

公司代码：600895

公司简称：张江高科

# 上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年年度报告

## 重要提示

一、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、准确、完整，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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天职国际会计师事务所（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。

四、公司负责人刘樱、主管会计工作负责人卢纓及会计机构负责人（会计主管人员）王颖声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2019年末总股本1,548,689,550股为分配基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币1.2元（含税），共计分配股利185,842,746元，占当年度合并归属于上市公司股东净利润582,820,668.24元的31.89%。本年度公司无资本公积金转增方案。本预案需提交股东大会审议批准后实施。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

### 十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	28
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	47
第七节	优先股相关情况.....	51
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第九节	公司治理.....	56
第十节	公司债券相关情况.....	59
第十一节	财务报告.....	62
第十二节	备查文件目录.....	183

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本部、张江高科	指	上海张江高科技园区开发股份有限公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
公司控股股东/张江集团	指	上海张江（集团）有限公司
张江集电	指	上海张江集成电路产业区开发有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	上海张江高科技园区开发股份有限公司
公司的中文简称	张江高科
公司的外文名称	Shanghai Zhangjiang Hi-Tech Park Development Co., Ltd
公司的外文名称缩写	ZJHTC
公司的法定代表人	刘樱

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭凯	沈定立
联系地址	上海市松涛路560号8层	上海市松涛路560号8层
电话	021-38959000	021-38959000
传真	021-50800492	021-50800492
电子信箱	investors@600895.com	investors@600895.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	上海浦东龙东大道200号
公司注册地址的邮政编码	201203
公司办公地址	上海市松涛路560号8层
公司办公地址的邮政编码	201203
公司网址	www.600895.com, www.600895.cn
电子信箱	Invstors@600895.com

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司办公地

### 五、公司股票简况

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	张江高科	600895	

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 层
	签字会计师姓名	叶慧、王俊

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期 增减(%)	2017年
营业收入	1,476,684,651.88	1,148,311,781.00	28.60	1,253,049,526.88
归属于上市公司股东的净利润	582,820,668.24	544,291,523.43	7.08	467,543,672.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	583,953,843.46	518,310,790.12	12.66	340,477,603.52
经营活动产生的现金流量净额	-6,731,829,838.47	313,862,944.83	-2,244.83	258,174,782.08
	2019年末	2018年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	9,305,582,081.68	8,763,965,807.44	6.18	8,416,044,004.20
总资产	25,617,134,355.01	19,660,340,618.82	30.30	18,983,224,277.52

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.38	0.35	8.57	0.30
稀释每股收益(元/股)	0.38	0.35	8.57	0.30
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.38	0.33	15.15	0.22
加权平均净资产收益率(%)	6.42	6.33	增加0.09个百分点	5.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.43	6.02	增加0.41个百分点	4.09
每股经营活动产生的现金净额	-4.35	0.20	-2,275.00	0.17

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2019 年分季度主要财务数据

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	363,770,556.74	228,394,715.88	223,597,085.08	660,922,294.18
归属于上市公司股东的净利润	163,208,847.26	112,575,308.91	195,571,153.43	111,465,358.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	147,605,809.70	115,780,568.20	190,004,039.44	130,563,426.12
经营活动产生的现金流量净额	5,735,049.01	-123,784,663.25	484,013,307.50	-7,097,793,531.73

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-537,709.91	293,089.64	-52,758.42
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	19,084,570.18	1,928,070.18	897,470.18
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、	/	33,540,930.89	117,830,021.36

交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,334,495.37		/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益	8,984,363.20	7,334,066.95	14,445,699.91
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-49,651,131.38	-14,083,767.92	-11,958,199.29
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,885,714.29	1,885,714.29	58,187,857.15
少数股东权益影响额	22,365,410.47	5,001,167.24	3,728,617.53
所得税影响额	-7,598,887.44	-9,918,537.96	-56,012,639.36
合计	-1,133,175.22	25,980,733.31	127,066,069.06

## 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	679,434,023.88	24,142,865.49	-655,291,158.39	84,143,659.61
其他非流动金融资产	1,832,468,492.59	2,269,048,450.19	436,579,957.60	89,823,372.10
合计	2,511,902,516.47	2,293,191,315.68	-218,711,200.79	173,967,031.71

注：上述以公允价值计量的金融资产期初余额为公司自2019年1月1日起执行新金融资产准则调整后期初余额；报告期内对利润的影响金额均是考虑了所得税影响后的税后数。

## 十二、其他

□适用 √不适用



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司作为张江科学城开发建设主力军之一，以科学城物业的开发运营、科技创新企业的投资、服务及孵化为己任，践行作为产业客户“空间服务商+时间合伙人”理念，定位于全产品线的科技地产商、全创新链的产业投资商及全生命周期的创新服务商的“新三商”，坚定不移地推动“新三商”的有机融合、协调发展，紧密对接全球创新资源，加速集聚全球创新要素，构建开放式创新生态圈。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

报告期内公司主要资产无发生重大变化。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司总资产达到 2,561,713.44 万元，比上年末增加 30.30%。其中：境外资产 199,804.76（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 7.80%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

经历了上市二十多年以来的经营发展历程，张江高科在持续推进张江高科技园区建设发展中，不断提升在产业培育与集聚、资本经营及公司内部运营管理等方面的核心能力，积累了创新助力、产业培育、区域开发经验，践行企业客户“时间合伙人”的理念，在物理空间、产业集群、产业投资、金融资源、资本市场和公共资源六大方面形成了独特的优势。

(1) 拥有可持续发展的物理空间优势。公司立足科技产业的发展，围绕科技地产打造了一批具有区域影响力的产品，形成了张江西北区、集电设计园、张江中区城市副中心等多个特色产品区域集聚地。

(2) 拥有产业集群的禀赋优势。张江科学城已建立起以信息技术、生物医药、文化创意为主导产业，以人工智能、航空航天、低碳环保为新兴产业的“三大、三新”产业格局。其中，集成电路产业拥有中国大陆产业链最完整的集成电路布局。生物医药产业是中国研发机构最集中、研发链条最完善、创新活力最强、新药创制成果最突出的标志性区域。

(3) 拥有运作产业投资的增值服务优势。张江高科建有专业的投资团队，通过直投、创投、设立基金等方式，已经参投了诸多项目。同时，积极借助银行、证券、保险、天使投资、风险投资、股权投资等科技金融机构的牵引作用，整合科技金融服务资源，借船出海，实施从天使、VC、PE 到产业并购的投资链布局。

(4) 拥有银企合作、投贷联动的金融资源优势。张江高科积极探索与银行、券商、保险等金融机构开展合作，利用其金融资源和专业优势，结合张江高科产业资源优势，为科技创新主体提供孵、投、贷、保联动金融服务。

(5) 拥有对接多层次资本市场的通道优势。张江高科拥有全资创投公司平台，发起设立张江科创基金，参股有上海股权托管交易中心、张江小额贷款公司、上海金融发展投资基金、上海市科创母基金、上海浦东科技创新投资基金等，承接长三角资本市场服务基地运营，对接多层次资本市场的经验丰富、通道畅通。

(6) 拥有整合公共平台资源的集成优势。公司与科学城办公室、各行业协会、公共媒体都保持着很好的合作关系，具有把资源导入后进行整合，再标准化输出的能力，有利于营造园区创新创业氛围、提升创新服务能级。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2019 年，公司实现营业总收入 147,668.47 万元，较上年同期增加 28.60%，公司实现营业利润 85,418.98 万元，较上年同期增加 34.70%，实现利润总额 80,332.63 万元，较上年同期增加 29.56%，实现归属于上市公司股东的净利润 58,282.07 万元，较上年同期增加 7.08%，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 58,395.38 万元，较上年同期增加 12.66%。公司本年度实现的营业总收入、营业利润、利润总额、归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加，主要原因为公司本年度实现的园区综合开发销售收入较上年同期增加。

2019 年，张江高科作为张江科学城开发主力军，遵循《关于支持浦东新区改革开放再出发实现新时代高质量发展的若干意见》指导思想，按照新区聚焦“五个年”的工作要点，围绕区委区政府“四高战略”部署，瞄准“四个务必”新定位和“对标发力、提质增效”总要求，以“进步指数”为导向，深耕浦东、当好主力军，助力浦东打造科技产业发展高地，当好改革开放排头兵，实现新时代高质量发展。全年公司各项工作有序开展，主营业务收入稳步增长，经营业务稳中有升。

