紫江塑料制品厂长、紫江皮塑制品公司总经理、第十届、第十一届、第十二届全国政协委员，现任上海紫江（集团）有限公司董事长、总裁，紫竹集团董事长、总经理。经自查，截至报告期末，沈雯先生不存在重大违法违规违纪行为，资信情况优良。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

除持有发行人股权外，控股股东持有的其他重要子公司分别为上海紫江企业集团股份有限公司、上海威尔泰工业自动化股份有限公司，均为A股上市公司，控股股东未发生将其控股企业股权进行质押或冻结的情况。截至2021年末，控股股东总资产规模295.83亿元，受限资产账面金额合计59.91亿元，占总资产的比例为20.25%，主要系投资性房地产、存货和在建工程等抵质押用于获取贷款。

公司实际控制人沈雯先生除投资控股紫江集团及其下属子公司外，在中国境内及境外无其他投资控股的企业，实际控制人未发生将控股企业股权进行质押或冻结的情况。

控股股东、实际控制人的资产受限情况未对发行人偿债能力产生负面影响。

#### 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	钱天东	董事	2021年10月	2021年10月21日

##### （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：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数6.25%。

##### （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：沈雯

发行人的其他董事：叶峻、缪东东、夏光、陈衡、李戡、胡兵、沈臻、石超、金慧明、徐纪泳

发行人的监事：孙宜周、丁君、钱明华

发行人的总经理：沈雯

发行人的财务负责人：陈衡

发行人的其他高级管理人员：骆山鹰、陆纬武

#### 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

发行人经营范围包括：实业投资，创业投资，产业孵化及投资服务，土地开发，房地产开发、经营、销售，商务咨询，企业管理咨询，国内贸易，物业管理。（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）

发行人是紫竹高新区的建设及运营主体，主要业务板块有园区开发与产业发展服务业务、房地产开发业务、房产租赁业务和物业管理业务等。公司所建设运营的紫竹高新区是上海市重要的国家级高新技术开发区，在科技部火炬中心通报的2021年全国169个国家高新区综合评价排名中，紫竹高新区排名第9位。公司的房地产开发业务、房产租赁业务和物业管理业务主要依托紫竹高新区，为入驻企业提供办公场所和入驻企业员工及周边居民提供配套的住宅，实现紫竹高新区的全面发展。

###### （1）园区开发与产业发展服务业务

公司园区开发与产业发展服务业务收入主要分为三部分：一是地方政府对发行人的政府专项发展与扶持资金及产业发展服务收入，是该业务板块收入的主要来源；二是土地批租收入，是指政府或其授权委托的开发主体对园区核定范围内的国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使园区范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），待熟地完成有偿出让后按比例获得土地出让收入的返还，以弥补开发主体前期垫付的成本费用；三是对入驻企业提供的相关基础设施使用、人力资源服务等取得的收入。

## （2）房地产开发业务

公司的房地产开发业务全部集中在紫竹高新区东南角的紫竹半岛项目，主要是为紫竹高新区内入驻企业员工配套的住宅。该项目已经规划面积1,000余亩，发行人计划通过8-10年的建设，将紫竹半岛打造成与紫竹高新区相适应的生态、人文、科技相融合的功能复合型居住社区。公司房产项目受益于良好的配套设施及高速干道、轨道交通的建设规划，在紫竹高新区及其周边的区域市场竞争优势明显。此外，紫竹半岛的远期规模面积超2,000亩，将配备大型商业、酒店、高层及多层公寓、别墅、沿江景观带、人工湖等综合性生活、人文、科技及休闲娱乐设施，规划合理，发展全面。

## （3）房产租赁业务

公司的房产租赁业务主要为紫竹高新区入驻企业提供办公场所产生的租金收入，目前公司可用于出租的物业主要有上海紫竹信息数码港（以下简称“数码港”）、上海紫竹数字创意港（以下简称“创意港”）和紫竹国际教育园区，为工业或教育地产建筑。

## （4）物业管理业务

公司物业管理业务主要由下述子公司上海紫泰物业管理有限公司（以下简称“紫泰物业”）从事，该公司系发行人2017年1月同一控制下并购取得，因此发行人自2017年开始从事物业管理业务。2017年，紫泰物业成为发行人下属子公司后，发行人逐步将紫竹高新区的企业资源导入紫泰物业中，使得紫泰物业的工业地产业务管理业务实现了快速发展。

公司的物业管理服务主要提供综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等服务，服务对象为住宅、写字楼、酒店式公寓、购物中心、城市综合体、企业总部大楼、工厂、学校、会所、政府公建项目等。同时，公司通过在日常物业管理服务之外开展包括场所清洁、家政服务、绿化养护、入室维修等增值服务，提高业主的服务体验感，增强物业管理的盈利能力。