#### （一）承载国家使命，建造世界一流的科学城。

一是聚焦“中国芯”，推进上海集成电路设计产业园开发建设，助力集成电路产业成为具有一流竞争优势的产业集群。2019 年全年积极实施集电设计园“千亿、百万”工程，积极推动集电设计园的控规调整和项目开工建设；完善集成电路产业发展环境，营造产业学术氛围；聚焦 IC 产业发展，推动重点产业项目对接落地。二是积极推进南北科创走廊建设。在浦东新区政府及科经委、国资委等委办局的支持下，2019 年 6 月张江高科成立全资子公司“上海张江智芯城市建设有限公司”，负责康桥东路产业园区转型升级。三是围绕“长三角资本市场服务基地”建设，充分发挥“产业投行”的优势。为贯彻落实“长三角一体化”国家战略，发挥上海金融要素市场集聚辐射功能，发挥张江的科创优势，张江高科承接长三角资本市场服务基地运营。2019 年度，设立了长三角资本市场基地日常办公室，持续完善基地配套方案。后续运营期间，积极开展各项活动，共接待和举办活动 115 项，其中 74 项接待，41 项活动，其中张江高科主办和协办活动 24 项，总接待人数达 4179 人，服务企业约 3000 多家，扩大了张江高科的品牌影响，做出了实效。

#### （二）加大招商引资力度，强力推进项目落地。

2019 年，公司结合国家战略布局，围绕主导产业和战略性新兴产业，加大招商引资力度，存量资产运营良好。新增跨国地区总部 3 家、新增外资研发机构 2 家、引入 1 家龙头标杆企业、新增高成长性总部 1 家、引进央企、民企 500 强、地方国企项目 9 个、新增 1 个亿元楼宇。聚焦核心产业，围绕上海集成电路设计产业园开展以“建立产业生态圈”为目的产业服务。2019 年已举办 29 场产业类活动（主办 14 场、参与协助 15 场），包括张江高科·芯谋研究(第五届)集成电路产业领袖峰会、张江科学城 CEO 早餐会第七期（IC 人才话题）、世界人工智能大会浦东峰会、2019 张江集成电路企业领导沙龙、2019 年国产集成电路对接会等，为建设上海集成电路设计产业园营造良好的产业氛围。

#### （三）加强产业空间打造，提升张江科学城的集中度、显示度。

一是加快在建房产建设。在建房产建设项目主要集中在张江集电港和张江中区，在建面积共计约 59 万平方米。上海集成电路设计园已编制完成控规修编《规划设计任务书》，并取得市规土局批复，目前已在编制控详方案，园区城市设计方案获新区规委会通过。二是积极推进张江地标“科学之门”项目。张江高科与张江集团按照 51%：49%的股权比例，成立合资公司上海灏集建设发展有限公司，用以投资建设科学之门项目中的组团二地块。科学之门项目以打造全上海市最高双子塔地标性建筑为核心，作为张江地区乃至全市的新高度，极大的提高了张江科学城的形象及品牌的显示度，将聚集世界一流的科研单位及顶尖的科技人才。三是继续推进张江西北区城市更新。2019 年对张江西北区用地进行排摸，浦东新区规划和自然资源局对于更新实施途径也多有指示，为争取明年项目真正落地创造有利条件。四是探索智慧园区建设。围绕企业的发展要求和人才的精神需要，建设智慧型园区，实现管理、工作、生活智慧化，三位一体。2019 年，通过考

察深圳、杭州、苏州等地的智慧园区项目，公司初步制定智慧园区系统建设的建设目标和实施方案，并于 2019 年实施智慧园区的建设规划工作，进行第一阶段的建设规划。

#### （四）加大产业投资力度，推进科创基金运作。

2019 年度立足张江科学城，公司投资领域主要专注于集成电路、新一代信息技术、生物医药、金融和智能制造，覆盖张江科学城的主要产业集群，加大了产业投资力度。在产业项目直投方面：完成对查湃智能、钛米机器人、华勤通讯、华景传感、恒泰柯、酷芯微电子等项目的投资，出资总额 2.28 亿元。产业基金布局方面：助力浦东创新发展，参与投资浦东科创母基金及发起设立张江科创基金。浦东科创母基金认缴出资 4 亿元，完成首期出资 8,000 万元。张江科创基金设立方案获得国资委批复并提交公司董事会审议通过；基金管理公司完成工商注册，并启动基金管理人备案工作。完成对上海科创基金和经纬基金的末期出资和创投基金的第二期出资共计 2.38 亿元。投资退出方面：2019 年，通过梳理存量投资项目，结合市场行情，根据公司的整体部署和要求，喜马拉雅完成退出，康德莱通过二级市场减持完毕，浩凯完成退伙和之顺及工商变更。投资项目发展：2019 年度投资项目赛赫智能、七牛均进行了新一轮融资。

#### （五）提升实体孵化器能级，营造良好创新创业环境。

一是开展聚焦核心产业的第八季 895 创业营。张江高科旗下 895 创业营，是张江高科自有的创业孵化平台。本着聚焦产业、优化资源、赋能创新的初心，围绕浦东核心产业，通过集聚资本、技术、媒体等各方资源，打造强有力的创业集群，第八季 895 创业营定位为集成电路专场，专注服务于集成电路产业上下游各环节的优质创业项目。第八季 895 创业营从近百家报名项目中，筛选出 25 家优秀企业；举办投资对接会，吸引 200 多位投资机构代表与 18 家入营项目开展现场交流；开展两期集成电路专场培训，邀请普华永道对入营项目开展了包括企业财务、法务、税务、IP、科创板上市等内容在内的专场培训。二是完成天之骄子孵化器改造升级。2019 年，张江高科完成天之骄子 B 栋孵化器的改造、客户安置和回迁工作，并落实政府孵化减税政策、孵化器成本补贴全覆盖，为孵化企业举办多场小微企业政策宣讲会。目前公司已获得科技部认定的国家级科技企业孵化器资质，895 孵化器能级获进一步提升。

#### （六）完善产业服务体系，打造创新生态圈。

一是创新城市化网格格局。根据网格平台综合管理特点，拟定张江高科绩效提升试行办法并建立网格专项 ISO 管理制度，将城运中心投诉处置在制度化、规范化的框架下进行。二是积极探索与园区高校、行业协会、专业产业机构、金融机构等合作，建立产业服务联盟，如：上科大、复旦大学、北大微电子学院、伯克利张江创新中心、上海集成电路行业协会、集微网、芯谋研究、银行、投资基金等。三是提升园区整体配套。通过天之骄子商业品质提升和去化、集电港一期商业招租、园区食堂更新、园区班车采用免费上车模式并优化路线班次等，进一步优化上海集成电路设计产业园的配套环境。

#### （七）探索融资产品创新，银企合作、投贷联动。

张江高科积极探索与银行、券商、保险等金融机构开展合作，利用其金融资源和专业优势，结合张江高科产业资源优势，为科技创新主体提供孵、投、贷、保联动金融服务。年内公司新注册超短期融资券 8 亿元，于 2019 年 10 月 25 日完成发行，期限 180 天，发行利率 2.55%，为同期同级别公司最低价。2019 年 7 月和 10 月分别完成 2016 年两期 29 亿元公司债的到期偿付，并于 2019 年 8 月启动发行新一期公司债注册发行工作，总额度不超过 11.35 亿元，期限为 3+2 年期。11 月 7 日完成首期发行，发行金额 7.65 亿元，发行利率 3.6%，为同期同级别公司最低价。2019 年下半年公司尝试与银行合作开展固定资产项目贷款、经营性物业贷款以及启动组银团的融资方式，确保张江科学城建设开发资金稳健充足。

#### （八）公司治理成绩显著，公司管理精细完善。

一是确保公司治理有效合规。随着公司治理的持续有效稳定运营，公司持续被纳入上证公司治理指数板块，持续完成社会责任报告的制作发布，继续成为 MSCI 和富时罗素两大全球指数体系覆盖的 A 股上市公司。同时，因为公司在公司治理上的持续卓越有效，公司 2019 年并连续第五届

获评“金圆桌奖”“优秀董事会”奖项。二是加强制度建设。以公司 ISO 制度体系建设为抓手，以参评区长质量奖为契机，公司持续完善组织架构并进一步梳理和完善各类工作制度，进一步规范工作流程。2019 年 ISO 内、外审顺利结束，公司成功完成 ISO 体系换版审核。三是加强风险防控管理。2019 年“内控年”，公司以“增加企业价值、提高运营效率、防范风险”为中心目标，年内重点开展了内控自我评价、风险管理报告、专项审计、第三方审计和评估审核，以及参与对各类公司重要业务流程的优化整改等工作。四是加强法律助力公司经营的力度。实现公司法律服务在事前、事中和事后的三项管理提升，做到合同文件标准化、合同审批信息化、合同诉讼规范化。大力推进历史遗留问题的解决，为公司可持续发展争取更多的合法资源。