公司物业管理业务开展的主要流程是围绕客户需求制定方案、配备设施、组织人员，主要流程单元有：承接流程、管理流程及退出流程，而增值服务是在物业管理服务的基础之上另外开展的经营活动。服务在前期包括公司营销、项目承接、方案策划、与客户沟通、确定方案、前期物料采购及人员配备几个步骤，以客户的需求为主。在中期的日常监管中，由公司指定的项目负责人对整个项目进行管理，将项目的进展、需求、突发情况等及时向公司汇报，由公司的职能部门按照规定实施解决方案。在后期，项目还要进行核查与评估，通过对客户满意度的调查，及时按照客户提出意见与建议进行整改。

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）所处行业情况及公司所处的行业地位

#### ①园区开发与产业发展服务业务

不同于住宅地产，以工业地产为主业的园区运营模式往往多种多样，每一个园区运营商都有自己的模式。其中，依托园区企业资源，进行产业股权投资，成为不少园区上市公司的选择，形成既当股东，又当房东的模式，较为典型的是张江高科。譬如张江园区战略定位为“一体两翼”，即以地产为主、集成服务和高科技产业投资为辅。南京高科也在园区内企业股权投资中斩获颇多。海泰发展则是探索组建专业团队，筛选园区在孵公司进行投资，打造公司多元化的盈利模式。在部分园区上市公司挖掘园区企业资源，进行科技投资时，华夏幸福则走多地复制的“产业新城”模式。在该模式下，公司主营业务为通过与政府签订园区整体的排他性协议，为政府提供工业园区的开发、建设、招商、运营管理的园区开发一体化服务，主要以房地产开发和招商引资的高比例返还（河北园区管委会按照落地投资额的45%进行返还）为盈利点。

园区的前景主要系园区的发展模式、盈利模式。如上文中所说，全国很多知名的园区业务有共性，但更多的是个性化的发展，个体的盈利模式有所不同，譬如“产业新城”、“一体两翼”及“租赁+扶持”等。但无论怎样看，园区的发展有强烈的地域性，其自身定位和区域经济、政策、物流、文化、教育、卫生、人力资源等因素密不可分。就发行人自身来看，立足于上海，已经使其具备了强大的区域优势，“天时、地利、人合”的综合因素及未来上海的经济增长都可预期的条件下，紫竹高新区未来的发展亦可期。

紫竹高新区处于上海闵行区，位于上海市中心城区的西南部，与浦东新区、徐汇区、长宁区、嘉定区、虹桥开发区、松江区接壤，漕河泾高新技术开发区、闵行经济技术开发区坐落在区域内。闵行区是上海重要的装备、信息产品制造基地，拥有较为健全的行业门类。高新园区将继续发挥产业集聚功能，加快发展战略性新兴产业。

## ②房地产开发业务

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

紫竹高新区地处闵行区，闵行区位于上海市中心城区西南部，全区分为浦东、浦西两部分，东与徐汇区、浦东新区相接，南靠黄浦江与奉贤区相望，西与松江区、青浦区接壤，北与长宁区、嘉定区毗邻，虹桥国际机场位于区境边沿。闵行区是上海市主要对外交通枢纽，是上海市西南地区重要的工业基地、科技及航天新区，也是上海市最靠近市中心的郊区之一。

发行人的房地产开发业务全部集中在紫竹高新区东南角的紫竹半岛，主要是为紫竹高新区内入驻企业员工配套的住宅。已经规划面积 1,000 余亩，发行人计划通过 8-10 年的建设，将紫竹半岛打造成与紫竹高新区相适应的生态、人文、科技相融合的功能复合型居住社区。公司房产项目受益于良好的配套设施及高速干道、轨道交通的建设规划，在紫竹高新区及其周边的区域市场竞争优势明显。此外，紫竹半岛的远期规模面积超 2,000 亩，将配备大型商业、酒店、高层及多层公寓、别墅、沿江景观带、人工湖等综合性生活、人文、科技及休闲娱乐设施，规划合理，发展全面。

紫竹半岛的房地产业务是紫竹高新区的入驻企业员工配套住宅，也是紫竹高新区周边区域的房产高地，整体定位高端，规划合理，市场认可度较高。

## ③房产租赁业务

紫竹高新区目前以集成电路与软件、新能源、航空航天、数字内容、新材料和生命科学等六大类产业作为主导产业，重点吸引区域总部、研发中心、风险投资公司及高科技制造企业入驻。紫竹高新区由大学园区、研发基地和紫竹配套区三部分组成。大学园区以上海交通大学、华东师范大学为主，通过校企互动合作，充分发挥大学的科研和人才优势。研发基地瞄准世界科技革命中的新兴产业领域和传统产业的新型发展动向，吸引各类研发机构和高科技企业入驻；并大力促进 EDA 平台、IP 平台、设计企业孵化中心、多项目芯片加工服务中心和创业投资中心等技术支撑平台建设。