#### （九）党建引领工作创新发展。

2019 年是建党 98 周年，新中国成立 70 周年，是加快落实习总书记寄予上海的“三项新的重大任务”的推进之年。公司党委以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神为指导，深入学习贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，紧紧围绕市委、区委全会精神，聚焦区委“五个年”建设和“四高战略”，增强“四个意识”，严格落实“四个责任”，坚决执行“两个维护”，充分发挥党组织的领导核心、政治核心作用和党员的先锋模范作用，为公司的改革发展稳定提供强有力的政治保障。一是围绕公司主责主业，发挥政治引领作用。用政治理论武装头脑，用政治纪律约束党员，用政治规矩指导管理，用政治担当推动发展。以“不忘初心、牢记使命”主题教育为契机，把学习习近平新时代中国特色社会主义思想作为重点，不断丰富学习内容，增强学习效果，学深悟透，推动学习教育往深里走、往实里走，引导党员干部切实增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”。二是认真履行党建职责，落实“四个责任制”要求。4 月 19 日，公司党委召开 2019 年党建和党风廉政建设工作会议暨“四个责任制”工作部署会，部署张江高科 2019 年落实“四个责任制”工作总体方案、党委和党风廉政建设工作要点。部署落实“四个责任制”工作，开展“四个责任制”工作自查，健全“四责协同”工作机制，严守意识形态工作阵地。三是好严格履行“三重一大”，确保科学民主决策。严格落实《关于浦东新区在深化国有企业改革发展中坚持党的领导加强党的建设的实施意见》，执行“三重一大”事项党委会前置工作，把强化监督、制约权力作为党风廉政建设的關鍵，根据《张江高科党委贯彻落实“三重一大”事项集体决策制度的实施办法》，积极落实“三重一大”事项集体决策制度。四是坚持党管干部原则，加强人才队伍建设。严把选人用人关口，加强廉洁从业管理，开展党风廉政教育。五是深化“895 先锋站”建设，做优做强党建品牌。“895 创业营党总支”的揭牌，是基层党建向张江创业企业延伸的一块里程碑，同时也是“895 先锋站”成立以来又一阶段性成果。六是举办丰富多彩党建活动，隆重纪念建党建国周年。七是发挥群团组织作用，打造员工和公司的“命运共同体”。协助组织开展“追忆五四百年情、建设张江科学城”、“895 青年学习社”、“张江科学城青年升旗仪式”等群团系列活动。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业总收入 147,668.47 万元，较上年同期增加 28.60%，公司实现营业利润 85,418.98 万元，较上年同期增加 34.70%，实现利润总额 80,332.63 万元，较上年同期增加 29.56%，实现归属于上市公司股东的净利润 58,282.07 万元，较上年同期增加 7.08%，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 58,395.38 万元，较上年同期增加 12.66%。

公司本年度实现的营业总收入、营业利润、利润总额、归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加，主要原因为公司本年度实现的园区综合开发销售收入较上年同期增加。

**(一) 主营业务分析****1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,476,684,651.88	1,148,311,781.00	28.60
营业成本	603,741,519.54	614,283,667.71	-1.72
销售费用	35,598,767.62	32,719,230.68	8.80
管理费用	63,144,714.65	54,368,806.45	16.14
财务费用	247,837,642.57	223,860,571.99	10.71
投资收益	513,215,291.21	626,407,751.39	-18.07
其他收益	19,759,244.09	1,938,346.65	919.39
公允价值变动收益	-58,731,943.61	-4,241,982.75	-1,284.54
信用减值损失	-5,020,780.98	0.00	-100.00
资产减值损失	7,254,315.32	-56,314,616.70	112.88
营业外支出	51,241,560.28	14,164,354.36	261.76
所得税费用	271,889,858.88	122,040,639.81	122.79
经营活动产生的现金流量净额	-6,731,829,838.47	313,862,944.83	-2,244.83
投资活动产生的现金流量净额	506,487,988.83	649,208,503.60	-21.98
筹资活动产生的现金流量净额	5,119,116,401.88	-284,898,726.70	1,896.82

说明:

(1) 其他收益: 本期数较上年同期数增加 919.39%, 主要原因为本期公司收到的租赁业务相关政府补助有所上升。

(2) 公允价值变动收益: 本期数较上年同期数减少 1284.54%, 主要原因为本期公司执行新金融工具准则, 公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值有所下降。

(3) 信用减值损失、资产减值损失: 本期变动主要原因为本期公司执行新金融工具准则, 公司应收账款、其他应收款以预期信用损失为基础确认的坏账准备, 计入信用减值损失。根据新准则规定, 上期比较数据不调整。

(4) 营业外支出: 本期数较上年同期数增加 261.76%, 主要原因为本期公司下属控股子公司计提房产销售违约金。

(5) 所得税费用: 本期数较上年同期数增加 122.81%, 主要原因为本期公司利润总额有所上升, 同时确认应税的下属联营公司权益法投资收益较上年同期大幅增加, 收到的有限合伙企业的应税股利亦较上年度增加, 总体使得公司本期应税利润较上年同期增加, 所得税费用相应增加。

(6) 经营活动产生的现金流量净额: 本期数较上年同期数减少 2244.83%, 主要原因为虽然本期园区综合开发-销售收现较上年同期有所增加, 但由于张江科学之门项目用地支出使得本期园区综合开发投入较上年同期大幅度增加, 同时本期公司园区综合开发-销售缴纳的相关税费、部分土地增值税清算缴纳的税款等较上年同期也有所增加, 因此整体经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅减少。

(7) 筹资活动产生的现金流量净额: 本期数较上年同期数增加 1896.82%, 主要原因为公司本期设立控股子公司上海灏集建设发展有限公司, 收到少数股东投资款 36.75 亿元, 同时本期为补充流动资金需求加大了融资力度, 银行借款收支净流入额较上年同期大幅增加。

**2. 收入和成本分析**

√适用 □不适用

## (1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区综合开发	1,321,259,817.06	463,143,043.70	64.95	33.60	1.21	增加 11.22 个百分点
服务业	3,878,550.84	526,438.27	86.43	-20.65	-80.95	增加 42.96 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
园区综合开发-销售收入	540,337,446.55	152,858,682.16	71.71	239.75	126.19	增加 14.20 个百分点
园区综合开发-租赁收入	780,922,370.51	310,284,361.54	60.27	-5.91	-20.45	增加 7.26 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海市	1,321,819,920.75	458,356,982.87	65.32	36.53	4.96	增加 10.43 个百分点
外省	3,318,447.15	5,312,499.10	-60.09	-87.09	-77.56	减少 68.00 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

## (2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3) 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
	园区综合开发	463,143,043.70	76.71	457,615,625.42	74.50	1.21	
	服务业	526,438.27	0.09	2,763,345.54	0.45	-80.95	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
	园区综合开发-销售收入	152,858,682.16	25.32	67,579,560.91	11.00	126.19	
	园区综合开发-租赁收入	310,284,361.54	51.39	390,036,064.51	63.49	-20.45	

## (4) 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 59,303.93 万元，占年度销售总额 40.16%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 1,909.04 万元，占年度销售总额 1.29 %。

单位：人民币元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名客户	383,809,523.81	25.99
第二名客户	153,276,190.45	10.38
第三名客户	19,090,365.05	1.29
第四名客户	18,444,145.39	1.25
第五名客户	18,419,047.62	1.25
合计	593,039,272.32	40.16

前五名供应商采购额 753,775.69 万元，占年度采购总额 95.22%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

单位：人民币元

名称	金额	占采购总额比重 (%)
第一名供应商	7,137,050,000.00	90.16
第二名供应商	198,986,273.32	2.51
第三名供应商	98,995,872.16	1.25
第四名供应商	64,992,223.75	0.82
第五名供应商	37,732,491.23	0.48
合计	7,537,756,860.46	95.22

### 3. 费用

适用  不适用

单位：人民币元

项目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
销售费用	35,598,767.62	32,719,230.68	8.80
管理费用	63,144,714.65	54,368,806.45	16.14
财务费用	247,837,642.57	223,860,571.99	10.71
所得税费用	271,889,858.88	122,040,639.81	122.79

### 4. 研发投入

#### (1) 研发投入情况表

适用  不适用

#### (2) 情况说明

适用  不适用

### 5. 现金流

适用  不适用

单位：人民币元

项目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-6,731,829,838.47	313,862,944.83	-2,244.83
投资活动产生的现金流量净额	506,487,988.83	649,208,503.60	21.98
筹资活动产生的现金流量净额	5,119,116,401.88	-284,898,726.70	-1,896.82

## (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三)资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说 明
货币资金	1,624,236,099.78	6.34	2,728,152,409.65	13.88	-40.46	
交易性金融资产	24,142,865.49	0.09	0.00	0.00		
以公允价值计量 且其变动计入当 期损益的金融资 产	0.00	0.00	23,255,294.30	0.12	-100.00	
存货	11,386,498,998.26	44.45	4,341,055,910.63	22.08	162.30	
一年内到期的非 流动资产	0.00	0.00	116,000,000.00	0.59	-100.00	
其他流动资产	238,012,922.23	0.93	621,683,231.29	3.16	-61.71	
可供出售金融资 产	0.00	0.00	1,813,889,898.10	9.23	-100.00	
其他非流动金融 资产	2,269,048,450.19	8.86	0.00	0.00		
在建工程	0.00	0.00	3,369,261.35	0.02	-100.00	
无形资产	926,648.94	0.00	2,042,606.04	0.01	-54.63	
短期借款	2,669,500,000.00	10.42	794,000,000.00	4.04	236.21	
应付票据	0.00	0.00	29,038,066.31	0.15	-100.00	
预收款项	80,487,642.22	0.31	44,441,814.00	0.23	81.11	
应交税费	218,696,070.55	0.85	165,878,088.00	0.84	31.84	
一年内到期的非 流动负债	118,912,282.52	0.46	80,000,000.00	0.41	48.64	
长期借款	1,759,496,000.00	6.87	1,130,000,000.00	5.75	55.71	
预计负债	136,295,945.48	0.53	88,114,631.26	0.45	54.68	