紫竹高新区园区成立以来，通过高起点高效率的招商工作，同众多的国内外著名高科技企业达成投资意向，确定了一批重大项目。目前，已有民机航电（国家级项目）、英特尔、微软、意法半导体、SanDisk、力芯半导体、欧姆龙、京滨电子、克莱斯勒、博格华纳、埃克森美孚、东丽纤维、基因科技、花王、雅马哈、SMC、日本富士达公司研发中心、瑞士 E+H 智能传感器公司、可口可乐、印度软件等外资企业；另有东软集团、上海微创软件、

上海和勤软件、文思创新软件、博彦科技、新华自动化、上海硅知识产权交易中心、中广核集团、上海电气、国家太阳能工程技术研究中心、展腾太阳能、中国航空无线电电子研究所、金酷游戏、艺声网络、国家动物医学研究中心、上海纳米等内资高科技企业投资、入驻园区。园区拥有国家级企业技术服务中心或研发机构数 14 个，高新技术企业 311 家，世界 500 强投资企业 18 家，外资投资性及地区总部 7 家。园区内服务业企业如因特尔、微软等企业发展稳定，企业发展空间较大。

上海市的写字楼租赁行业发展势头良好，而紫竹高新区是闵行区唯一的国家级高科技园区，比邻上海交通大学、华东师范大学，产学集合优势明显。目前入驻企业包括英特尔、微软、意法半导体、SanDisk、欧姆龙、埃克森美孚、可口可乐等世界 500 强公司以及国内外知名企业的研发中心和地区总部，累计入驻企业 5000 余家，产业集中效应显著。作为园区内唯一的租赁物业运营商，紫竹高新区的物业租赁市场前景看好。

#### ④物业管理业务

传统的物业服务行业是劳动力高度密集型行业，从业人员以低学历的社会基层劳动力为主，人力成本支出是几乎所有物业企业最主要的经营成本。由于全行业收入来源单一且难以上调，而人员最低工资持续多年刚性上升，大部分中小物业企业开始陷入经营困境，而百强企业则凭借自身的经营规模优势主动通过融合渗透信息化、智能化等新技术，为企业打开低成本运营、多维度发展的新空间。

目前行业内正在大力推进的信息化与智能化应用技术主要有车辆进出管理系统、人行门禁管理系统、设备设施管理系统、设备远程监控系统、机器人等。

紫竹高新区是上海建设“具有全球影响力的科技创新中心”主要功能承载区，在国家高新区 2021 年度综合排名中位列 9 名，排名继续上升。2021 年以来，紫竹高新区经济实力持续增强，在吸引优质企业和培育具有竞争力的产业方面不断突破。2021 年，紫竹高新区持续推进高新技术企业培育工作，园区内拥有国家级企业技术服务中心或研发机构数 14 个，高新技术企业 311 家，世界 500 强投资企业 18 家，外资投资性及地区总部 7 家，继续保持了高速增长。

#### （2）公司面临的主要竞争状况

紫竹高新区最初系根据 2001 年 9 月 11 日上海市人民政府“沪府[2001]34 号文”批准设立，成立初期名为上海紫竹科学园区。2003 年，园区被列为市级高新技术产业开发区。2006 年 3 月，园区通过省级开发区的审核并予以公告。2011 年 6 月公司由国务院“国函[2011]第 74 号文”同意提升为国家级高新技术产业开发区，全面提升了园区的品牌效应。目前在上海区域内，紫竹高新区与张江高科技园区并列成为上海的两个国家级高科技园区，在享受市政府政策扶植等方面（如税收扶植、人才引进、项目审批、土地指标，促进园区企业进出口，海关办理等）得到更多倾斜。但相对“张江高科”重视生物科技来说，紫竹高新区重视发展新一代信息技术、新能源、航空产业和数字内容产业，故两园区企业并不构成竞争。

### 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，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

#### （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 (%)
园区开发与产业发展服务	6.87	0.88	87.23	22.79	5.49	0.82	85.05	16.43
房地产开发业务（地产）	15.35	7.66	50.06	50.92	20.52	11.73	42.81	61.41
房产租赁业务（工业地产）	3.91	1.06	72.81	12.98	3.44	0.86	75.08	10.31
物业管理业务（非工业地产）	0.45	0.42	6.85	1.51	0.22	0.19	16.41	0.67
物业管理业务（工业地产）	2.15	2.07	3.39	7.12	2.67	2.45	8.20	8.00
其他	1.41	1.81	-28.84	4.67	1.07	1.52	-42.63	3.19
合计	30.14	13.92	53.83	100.00	33.41	17.57	47.40	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 (%)
园区开发与产业发展服务	园区开发与产业发展服务	6.87	0.88	87.23	25.19	6.87	2.57
房地产开发业务（地产）	房地产开发业务（地产）	15.35	7.66	50.06	-25.19	-34.68	16.95

房产租赁业务（工业地产）	房产租赁业务（工业地产）	3.91	1.06	72.81	13.58	23.92	-3.02
物业管理业务（非工业地产）	物业管理业务（非工业地产）	0.45	0.42	6.85	104.28	127.63	-58.25
物业管理业务（工业地产）	物业管理业务（工业地产）	2.15	2.07	3.39	-19.66	-15.45	-58.62
其他	其他	1.41	1.81	-28.84	32.08	19.31	-32.35
合计	—	30.14	13.92	—	-9.78	-20.80	—

## 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）2021 年度，房地产开发业务（地产）营业成本比上年同期减少 34.68%，主要系该年度公司房地产项目结转房屋套数减少所致。

（2）2021 年度，物业管理业务（非工业地产）营业收入比上年同期增加 104.28%，营业成本比上年同期增加 127.63%，而毛利率比上年同期减少 58.25%，主要原因为紫竹高新区新冠疫情防控效果良好，园区内企业复工复产较为及时，出租率上升，而该板块运营人工成本增加所致。

（3）2021 年度，物业管理业务（工业地产）毛利率比上年同期减少 58.62%，主要系该板块运营人工成本上升所致。

### （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

根据公司“十四五”战略规划，公司发展将坚持“四个全面”战略布局，树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，置身于上海基本建成“四个中心”和社会主义现代化国际大都市的冲刺阶段和创新转型的攻坚期，要发挥优势，抢抓机遇，力争建设在全国具有影响力的战略性新兴产业研发基地和科技成果转化示范基地。

根据国家和上海市战略，公司对高新区的未来产业发展将遵循“智慧引领、业态创新、高端切入、协调发展”的总体思路，按照有利于充分放大园区品牌效应；有利于积极发挥高校资源；有利于整体确立滨江区位品质；有利于有效提升闵行产业优势的“四个放大”原则对产业发展方向和重点进行选择，完善创新综合能力，打造新型创新高地示范区。

（1）重点搭建创业服务平台，打造科创服务生态体系。公司将建设国家级科技企业孵化器及组团，发展科技产业创新创业投资基金。

（2）加快转变经济发展方式，聚焦战略性新兴产业发展。公司将深度对接国家战略性新兴产业，在高新区积极有序发展新一代信息技术、新能源、航空等产业，进一步进行产业布局和调整，重点关注由产业交汇融合、技术深度应用而形成的新的产业形态，积极吸引区域总部、研发中心、风险投资公司及高科技制造企业入驻。

（3）加强产学研一体化合作互动，推动科技成果转化。公司将充分发挥高新区两所高校在战略性新兴产业上的研发优势，通过建立三区资源共享机制，推动高校、科研院所与企业之间紧密合作，共享研发资源和研发成果，建立优势互补、利益共享、风险共担、共同发展的“产学研”战略联盟。

（4）完善配套设施建设，推进“科学城”建设。公司将建设紫竹健康产业港，引进国际一流健康管理企业、人才团队和产业资本，建设国内领先的高端专科医疗机构、健康管理平台及高端养老等先进健康医疗服务项目；进一步优化南部上海科创中心的发展环境，高新区要启动包括紫竹小镇、滨江绿地、15号线地铁上盖等项目；紫竹酒店项目，服务高新区的企业，满足客户的高端商务会议、休闲度假和文化消费等需求。

至“十四五”末，公司将把高新区建设成一个汇集居住休憩、人文教育、购物消费和休闲娱乐等多功能于一体的国际化大型生态社区。

## 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

公司所获得的园区运营专项发展资金和专项扶持资金政策已到期或即将到期，未来政策支持力度及持续性存在一定的不确定性。专项发展资金每5年重新设立一次，由上海市政府和闵行区政府共同设立，采取总量核定，分年度安排的办法，由市政府和闵行区财政每年在预算内安排。此外，闵行区政府执行区级地方收入全返还政策，对于紫竹高新区取得收入超过上海市规定的专项发展资金区级匹配部分，闵行区将通过建立专项扶持资金方式用于支持紫竹高新区发展，专项扶持资金政策亦每5年重新设立一次，此轮政策将于2022年到期。

2021年，公司仍系紫竹高新区园区运营管理和土地开发整理唯一主体，全年实现园区开发与服务业务收入6.87亿元，较上年有所增长。回款来源仍主要为地方政府对公司的专项发展与专项扶持资金。公司已积极对接地方政府，保证专项扶持资金政策的稳定续接。

## 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

公司关联交易遵守诚实信用及公平原则，按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。与关联方的交易定价方式按市场定价，结算方式和非关联方保持一致。

关联交易管理制度：为规范关联交易，保证关联交易的公允性，公司制定了相关的关联交易管理办法。公司关联交易活动遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格执行国家定价或市场定价。公司与关联人之间的关联交易必须签订书面协议，协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。公司在审计报告中对于关联交易分别对关联方及交易类型予以充分披露。