## 其他说明

(1) 货币资金：期末数较期初数减少 40.46%，主要是由于本公司参与浦东新区重大项目科学之门项目建设，项目投资支出有所增加。

(2) 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、可供出售金融资产、其他非流动金融资产：2019 年 1 月 1 日起本公司执行新金融工具准则，根据新准则规定，上期比较数据不调整。

(3) 存货：期末数较期初数增加 162.30%，主要原因为本公司设立控股子公司上海灏集建设发展有限公司，该公司支付土地出让金款。

(4) 一年内到期的非流动资产：期末数较期初数减少 100%，主要原因为本公司下属子公司收回上海张润置业有限公司长期委贷。

(5) 其他流动资产：期末数较期初数减少 61.71%，主要原因为本期理财产品大幅减少，虽然本公司下属子公司向上海张润置业有限公司短期贷款有所增加，但整体其他流动资产仍有所减少。

(6) 在建工程：期末数较期初数减少 100%，主要原因为公司本期自用办公楼装修完工结转计入固定资产。



(7) 无形资产：期末数较期初数减少 54.63%，主要原因为无形资产本期摊销使得账面净值有所减少。

(8) 短期借款：期末数较期初数增加 236.21%，主要原因为公司本期增加短期银行借款规模，以补充流动资金需要。

(9) 应付票据：期末数较期初数减少 100%，主要原因为公司本期兑付上期开具的工程款银行承兑汇票。

(10) 预收款项：期末数较期初数增加 81.11%，主要原因为公司预收租赁款有所增加。

(11) 应交税费：期末数较期初数增加 31.84%，主要原因为公司本期应税利润有所增加导致应交所得税有所增加。

(12) 一年内到期的非流动负债：期末数较期初数增加 48.64%，主要原因为公司 2017 年发行的三年期张江高科自贸区债将于下年度到期，虽然一年内到期的长期借款有所减少，但整体一年内到期的非流动负债仍有所增加。

(13) 长期借款：期末数较期初数增加 55.71%，主要原因为本公司新增经营性物业贷款等长期借款用于补充公司中长期资金使用。。

(14) 预计负债：期末数较期初数增加 54.68%，主要原因为本公司下属控股子公司计提房产销售违约金。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：人民币元

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	5,451,156.13	9,065,401.04	按揭款保证金及公积金保证金
投资性房地产	587,966,063.64	0.00	本公司下属子公司上海张江集成电路产业区开发有限公司于 2019 年 10 月 28 日与中国工商银行有限公司签订了 3.7 亿元的抵押借款合同，并就持有的投资性房地产礼德国际办理了抵押及租金质押登记，截至 2019 年 12 月 31 日已收到 3.7 亿元借款。
合计	5,451,156.13	9,065,401.04	

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司主营行业经营性数据见下表

**房地产行业经营性信息分析****1. 报告期内房地产储备情况**

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	集电港	246,664		499,268	否		
2	欣凯元	54,923		54,923	否		
3	中区	12,176		36,528	否		
4	中区	58,225.5		425,355.85	是	425,355.85	51
5	张江西北区	50,851		136,228	否		
	合计	422,839.50		1,152,302.85			

**2. 报告期内房地产开发投资情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	集电港	2-4 项目	商办	在建	57,700	173,100	264,600	264,600	-	248,891	100,368
2	集电港	集电港 B 区 3-7 地块	绿地车库	在建	10,951	210	16,800	16,800	-	7,821	6,535
3	集电港	3-2 项目	研发楼	新开	38,056.2	151,937.3	238,738.7	238,738.7	-	284,348	11,488
4	中区	德馨中区 C-7-3	商业办公	在建	9,119	25,536	37,013	37,013	-	43,347	8,090
5	中区	思锐中区 C-7-2	商业办公	在建	8,400	25,200	36,000	36,000	--	43,126	5,972

**3. 报告期内房地产销售情况**

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	上海	集创路 200 号、银冬路 491 号 3 幢	科研	12,525.30	12,525.30
2	上海	祥科路 268 号尚佳商务楼 1 幢 1 层 104 室和 2 层(201、202、203、204、205、206、207、208)	办公、商业	3,860.42	3,860.42
3	雅安	御景雅苑车位	车库	1,392.67	128.20
4	雅安	山水豪庭一期车库	车库	10,680.99	215.15
5	雅安	山水豪庭二期住宅	住宅	223.49	223.49
6	雅安	山水豪庭二期车库	车库	3,060.53	260.87

报告期内，公司共计实现销售金额 540,337,446.55 元，销售面积 17,213.43 平方米。

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	张江	技创区	厂房	68,524	6,309.56	否	
2	张江	四标一期	厂房	33,502	3,098.11	否	
3	张江	四标二期	厂房	23,666	2,093.42	否	
4	张江	张江大厦	办公楼	15,762	2,379.97	否	
5	张江	领袖之都东	研发楼	76,455	6,839.13	否	
6	张江	银行卡	厂房	40,955	1,705.94	否	
7	张江	夏新楼	厂房	8,283	983.63	否	
8	张江	863 基地	研发楼	13,762	661.27	否	
9	张江	高科苑	公寓+商业	79,179	5,397.13	否	
10	张江	创业公寓	公寓+商业	23,610	1,241.70	否	
11	张江	创新园北	厂房	4,422	92.38	否	
12	张江	休闲中心	体育	8,586	226.41	否	
13	张江	集电一期	厂房+研发楼	47,190	4,180.44	否	
14	张江	领袖之都西	厂房+研发楼	19,760	3,563.93	否	
15	张江	北大项目	研发楼	37,830	2,682.57	否	
16	张江	梦想园	研发楼	34,401	3,437.03	否	
17	张江	天之骄子北	公寓	76,362	3,239.79	否	
18	张江	天之骄子南	公寓+商业+研发楼	67,313	4,096.61	否	
19	张江	43#地块	厂房	20,507	1,782.15	否	
20	张江	礼德国际	研发楼	55,128	3,428.16	否	
21	张江	矽岸国际	研发楼	46,485	3,651.90	否	
22	张江	樟盛苑商业	商业	4,083	518.09	否	
23	张江	创企天地	研发楼	80,742	1,936.27	否	
24	张江	集创公园	研发楼	37,300	2,699.01	否	
25	张江	SOHO 二期	研发楼	25,117	3,093.29	否	
26	张江	三期标房	厂房	20,871	1,972.00	否	
27	张江	佑越国际	办公楼+商业	40,365	2,364.19	否	
28	张江	创想园北园	厂房	9,705	1,047.38	否	
29	张江	壹领域南、北块	厂房	54,116	787.33	否	

上述为主要项目。

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
923,800	3.88	3,355.62

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：人民币万元

报告期内公司投资额	55,090.00
报告期内公司投资额比上年增减数	31,090.00
上年同期公司投资额	24,000.00
报告期内公司投资额增减幅度(%)	129.54

**2、 新增金融资产投资情况**

单位：人民币万元

公司名称	主要经营活动	投资额	占被投资公司注册资本比例	备注
上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	8,000.00	7.27%	新增
杭州经天纬地投资合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	3,000.00	3.70%	增资
杭州创徒创业投资合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	800.00	17.17%	增资
上海钦米机器人科技有限公司	机器人、医疗相关设备研发、销售	1,000.00	1.28%	新增
上海查湃智能科技有限公司	智能、数据、信息技术开发	1,000.00	6.25%	新增
上海科创中心一期股权投资基金合伙企业	股权投资及投资管理	20,000.00	7.67%	增资
华景传感科技（无锡）有限公司	传感设备的研发、生产、制造；物联网的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让	1,000.00	3.85%	新增
恒泰柯半导体（上海）有限公司	功率半导体、电子产品的研究、开发、销售	800.00	3.94%	新增
华勤通讯技术有限公司	通讯产品及相关软硬件的设计、研究开发、制造、销售	15,000.00	0.96%	新增
上海酷芯微电子有限公司	微电子集成电路芯片和其他电子产品及通信局域网、广域网应用软件设计、分析、开发、销售	4,000.00	3.85%	新增
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	股权投资及投资管理	490.00	49.00%	新增
合计		<b>55,090.00</b>		

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：人民币元

项目名称	初始投资成本	期初余额	期末余额	当期变动	报告期对利润的影响金额（损失以“-”
------	--------	------	------	------	--------------------