关联担保管理制度：担保管理的范围是指集团和所属企业因融资所需而对外提供的担保，包括资产抵押担保。集团财务中心为集团融资担保管理的职能部门。集团内各控股公司的银行融资担保（包括贷款和贸易类融资）应按企业章程规定，报送担保公司董事会批准。集团为所属企业担保时，逐笔进行登记，并将担保合同或协议做备份，归档备查。集团及各控股公司原则上不为集团参股企业提供担保。根据参股企业合同、章程规定，集团及各控股公司有担保义务的报集团审批，并落实反担保或互保措施。集团可与控股股东签订互保协议，明确双方责任。担保采用资产抵、质押形式的，集团应设立专门档案，记录相关要件和资产评估情况。

### （三） 发行人关联交易情况

## 1. 日常关联交易

适用 不适用

## 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，作为拆入方	2.00

## 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14.56亿元人民币。

## 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45.87亿元，其中公司信用类债券余额5.00亿元，占有息债务余额的10.90%；银行贷款余额40.87亿元，占有息债务余额的89.10%；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0.00亿元，占有息债务余额的0.00%。

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）	2年以上（不含）	

			)	至2 年(含)		
银行贷款	-	11.33	6.09	12.15	11.30	40.87
公司信用类 债券	-	4.00	-	-	1.00	5.00
合计	-	15.33	6.09	12.15	12.30	45.87

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 5.00 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 4.00 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	上海紫竹高新区（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
2、债券简称	19 紫竹 01
3、债券代码	155384.SH
4、发行日	2019 年 5 月 13 日
5、起息日	2019 年 5 月 13 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 5 月 13 日
7、到期日	2024 年 5 月 13 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.45
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	合格（专业）投资者
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

## 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：155384.SH

债券简称：19 紫竹 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：

本期债券相应选择权在报告期内均未触发执行，下一行权日为 2022 年 5 月 13 日。

**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

**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

**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：155384.SH

债券简称	19紫竹01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人已设立募集资金及偿债保障金专户，制定并严格执行资金管理计划，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，进行严格的信息披露
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）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书约定的执行

**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	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界写字楼A座24层
签字会计师姓名	许洪磊、时磊

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	155384.SH
债券简称	19紫竹01
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼
联系人	张光晶
联系电话	021-38565893

**（三）资信评级机构**

√适用 □不适用

债券代码	155384.SH
债券简称	19紫竹01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO5号楼

**（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、会计政策变更****（1）新租赁准则**

财政部2018年12月7日发布了修订后的《企业会计准则第21号—租赁》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”），公司2021年1月1日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，公司对于首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。执行新租赁准则对2021年年初报表项目影响如下：

单位：元

报表项目	2020年12月31日	2021年1月1日
使用权资产	-	9,532,704.30
租赁负债	-	7,672,522.32
一年内到期的非流动负债	1,875,417,674.89	1,877,386,805.45
未分配利润	2,601,144,166.24	2,601,035,217.66

注：首次执行日计入资产负债表的租赁负债采用的承租人增量借款利率的加权平均值：4.75%

**（2）其他会计政策变更**

无。

**2、会计估计变更**

无。

**3、重大会计差错更正**

无。

### 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

### 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	0.03	0.02	0.06	-53.07
其他应收款	0.33	0.22	0.80	-58.76
其他流动资产	0.68	0.45	2.09	-67.38
其他非流动金融资产	6.43	4.23	4.68	37.39
在建工程	19.70	12.96	14.92	32.02

发生变动的的原因：

（1）截至 2021 年末，公司预付款项较上年末减少 53.07%，主要是对手方已提供服务或服务，预付款项结算所致。公司预付款项基数较小，对公司偿债能力影响有限。

（2）截至 2021 年末，公司其他应收款较上年末减少 58.76%，主要是保证金收回所致。公司其他应收款基数较小，对公司偿债能力影响有限。

（3）截至 2021 年末，公司其他流动资产较上年末减少 67.38%，主要是预缴税费、委托贷款、待摊费用减少所致。公司其他流动资产基数较小，对公司偿债能力影响有限。

（4）截至 2021 年末，公司其他非流动金融资产较上年末增加 37.39%，主要是新增对上海军民融合产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上海紫竹小苗朗锐私募投资基金合伙企业（有限合伙）、上海创米数联智能科技发展股份有限公司、上海紫竹小苗朗新创业投资合伙企业（有限合伙）等权益工具投资所致。

（5）截至 2021 年末，公司在建工程较上年末增加 32.02%，主要是新增对人才公寓、紫竹数码港 1 号楼改建工程等项目的投入所致。

#### （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（%）
投资性房地产	33.08	27.03	-	81.71
在建工程	19.70	5.64	-	28.63
存货	60.49	18.77	-	31.03
合计	113.27	51.44	—	—