					号填列)
交易性金融资产-权益工具投资	4,361,469.92	129,434,023.88	24,142,865.49	-105,291,158.39	44,610,067.28
交易性金融资产-理财产品		550,000,000.00		-550,000,000.00	39,533,592.33
其他非流动金融资产-权益工具投资	850,582,231.13	637,395,888.08	802,979,896.45	165,584,008.37	-37,552,106.77
其他非流动金融资产-基金投资	1,445,086,546.11	1,195,072,604.51	1,466,068,553.74	270,995,949.23	127,375,478.87
合计	2,300,030,247.16	2,511,902,516.47	2,293,191,315.68	-218,711,200.79	173,967,031.71

注：上述以公允价值计量的金融资产期初余额为公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融资产准则调整后期初余额；在报告期内产生的投资收益、公允价值变动收益均是考虑了所得税影响后的税后数。

#### (六) 重大资产和股权出售

适用  不适用

## (七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## 1. 主要控股子公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：人民币万元

公司名称	经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润	上年同期净利润
上海张江集成电路产业区开发有限公司	集成电路研究开发, 高科技项目经营转让, 高科技成果转让、创业投资, 实业投资, 建筑工程, 房地产开发经营, 物业管理, 张江集成电路产业区土地开发。	76,000.00	629,737.05	346,793.24	25,203.86	14,295.85
运鸿有限公司 *1	国际贸易、高科技产业项目的孵化及相关业务	830.00	88,343.87	56,045.59	3,672.76	3,895.01
上海张江管理中心发展有限公司	房地产开发、经营、销售, 物业管理, 房地产信息咨询, 建筑材料的销售(涉及许可经营的凭许可证经营)。	2,980.00	6,320.65	4,702.09	456.14	173.18
上海张江创业源科技发展有限公司	高新技术的研发, 创业投资, 投资管理, 投资咨询, 房地产开发与经营, 物业管理(涉及许可经营的凭许可证经营)。	3,655.00	37,456.89	2,271.87	-9,149.08	-8,124.56
上海奇都科技发展有限公司	高新技术的研发, 创业投资, 投资管理, 房地产开发与经营, 物业管理(涉及许可经营的凭许可证经营)。	4,600.00	7,205.76	6,694.64	90.59	911.68
上海德馨置业有限公司	自有房屋租赁、物业管理、房地产信息咨询(除经纪)、投资管理、投资咨询(涉及许可经营的凭许可证经营)。	8,000.00	75,180.90	36,225.16	3,189.79	2,203.53
上海张江浩成创业投资有限公司	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资, 创业投资管理和创业投资咨询(涉及行政许可的, 凭许可证经营)	250,000.00	420,171.84	381,229.23	19,280.96	25,685.86
上海欣凯元投资有限公司	实业投资, 投资管理(以上除股权投资和股权投资管理), 房地产开发经营, 物业管理, 房地产信息咨询、投资咨询(咨询除经纪)。	30,725.00	48,211.20	25,838.45	-918.41	-605.16
上海思锐置业有限公司	房地产开发与经营, 物业管理, 投资, 投资管理。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)	44,500.00	65,937.97	54,780.41	5,129.38	4,246.37
上海杰昌实业有限公司	房地产开发和经营, 仓储(除危险品), 物业管理。商务咨询(除经纪)。	12,000.00	52,139.73	5,527.54	-2,570.67	-2,664.07
雅安张江房地产发展有限公司	房地产开发、物业管理(凭资质证经营), 项目投资, 房屋出租(不含高档写字楼)	20,000.00	18,081.53	17,669.35	20.42	102.85
上海灏巨置业有限公司	房地产开发、经营, 投资咨询(除经纪), 物业管理, 企业营销策划, 企业管理。	8,000.00	42,784.51	3,024.06	-5.92	-5.67
上海灏集建设发展有限公司	市政专业建设工程设计, 市政公用建设工程施工, 园林绿化工程, 房地产经纪, 机电安装建设工程施工, 从事货物及技术的进出口业务, 物业管理, 住房租赁经营, 停车场(库)经营管理, 商务信息咨询, 房地产租赁经营, 房地产开发、经营。	750,000.00	751,094.54	749,989.33	-10.67	
上海张江智芯城市建设有限公司	市政公用建设工程施工, 企业管理咨询, 房地产开发经营, 物业管理, 房地产租赁经营, 公路专业建设工程设计, 集成电路设计, 集成电路芯片设计及服务。	25,000.00	24,994.23	24,994.23	-5.77	
上海张江微电子港有限公司	在张江高科技园区内微电子港基地土地内从事土地开发与经营、房地产开发与经营、微电子项目孵化(涉及许可经营的凭许可证经营)	37,083.00	266,618.66	168,759.02	10,218.59	11,396.80

\*1: 注册资本为美元 100 万元。

## 2. 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司及参股公司经营情况

单位：人民币万元

公司名称	营业收入	营业利润	净利润	对公司合并净利润的贡献	占上市公司净利润的比重 (%)
上海张江集成电路产业区开发有限公司	86,441.23	34,192.39	25,203.86	25,203.86	43.24
上海张江浩成创业投资有限公司	94.34	26,708.40	19,280.96	19,278.19	33.08

参股公司的经营情况及业绩的说明：

上海张江集成电路产业区开发有限公司本年利润主要来源于园区综合开发-销售收入。

上海张江浩成创业投资有限公司本年利润主要来源于其所持有的金融资产分红及股权退出收益，以及其合营企业所持有的金融资产报告期公允价值变动收益。

## 3. 子公司及参股公司经营业绩同比出现大幅波动分析

单位：人民币万元

公司名称	本年数		上年同期数		出现大幅波动的原因
	净利润	对公司合并净利润的贡献	净利润	对公司合并净利润的贡献	
上海张江集成电路产业区开发有限公司	25,203.86	25,203.86	14,295.85	14,295.85	公司本年净利润增加主要是由于园区综合开发-销售收益较上年增加。
上海德馨置业有限公司	3,189.79	3,189.79	2,203.53	2,203.53	公司本年净利润增加主要是由于新增园区物业租赁，园区综合开发-租赁收益较上年有所增加。

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

党的十九届四中全会提出，建立以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的技术创新体系，支持大中小企业和各类主体融通创新，创新促进科技成果转化机制，积极发展新动能，强化标准引领，提升产业基础能力和产业链现代化水平。产业园区是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，通过聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设，有效地创造聚集力，带动关联产业的发展。自改革开放的国家战略落实后，国内流进了大量的全球资本，成为了我国工业化、城市化进程的推动力。产业园区的运营发展需要注重产业孵化、园区运营管理、产业投资、制度创新等综合能力，构建科学高效的平台来整合资源。当前经济环境下，产业园区应抓住机遇，勇于创新，实现园区稳健的可持续发展。

## ■ 行业发展形势分析

随着科技产业革命的深化以及国家战略政策的调整，我国产业园区的发展已经进入到 4.0 的产业生态型园区发展阶段，产业园区运营除具有明确的产业定位外，更注重产业生态和跨界要素的连接，园区内聚集企业发展需要的资本、政府、科研机构等各类生态要素，形成一个各主体深

度链接、相生互动的平台生态网络。目前，张江高科注重在张江创新生态的大环境下，促进政府、人才、企业、金融、平台、中介、媒体等各方优势资源互补，聚焦产业发展，打造中国科技硬核；聚焦创新孵化，培育本土创新“潜力股”；聚焦产城融合，打造智慧化城市新标杆；聚焦资本对接，丰富张江科学城的资本生态圈；聚焦区域化党建，打造现代化、智能化、创新化的党建工作平台，实现区域党建资源的集聚、共享。

### ■ 上海科创中心形势分析

2019年，习近平主席在上海考察时强调，深入学习贯彻党的十九届四中全会精神，提高社会主义现代化国际大都市治理能力和水平。上海围绕“四大功能”集聚要素，通过要素市场、总部经济，促进全球资金、技术、信息等加速集聚，提高高端要素集聚浓度，提升要素资源配置效率，引导更多优秀人才选择上海。紧扣“四大功能”发展产业，坚持产业高端高效高附加值的发展方向，加快发展现代服务业、先进制造业和战略性新兴产业。人工智能、集成电路、生物医药三大产业要集中精锐力量、加快发展突破，不断提升产业基础能力和产业链水平。

建设具有全球影响力的科技创新中心，是中央综合分析国内外大势、立足我国发展全局作出的战略部署，也是上海实施创新驱动发展战略、突破自身发展瓶颈、重构发展动力的必然选择。上海要坚定推进自主创新，拿出更多重大原创性成果，全面提升产业链韧性和现代化水平。要大力构建代表世界先进水平的重大科技基础设施群和创新平台，进一步提升张江综合性国家科学中心的集中度和显示度，加强科技创新国际合作；要加强科技供给，加快打通科技和经济社会发展通道，让更多科技成果转化成为现实生产力。把握数字化、网络化、智能化融合发展机遇，加速建设新型基础设施，加快发展新技术新业态，做大做强数字经济。加快推进集成电路、人工智能、生物医药等重点产业发展。充分发挥上海自贸试验区临港新片区、长三角生态绿色一体化发展示范区以及张江科学城、虹桥商务区等重点地区作用，培育核心产业集群，打造重要增长极。