## 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（%）
合同负债	0.24	0.25	3.98	-94.09
应交税费	3.56	3.84	0.51	604.94
其他应付款	3.20	3.45	0.73	336.67
其他流动负债	0.02	0.02	0.32	-94.52
递延收益	0.99	1.07	0.17	473.36
递延所得税负债	-	-	0.00	-100.00
其他非流动负债	0.02	0.02	0.01	44.42

发生变动的的原因：

（1）截至 2021 年末，公司合同负债较上年末减少 94.09%，主要是由紫竹半岛一期 A 区、紫竹半岛一期 B 区等形成的合同负债随着提供的劳务及服务完成减少所致。

（2）截至 2021 年末，公司应交税费较上年末增加 604.94%，主要是新增土地增值税、土地使用税所致。

（3）截至 2021 年末，公司其他应付款较上年末增加 336.67%，主要是公司新增从关联方上海紫都置业发展有限公司的资金拆借 2.00 亿元所致。

（4）截至 2021 年末，公司其他流动负债较上年末减少 94.52%，主要是待转销项税减少所致。

（5）截至 2021 年末，公司递延收益较上年末增加 473.36%，主要是新增新建租赁住房——人才公寓、紫竹数码广场改建——研发配套 1 号楼、上海轨道交通 15 号线紫竹高新区站基建和中国（上海）网络视听产业基地网络视听节目交易中心等与资产相关的政府补助所致。

（6）截至 2021 年末，公司递延所得税负债较上年末减少 100.00%，主要是 2021 年度未产生应纳税暂时性差异，未形成递延所得税负债所致。

（7）截至 2021 年末，公司其他非流动负债较上年末增加 44.42%，主要是新增大修理基金

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：71.28 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 82.07 亿元，有息债务同比变动 15.14%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：27.63 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 5.00 亿元，占有息债务余额的 6.09%；银行贷款余额 77.07 亿元，占有息债务余额的 93.91%；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 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

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）	
银行贷款	-	12.62	11.01	17.44	36.01	77.07
公司信用类债券	-	4.00	-	-	1.00	5.00
合计	-	16.62	11.01	17.44	37.01	82.07

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：3.98 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.79 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

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.41	0.39 亿元为处置其他非流动金融资产	0.41	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		取得的投资收益，其他形成原因主要为处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益、权益法核算的长期股权投资收益、股利收入等		
公允价值变动损益	-0.08	-0.08 亿元为以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产所形成	-0.08	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.01	主要为违约金及罚没收入、培训补贴和废品收入	0.01	不可持续
营业外支出	2.13	1.40 亿元为公益性捐赠支出、0.72 亿元为非流动资产报废损失，其他形成原因主要为滞纳金支出、合同补偿支出等	2.13	不可持续

## （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

## （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

2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 3.53 亿元，净利润为 2.85 亿元，公司经营活动产生的现金流量净额和报告期内净利润存在重大差异，主要系 2021 年度存货增加所致，公司系紫竹高新区园区运营管理和土地开发整理的唯一主体，项目前期投资金额较大，所建设的项目成本主要计入存货，导致 2021 年度经营活动产生的现金流额高于同年净利润。

## 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：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 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：0.00%，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：3.42 亿元

报告期末对外担保的余额：2.29 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-1.13 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：1.90 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，或至发行人处查看相应文件。

（以下无正文）

(以下无正文，为上海紫竹高新区（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告盖章页)



上海紫竹高新区(集团)有限公司  
2022 年 4 月 29 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: 上海紫竹高新区（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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,683,644,796.13	1,333,176,384.82
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	19,440,500.16	27,659,151.98
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	49,930,592.31	46,619,663.88
应收款项融资		
预付款项	2,778,387.86	5,919,964.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	32,819,064.89	79,582,579.70
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,048,940,329.52	5,622,762,327.78
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	68,014,497.58	208,502,759.96
流动资产合计	7,905,568,168.45	7,324,222,832.12
<b>非流动资产：</b>		
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	882,929,631.82	882,502,604.07
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	643,239,094.00	468,197,713.04
投资性房地产	3,307,728,776.87	3,298,233,104.34
固定资产	177,949,565.69	199,512,288.42
在建工程	1,969,527,687.69	1,491,863,235.38
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	10,972,876.15	-
无形资产	242,678.09	343,792.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	226,163,178.04	181,197,271.10
递延所得税资产	69,192,622.74	-
其他非流动资产	297,592.00	-
非流动资产合计	7,288,243,703.09	6,521,850,008.96
资产总计	15,193,811,871.54	13,846,072,841.08
<b>流动负债：</b>		
短期借款	515,036,015.28	575,332,949.66
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	169,639,594.94	241,140,540.86
预收款项	27,287,814.21	33,707,278.12
合同负债	23,531,597.65	397,978,600.40
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	33,068,959.70	25,698,066.89
应交税费	356,183,997.08	50,526,561.25
其他应付款	320,036,819.18	73,290,300.72
其中：应付利息		
应付股利	20,000,000.00	-
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	1,864,688,845.82	1,875,417,674.89
其他流动负债	1,776,552.47	32,446,352.04
流动负债合计	3,311,250,196.33	3,305,538,324.83
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	5,347,662,328.49	4,162,628,320.66
应付债券	498,384,718.54	514,606,307.95
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,527,941.17	-
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	99,326,044.92	17,323,425.27

递延所得税负债	-	361,772.74
其他非流动负债	2,084,337.38	1,443,295.80
非流动负债合计	5,952,985,370.50	4,696,363,122.42
负债合计	9,264,235,566.83	8,001,901,447.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	21,141,171.47	21,000,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	322,975,982.38	304,680,994.70
一般风险准备		
未分配利润	2,667,499,955.18	2,601,144,166.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,511,617,109.03	5,426,825,160.94
少数股东权益	417,959,195.68	417,346,232.89
所有者权益（或股东权益）合计	5,929,576,304.71	5,844,171,393.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,193,811,871.54	13,846,072,841.08

公司负责人：沈雯 主管会计工作负责人：陈衡 会计机构负责人：蔡光平

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海紫竹高新区（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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	873,408,989.90	768,279,567.01
交易性金融资产		
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	131.54	18,324.19
其他应收款	891,160,709.14	361,160,643.10
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,967,487,849.28	3,170,980,110.60
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	-	50,000,000.00

流动资产合计	4,732,057,679.86	4,350,438,644.90
<b>非流动资产：</b>		
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	4,016,936,572.65	3,866,009,544.90
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	154,851,227.80	135,883,755.04
投资性房地产		
固定资产	86,403,983.27	89,048,687.53
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	87,362,337.81	-
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,960,309.11	20,814,541.29
递延所得税资产	654,410.52	-
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,356,168,841.16	4,111,756,528.76
资产总计	9,088,226,521.02	8,462,195,173.66
<b>流动负债：</b>		
短期借款	410,000,000.00	320,000,000.00
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	1,465,662.04	3,665,662.04
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	43,030,726.61	15,749,491.02
其他应付款	34,158,564.12	6,953,083.61
其中：应付利息		
应付股利	20,000,000.00	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,362,822,481.24	1,702,740,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,851,477,434.01	2,049,108,236.67
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,344,750,000.00	1,564,510,000.00
应付债券	498,384,718.54	514,606,307.95
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	76,713,046.55	-
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	2,919,847,765.09	2,079,116,307.95
负债合计	4,771,325,199.10	4,128,224,544.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	322,975,982.38	304,680,994.70
未分配利润	1,493,925,339.54	1,529,289,634.34
所有者权益（或股东权益）合计	4,316,901,321.92	4,333,970,629.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,088,226,521.02	8,462,195,173.66

公司负责人：沈雯 主管会计工作负责人：陈衡 会计机构负责人：蔡光平

### 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	3,019,982,162.28	3,346,634,261.64
其中：营业收入	3,019,982,162.28	3,346,634,261.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,530,802,529.18	2,421,184,237.51
其中：营业成本	1,396,338,713.24	1,760,282,972.43
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	431,225,617.90	122,852,979.31
销售费用	211,888,394.14	154,849,952.28
管理费用	327,935,471.45	295,592,449.72

研发费用		
财务费用	163,414,332.45	87,605,883.77
其中：利息费用	181,056,911.31	117,273,629.46
利息收入	18,124,010.25	30,422,794.40
加：其他收益	87,598,193.14	97,342,440.62
投资收益（损失以“-”号填列）	41,199,706.77	3,932,939.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	427,027.75	-160,553.27
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）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-8,218,651.82	1,447,090.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-272,330.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	137,455.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	609,758,881.19	1,028,037,619.54
加：营业外收入	1,341,320.40	438,958.72
减：营业外支出	212,822,069.57	30,902,669.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	398,278,132.02	997,573,908.44
减：所得税费用	113,264,272.56	261,751,337.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	285,013,859.46	735,822,570.76
（一）按经营持续性分类	285,013,859.46	735,822,570.76
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	285,013,859.46	735,822,570.76
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	285,013,859.46	735,822,570.76
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	284,759,725.20	732,580,250.85
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	254,134.26	3,242,319.91
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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		
(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(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		
七、综合收益总额	285,013,859.46	735,822,570.76
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	284,759,725.20	732,580,250.85
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	254,134.26	3,242,319.91
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：沈雯 主管会计工作负责人：陈衡 会计机构负责人：蔡光平