### ■ 张江科学城产业格局

上海浦东新区正围绕“最强光”、“中国芯”、“创新药”、“蓝天梦”、“未来车”、“智慧造”，积极推进产业结构调整，推动形成若干优势产业集群，提升新区产业发展能级。目前，张江科学城已建立起以信息技术、生物医药、文化创意为主导产业，以人工智能、航空航天、低碳环保为新兴产业的“三大、三新”产业格局。张江科学城勇当创新产业的第一开拓者，张江科学城已成为国内集成电路产业最集中、综合技术水平最高、产业链最为完整的产业集聚区，有200余家集成电路设计、芯片制造、封装测试、设备材料等领域企业在这里发展；目前，上海集成电路设计园落户张江集电港，上海最大的集成电路产业投资项目——华力二期12英寸先进生产线正式建成投产。张江科学城是我国生物医药产业链、创新链最完整，专业化服务水平最高的区域，2019年全年，张江生物医药产业经营总收入达800亿元，产业规模占全市近1/3。随着张江综合性国家科学中心的建设，一批大科学设施的持续落地，重大科技项目的重点攻关突破，将大为提升张江科学城的原始创新能力，在产业集聚和各大研发机构集聚的优势之下，随着重大科研平台的持续落地，创新资源持续集聚，“硬科技”实力的不断增强，张江科学城的产业能级也将不断提升。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司定位于高科技产业投资商和科技园区集成服务商，聚焦科技产业生态链中的价值端环节，以市场化机制激发活力动力。公司以科技投行为转型方向，以资产经营为发展主线，着力打造全产品线的科技地产商、全创新链的产业投资商、全生命周期的创新服务商的“新三高”。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2020年，公司将继续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，围绕科学城核心产业，进一步完善产业生态环境，在产业集聚创新发展中推动公司经济健康发展，为张江科学城建设和区域经济发展作出新贡献。



2020年，在新冠病毒疫情影响之下，公司将与张江科学城客户共克时艰，及时有效帮助张江科学城企业尤其是中小企业尽快恢复生产经营。预计疫情将对产业空间的租售业务带来短时冲击，2020年公司主营业务收入将有所下降。

#### （一）聚焦硬核产业，打造“中国芯”

2020年，公司将坚持按照统一部署，继续推进实施集电设计园“千亿百万”工程，到2025年，集聚千家企业、形成千亿销售规模、汇聚十万人才、打造百万空间。以上海集成电路设计产业园为平台，以设计为引领，全力打造综合性集成电路产业集群。一是加快推进园区建设。按在建项目、改造项目和重点项目有序推进，全力保障企业对产业空间的需求，加快实现上海集成电路设计园“至2025年提供百万空间”的战略目标。二持续引进重点企业。围绕人工智能、5G、物联网等重点应用领域，以引进集成电路设计龙头企业、细分领域龙头企业、新兴企业等不同层次的企业为目标，在传感器、存储器、安全芯片、FPGA、光通信、架构（RISC-V）等“卡脖子”核心技术领域实现重点布局。三是持续培育孵化企业。通过搭建孵化平台，打造专业孵化联盟，促进各联盟的资源共享、提升孵化服务能级。通过把设计园交通最便利、生活设施最完善的天子骄子进行改造提升，为入孵初创企业提供了集办公休憩、路演汇报、会议活动、产品展示、交流培训为一体的“7×24”小时创业孵化空间。通过895创业营聚焦“中国芯”，借助投资对接会、闭门讨论会、实务课程、创业征途、Demo Day等入营匹配活动的对接，形成科创资源间更大的联动。发挥好芯火国家级双创基地的功能，推动产业技术、人才的培育。丰富张江高科孵化联盟的圈层，集聚集成电路创业企业的专业孵化器，共同培育集成电路创业企业。四是汇聚人才资源。集成电路设计最重要的是人才，这也是上海最大的优势所在。为了更好地推动上海集成电路设计产业园的发展，将持续依托高水平大学和科学城内的领军企业、公共服务平台、科技创新平台，有针对性地培养一批高端实用性人才，包括跟复旦大学微电子学院、硅知识产权交易中心、ICC等持续开展合作。五是打造产业生态。围绕集成电路设计，优化补强包括IP、EDA工具、芯片检测、设计服务等在内的各个细分环节，使设计生态枝繁叶茂。创造学术、研究和产业氛围，继续主办“张江高科·芯谋研究集成电路产业领袖峰会”，搭建园区的创新创业者与全球产业领袖的高端沟通平台。加快上海集成电路展厅打造，展示上海集成电路产业的历史和未来。积极开展下一年度产业政策研究，开展编制《集成电路设计、制造联动发展报告》。

#### （二）对接科创资源，服务长三角

2020年张江高科将继续贯彻落实“长三角一体化”国家战略，发挥上海金融要素市场集聚辐射功能，发挥张江的科创优势，满足长三角企业多层次的科创发展需求。加强运营长三角资本市场服务基地，持续打造公益性的创业服务平台“895创业营”，对接全球优质企业和项目，为其提供适配的上下游产业资源和专业服务资源。

#### （三）聚焦空间规划，强化产城融合

一是提升规划能级。配合规划管理部门协助控规编制，进一步优化区域控详规划。进一步深化整单元空间景观城市设计方案，加强城市风貌研究，指导公共要素和开发地块控规指标落地。规划力争提高交通体系的便捷性，完善道路网络，增强园区与外部道路的联系，提升交通承载力，增设公共交通线路和站点，优化现有的慢行网络。二是加快建设进度。上海集成电路设计产业园、张江地标“科学之门”项目、张江西北区城市更新齐驱并进。三是探索智慧园区建设。围绕张江园区企业的发展要求和人才的精神需要，建设智慧型园区，必须实现管理、工作、生活智慧化，三位一体。通过系统建设，逐步实现大数据收集、分析，物业智能化管理、园区企业及员工智慧化办公与生活。

#### （四）做强产业投资，提升创投能级

一是发挥好张江科创基金的作用。张江科创基金将立足于张江科学城和浦东新区，聚焦集成电路，生物医药及医疗器械，智能制造等相关领域内的科技型、创新型企业。通过浦东科创母基金、张江科创基金，吸引各类社会资本，有效整合各方资源，产融结合，助力高科技、高成长科创企业发展，为支持浦东新区改革开放再出发实现新时代高质量发展做出积极贡献。二是发挥好张江科学城创投先锋联盟的功能。由张江高科牵头，国内知名创投机构联手的创投先锋联盟已于

2019年12月成立，可以借此助推园区企业的发展，同时联盟投资的一些好的企业也可以落户在产业园，成为张江高科产业投资、精准招商的项目池、储备地。

#### （五）尝试探索境内外各种资本和货币市场融资工具

充分利用上市公司市场信用，尝试境内外各种资本和货币市场融资工具来加大融资力度以确保公司地产和投资领域的新一轮需求；研究存量资产与金融工具对接，解决存量资产流动性问题，通过营造良好的产业生态圈实现多方参与和共赢，实现金融、产业、资本、科技的有效结合。

#### （六）不断优化公司治理，提高公司治理效率

公司将贯彻落实主要重要战略工作任务，通过组织架构不断优化，进一步激发企业的发展活力，建立符合公司发展的管理机制、用人机制和激励机制，促使公司健康、可持续发展。同时，公司将顺应浦东新区国资国企改革下的管理体制和管理模式调整，结合监管部门不断提出的新规和监管要求，进一步保障公司治理体系完善、运行顺畅，维护公司运营管理质量的对外形象，确保公司治理形象符合国内、国际资本市场要求，继续强化内部控制、防范企业运营风险，保证公司三会稳妥有效运行。

#### （七）聚焦党建引领，做优党建品牌

公司党委以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神为指导，深入学习贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，紧紧围绕市委、区委全会精神，聚焦区委“五个年”建设和“四高战略”，增强“四个意识”，严格落实“四个责任”，坚决执行“两个维护”，充分发挥党组织的领导核心、政治核心作用和党员的先锋模范作用，为公司的改革发展稳定提供强有力的政治保障。围绕公司主责主业，发挥政治引领作用。认真履行党建职责，落实“四个责任制”要求。严格履行“三重一大”，确保科学民主决策。坚持党管干部原则，加强人才队伍建设和复合型人才培养、储备。深化“895先锋站”建设，做优做强党建品牌。发挥群团组织作用，打造员工和公司的“命运共同体”，发挥好“895青年学习社”等群团组织作用。