### 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	533,796,058.08	406,188,019.52
减：营业成本	31,720,057.62	23,694,516.10
税金及附加	3,415,723.46	2,800,723.35
销售费用	71,617,406.32	71,951,690.62
管理费用	139,116,902.06	124,925,646.10
研发费用		
财务费用	84,064,126.54	40,835,957.82
其中：利息费用	93,973,767.57	49,173,185.40
利息收入	9,933,707.58	8,369,940.38
加：其他收益	1,653,866.37	3,199,504.67

投资收益（损失以“-”号填列）	39,587,214.69	202,762,476.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	427,027.75	-160,553.27
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）		
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）	245,102,923.14	347,941,466.42
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	159,105.37	5,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	244,943,817.77	342,941,466.42
减：所得税费用	61,993,941.02	36,376,634.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	182,949,876.75	306,564,832.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	182,949,876.75	306,564,832.13
（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		
（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（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	182,949,876.75	306,564,832.13
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：沈雯 主管会计工作负责人：陈衡 会计机构负责人：蔡光平

### 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
<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	2,860,551,664.07	1,848,957,191.18
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		
收到其他与经营活动有关的现金	881,895,361.16	1,098,558,211.40
经营活动现金流入小计	3,742,447,025.23	2,947,515,402.58
购买商品、接受劳务支付的现金	1,801,444,184.12	1,352,963,343.64
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	556,692,407.87	444,281,984.98

金		
支付的各项税费	438,941,178.68	279,210,208.19
支付其他与经营活动有关的现金	592,511,246.25	384,961,698.62
经营活动现金流出小计	3,389,589,016.92	2,461,417,235.43
经营活动产生的现金流量净额	352,858,008.31	486,098,167.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	32,008,407.24	5,687,399.96
取得投资收益收到的现金	40,812,679.02	10,678,722.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,220,038.15
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	229,907,188.25	95,288,423.68
投资活动现金流入小计	302,728,274.51	112,874,584.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	701,166,689.15	651,800,838.63
投资支付的现金	206,336,668.20	174,381,199.95
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		
支付其他与投资活动有关的现金	89,950,000.00	58,000,000.00
投资活动现金流出小计	997,453,357.35	884,182,038.58
投资活动产生的现金流量净额	-694,725,082.84	-771,307,454.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	500,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	500,000.00	-
取得借款收到的现金	3,788,302,370.96	2,473,808,965.14
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	3,988,802,370.96	2,473,808,965.14
偿还债务支付的现金	2,744,052,000.00	2,658,616,155.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	548,929,608.02	560,869,209.28
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	3,485,277.10	-
筹资活动现金流出小计	3,296,466,885.12	3,219,485,365.21
筹资活动产生的现金流量净额	692,335,485.84	-745,676,400.07
<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>	350,468,411.31	-1,030,885,687.22

加：期初现金及现金等价物余额	1,333,176,384.82	2,364,062,072.04
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,683,644,796.13</b>	<b>1,333,176,384.82</b>

公司负责人：沈雯 主管会计工作负责人：陈衡 会计机构负责人：蔡光平

### 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
<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	560,551,078.75	430,530,729.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	393,911,256.06	891,163,749.62
经营活动现金流入小计	954,462,334.81	1,321,694,478.79
购买商品、接受劳务支付的现金	38,479,295.88	45,013,244.99
支付给职工及为职工支付的现金	118,419,157.11	105,265,272.64
支付的各项税费	68,260,945.55	54,712,099.22
支付其他与经营活动有关的现金	111,547,529.43	94,149,697.44
经营活动现金流出小计	336,706,927.97	299,140,314.29
经营活动产生的现金流量净额	617,755,406.84	1,022,554,164.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	21,032,527.24	5,687,399.96
取得投资收益收到的现金	39,160,186.94	202,923,029.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	695,579,252.02	325,288,423.68
投资活动现金流入小计	755,771,966.20	533,898,853.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	228,630.00	1,142,817.41
投资支付的现金	190,500,000.00	200,000,000.00
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	1,173,192,223.77	325,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,363,920,853.77	526,142,817.41
投资活动产生的现金流量净额	-608,148,887.57	7,756,035.72
<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	2,549,500,000.00	1,227,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现		

金		
筹资活动现金流入小计	2,549,500,000.00	1,227,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,049,765,000.00	1,625,410,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	389,511,111.34	413,955,036.08
支付其他与筹资活动有关的现金	14,700,985.04	-
筹资活动现金流出小计	2,453,977,096.38	2,039,365,036.08
筹资活动产生的现金流量净额	95,522,903.62	-811,865,036.08
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	105,129,422.89	218,445,164.14
加：期初现金及现金等价物余额	768,279,567.01	549,834,402.87
六、期末现金及现金等价物余额	873,408,989.90	768,279,567.01

公司负责人：沈雯 主管会计工作负责人：陈衡 会计机构负责人：蔡光平