#### （八）落实区域管理主体责任，坚决打赢疫情防控阻击战

2020年初，新冠疫情爆发。按照1月30日浦东新区区委书记翁祖亮同志在疫情防控工作会议上的讲话精神，根据科创办疫情防控的有关指导意见，张江高科紧紧围绕“六个加强”，在疫情防控工作开展后，及时部署实施有关疫情防控工作。在强化组织保障，落实上级部署，严格属地管控，确保物资供应，畅通信息渠道，关心员工健康，加强日常管理七大方面采取积极措施应对新冠疫情。同时，作为张江科学城开发建设的“主力军”，张江高科坚持推动疫情防控和科学城企业复工复产两手抓、两不误。在科创办的协调和部署下，张江高科建立“复工扫楼”专项工作组，分片包干科学城西北片区和集电港区两大区域，责任落实到人，在落实疫情防控措施的基础上全力推动科学城企业复工复产。在接下来的工作中，张江高科将继续担负起区域管理主体责任，与张江科学城其它区域管理单位、科学城广大企业客户等各相关方加强协作、密切配合，形成联防联控的强大合力，坚决打赢疫情防控阻击战。

## （四）可能面对的风险

√适用 □不适用

国内产业地产竞争加剧：城镇化人口聚集以及产业快速升级推动产业地产逐渐活跃，各路人马纷纷进军产业地产，加上产业地产行业的同质化发展，产业地产商之间的竞争更加激烈，人才、土地、客户成为各产业地产商争相抢夺的对象。张江高科需要有效应对市场变化，大力提升产业地产产品开发能力，围绕产业链布局价值链和资金链，获得产业链整体利益的最优化。

产业地产经营模式方面：公司致力于对科学城进行整体规划、物业开发并吸引相关产业集群入驻，并为入驻的企业提供物业及配套服务，对物业的经营采取“以租为主，租售结合”的模式。在该模式下，公司前期资本性支出较大，资金回收周期较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比。为此，公司一方面创新商业模式，围绕科学城核心产业，进一步完善产业

生态环境，以产业投资和创新服务加快核心产业集聚创新发展，确保公司经营健康发展；另一方面，公司发挥产业资源优势，与各类金融机构积极尝试境内外各种资本和货币市场融资工具创新，加大融资力度，降低融资成本，确保公司资金状况长期稳健。

资源储备方面：公司需要进行适量的土地资源、项目资源、人才资源的储备，才不会影响未来的可持续发展。

**(五)其他**

适用 不适用

**四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明**

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

报告期内，公司实施完成 2018 年年度利润分配方案，公司以总股本 1,548,689,550 股，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 1.10 元（含税），共计分配股利 170,355,850.5 元。该分配方案已于 2019 年 6 月 28 日召开的公司 2018 年度股东大会审议通过，并于 2019 年 7 月 31 日实施完成。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	1.2	0	185,842,746.00	582,820,668.24	31.89
2018 年	0	1.1	0	170,355,890.50	544,291,523.43	31.30
2017 年	0	1.0	0	154,868,955.00	467,543,672.58	33.12

#### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用  不适用

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用  不适用

### 二、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用  不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否履行期限	是否及时严格履行
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	上海张江（集团）有限公司	公司控股股东上海张江（集团）有限公司承诺：对于张江高科技园区内经张江集团及/或控股子公司初步培育形成的有效优质资产，张江集团将促使张江高科在同等条件下取得优先权，即该等优质资产在条件成熟时首先选择向张江高科注入，除非本公司以书面形式放弃其优先权。未来如果发生张江集团控股子公司从事对张江高科及/或其控股子公司的主营业务构成实质竞争的的业务的情形，损害本公司利益的，张江集团将促使该公司将相关资产在同等条件下优先转让给本公司，除非本公司以书面形式放弃优先受让权；或以股权转让或由本公司单方增资等形式，使本公司取得该公司控制权；否则，张江集团将促使该公司停止从事相关业务。如果张江集团及/或控股子公司因违反承诺而致使张江高科及/或其控股子公司遭受损失，将按照当时法律法规规定承担相应的损失赔偿责任。	2008 年	否	是

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

本公司自 2019 年 1 月 1 日执行《会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。详见第十一节《财务报告》五、重要会计政策及会计估计。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,605,000.00
境内会计师事务所审计年限	5 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	260,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

#### 股权激励情况

适用 不适用

#### 其他说明

适用 不适用

#### 员工持股计划情况

适用 不适用

#### 其他激励措施

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海张江(集团)有限公司	控股股东	园区综合开发-租赁	租赁张东路1158号3号楼1-9层及地下一层的部分区域的房屋及其设施	由双方协商确定	2.63元/日/平方米	4,655,950.50	0.60	银行支付		
上海张江(集团)有限公司	控股股东	园区综合开发-租赁	租赁张东路1387号第13-17号办公楼	由双方协商确定	3.50元/日/平方米	14,434,414.55	1.85	银行支付		
合计				/	/	19,090,365.05	2.44	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明	<p>其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 19,090,365.05 元。</p> <p>(1)根据 2011 年 5 月公司子公司上海张江集成电路产业区开发有限公司与上海张江(集团)有限公司签订的《房屋租赁合同》,自 2014 年 4 月 17 日起至 2019 年 4 月 16 日止,上海张江集成电路产业区开发有限公司将位于上海市张江高科技园区张东路 1158 号 3 号楼第 1-9 层及地下一层的部分区域的房屋及其设施出租给上海张江(集团)有限公司,自 2014 年 4 月 17 日起至 2017 年 4 月 16 日止,租赁房屋基准租金为每日每平方米人民币 2.5 元,月租金为人民币 1,315,216.67 元;自 2017 年 4 月 17 日起至 2019 年 4 月 16 日止,租赁房屋基准租金可在上一期基础上进行调整,具体金额由双方协商确定,但调整幅度不应超过上一期基准租金的 15%。2017 年度,上海张江集成电路产业区开发有限公司与上海张江(集团)有限公司签订《房屋租赁合同补充协议》,自 2017 年 4 月 17 日起至 2019 年 4 月 16 日止,租赁房屋基准租金调整为每日每平方米人民币 2.63 元,月租金为人民币 1,383,607.93 元。本报告期按合同确认租金收入(不含税)4,655,950.50 元,已全部收到。</p> <p>(2)根据 2007 年 2 月 28 日公司子公司上海张江集成电路产业区开发有限公司与上海张江(集团)有限公司签订的《房屋租赁合同》,上海张江集成电路产业区开发有限公司将位于上海市张江高科技园区集成电路产业区张东路 1387 号第 13-17 号楼 A-D 建筑面积约为 20,657.05 平方米的办公楼出租给上海张江(集团)有限公司,租期为 2007 年 7 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日,约定租金为 2.50 元/日/平方米。2011 年签订《房屋租赁合同补充协议》,张江集团自 2011 年 5 月 15 日起开始租赁其中 12,121.60 平方米的园区物业,租金仍为 2.50 元/日/平方米。2012 年 6 月 30 日至 2014 年 6 月 30 日期间双方签订补充协议及续租协议,租赁面积增加到 12,298 平方米,租金保持不变。2014 年 6 月签订续租协议(三),续租期为 2014 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日,租金调整为 3.10 元/日/平方米,月租金为人民币 1,159,664.92 元。2015 年 6 月 30 日双方再次签订续租协议,租赁面积调整为 10681.5 平方米,租赁期至 2016 年 12 月 31 日止,续租期间,2015 年 7 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日租金仍为 3.1 元/日/平方米,每月租金为 1,007,176.44 元;2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日租金调整为 3.26 元/日/平方米,每月租金为 1,059,159.74 元。2017 年度,双方签订《房屋租赁合同之续租协议》,续租期为 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日,租赁面积不变,租金调整为 3.40 元/日/平方米,月租金为人民币 1,110,561.78 元。2018 年度,双方签订《房屋租赁合同之补充协议》,租赁面积调整为 11516.60 平方米,租赁期自 2018 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止,租赁期内,2018 年 10 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日租金仍为 3.4 元/日/平方米,每月租金为 1,196,925.03 元。2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租金调整为 3.5 元/日/平方米,每月租金为 1,231,954.69 元。租赁期内本报告期根据协议确认租金收入(不含税)14,434,414.55 元,已收到租赁款 14,783,456.28 元(含税),尚余租赁款 372,679.00 元(含税)未收到。</p>									



**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

2019年3月21日，公司七届十五次董事会审议通过了《关于参与设立上海浦东科技创新投资基金暨关联交易的议案》，公司与上海浦东投资控股集团有限公司、上海张江（集团）有限公司、上海浦东科创集团有限公司、上海金桥出口加工区开发股份有限公司、上海金桥（集团）有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、上海外高桥集团股份有限公司、上海浦东路桥建设股份有限公司及上海东鑫恒信投资管理有限公司共同发起设立上海浦东科技创新投资基金（暂定名，以工商核定名称为准）。上海浦东科技创新投资基金认缴出资总额为人民币55.01亿元，本公司作为有限合伙人认缴出资人民币4亿元。2019年5月，公司已签署《上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，上海浦东科技创新投资基金合伙企业已完成工商登记及中国证券投资基金业协会备案，全体合伙人已完成第一期出资额的募集。

2019年6月5日，公司七届十八次董事会审议通过了《关于公司全资子公司——上海张江浩成创业投资有限公司对投资项目实施减资暨关联交易的议案》，本公司全资子公司——上海张江浩成创业投资有限公司对所投资的张江汉世纪创业投资有限公司减少出资13,620万元。本次减资为张江汉世纪创业投资有限公司全体股东的同比例减资，减资完成后，上海张江浩成创业投资有限公司仍将持有张江汉世纪创业投资有限公司30%的股权。

2019年6月17日，公司七届十九次董事会审议通过了《关于与关联方共同投资暨关联交易的议案》，公司与上海张江（集团）有限公司共同出资设立上海张江中心置业有限公司（暂定名，以工商核定名称为准），上海张江中心置业有限公司注册资本人民币90亿元，其中，公司持股比例为51%，认缴出资额人民币45.90亿元；上海张江（集团）有限公司持股比例为49%，认缴出资额人民币44.10亿元。该事项已经公司2018年度股东大会审议通过。后经工商部门核准，上述公司名称核定为“上海灏集建设发展有限公司”。2019年10月31日，上海市土地交易事务中心出具《成交确认书》（沪上海市浦东新区规划和自然资源局土地挂字201915901），确认上海灏集建设发展有限公司以人民币713,705万元竞得浦东新区张江中区58-01、76-02、77-02地块及76-03公共绿地、卓慧路（南段）地下空间地块的国有建设用地使用权。2019年11月19日，上海灏集建设发展有限公司与上海市浦东新区规划和自然资源局签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》。

2019年9月11日，公司七届二十四次董事会审议通过了《关于发起设立“上海张江科技创投股权投资基金”暨关联交易的议案》，公司与上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）、上海浦东路桥建设股份有限公司、上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司（筹）及其他社会资

本共同发起设立“上海张江科技创新股权投资基金（有限合伙）”（暂定名，以工商核定名称为准，以下简称“张江科创基金”）。张江科创基金募集总规模不超过人民币 25.01 亿元，公司拟作为有限合伙人认缴出资人民币 5 亿元。

上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司（筹）作为张江科创基金的普通合伙人和基金管理人将由本公司联合上海东鑫恒信投资管理有限公司、上海浦东路桥建设股份有限公司共同发起设立，注册资本拟为人民币 1,000 万元，公司拟出资人民币 490 万元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四)关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2019 年 1 月 12 日公司（临：2019-003）号公告披露了公司七届十二次董事会审议通过了《关于向公司控股子公司——上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》，公司与上海张江（集团）有限公司控股子公司——上海张江东区高科技联合发展有限公司向本公司控股子公司——上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款，借款总额人民币 3 亿元，借款期限一年，借款利率按银行同期贷款基准利率上浮 10%确定。其中，本公司持有上海杰昌实业有限公司 60%股权，将向其提供 1.8 亿元股东借款，上海张江东区高科技联合发展有限公司持有上海杰昌实业有限公司 40%股权，将向其提供 1.2 亿元股东借款。该事项已于 2019 年 1 月 15 日实施完毕。

2019 年 10 月 30 日公司（临：2019-067）号公告披露了公司七届二十八次董事会审议通过了《关于向公司控股子公司——上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的议案》，公司与上海张江医疗器械产业发展有限公司（原上海张江东区高科技联合发展有限公司）向本公司控股子公司——上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款展期，股东借款总额人民币 1.3 亿元，借款期限一年，借款利率按银行同期贷款基准利率上浮 10%确定。其中，本公司持有上海杰昌实业有限公司 60%股权，将向其提供 7,800 万元股东借款展期，上海张江医疗器械产业发展有限公司持有上海杰昌实业有限公司 40%股权，将向其提供 5,200 万元股东借款展期。该笔借款展期已实施完成。

本报告期内，上海杰昌实业有限公司确认应向上海张江医疗器械产业发展有限公司支付的贷款利息为 8,301,346.67 元，全部记入财务费用，除报告期末最后 10 天利息外款项已全部支付。

2019 年 1 月 12 日公司发布的（临 2019-004）公告披露公司七届十二次董事会审议通过了《关于公司全资子公司——上海张江集成电路产业区开发有限公司向公司参股子公司——上海张润置业有限公司提供股东同比例委托贷款暨关联交易的议案》，公司全资子公司——上海张江集成电路产业区开发有限公司与上海张江（集团）有限公司向本公司参股子公司——上海张润置业有限公司提供股东同比例委托贷款，贷款总额人民币 1.2 亿元人民币，贷款期限一年，贷款利率按银行同期贷款基准利率确定。其中，上海张江集成电路产业区开发有限公司持有上海张润置业有限公司 40%股权，将向其提供 4,800 万元委托贷款，上海张江（集团）有限公司持有上海张润置业有限公司 60%股权，将向其提供 7,200 万元委托贷款。该事项截止本报告期末已实施完毕。

2019 年 4 月 20 日公司（临 2019-017）公告披露了公司七届十六次董事会审议通过了《关于公司全资子公司——上海张江集成电路产业区开发有限公司向公司参股子公司——上海张润置业有限公司提供股东同比例委托贷款暨关联交易的议案》，公司全资子公司——上海张江集成电路产业区开发有限公司与上海张江（集团）有限公司向本公司参股子公司——上海张润置业有限公司提供股东同比例委托贷款，贷款总额人民币 4.2 亿元人民币，贷款期限一年，贷款利率按银行同期贷款基准利率确定。其中，上海张江集成电路产业区开发有限公司持有上海张润置业有限公司 40%股权，将向其提供 1.68 亿元委托贷款，上海张江（集团）有限公司持有上海张润置业有限

公司 60% 股权，将向其提供 2.52 亿元委托贷款。截止本报告期末上海张江集成电路产业区开发有限公司已通过中国农业银行向海张润置业有限公司累计提供了贷款 1.56 亿元。

本报告期内，上海张江集成电路产业区开发有限公司确认应向上海张润置业有限公司收取的贷款利息为 9,524,141.66 元（含税），全部计入投资收益，除报告期末最后 10 天利息外款项已全部收到。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用  不适用

### (五) 其他

适用  不适用

## 十五、 重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、 托管情况

适用  不适用

#### 2、 承包情况

适用  不适用

#### 3、 租赁情况

适用  不适用

### (二) 担保情况

适用  不适用

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	2,230,000,000.00	-	-

### 其他情况

适用  不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
温州银行	结构性存款	50,000,000.00	2018/9/4	2019/3/4	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.5%(固定收益率2.5%,浮动收益率2%)		1,125,000.00	50,000,000.00	是		-
平安银行	结构性存款	100,000,000.00	2018/9/7	2019/3/6	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.400%		2,169,863.01	100,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	100,000,000.00	2018/9/14	2019/1/14	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.050%		1,353,698.63	100,000,000.00	是		-
温州银行	结构性存款	50,000,000.00	2018/9/17	2019/3/17	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.500%		1,125,416.67	50,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	60,000,000.00	2018/11/8	2019/2/8	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.850%		598,000.00	60,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	50,000,000.00	2018/11/8	2019/2/15	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.00%(固定收益2.21%,浮动收益1.79%)		542,465.75	50,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	90,000,000.00	2018/11/9	2019/2/14	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.000%		966,575.34	90,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	50,000,000.00	2018/11/13	2019/2/18	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.350%		445,136.99	50,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/1/2	2019/6/28	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.050%		2,013,750.00	100,000,000.00	是		-
光大银行	结构性存款	40,000,000.00	2019/1/4	2019/7/4	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级	保本浮动收益	4.000%		802,000.00	40,000,000.00	是		-

2019 年年度报告

						信用债等固定收益类产品								
平安银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/1/4	2019/7/5	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.150%		2,069,315.07	100,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/1/7	2019/7/8	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		1,720,273.98	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/1/8	2019/7/9	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.150%		2,069,315.07	100,000,000.00	是		-
中信银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/1/9	2019/7/10	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	4.000%		1,024,657.53	50,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	80,000,000.00	2019/1/30	2019/7/29	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.700%		1,459,726.03	80,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	90,000,000.00	2019/2/2	2019/7/31	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.850%		1,732,500.00	90,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	24,000,000.00	2019/2/12	2019/8/14	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		417,402.74	24,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	26,000,000.00	2019/2/13	2019/8/15	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		452,186.30	26,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	90,000,000.00	2019/2/26	2019/8/27	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		1,615,561.64	90,000,000.00	是		-
光大银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/4/11	2019/7/11	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.850%		481,250.00	50,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	80,000,000.00	2019/4/11	2019/7/15	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.350%		697,534.25	80,000,000.00	是		-
中信银行	结构性存款	30,000,000.00	2019/4/12	2019/7/24	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.750%		317,465.75	30,000,000.00	是		-
平安	结构性存款	50,000,000.00	2019/4/12	2019/10/8	自有	投资于现金、国债、央行票	保本浮动	3.800%		931,780.82	50,000,000.00	是		-

银行					资金	据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	收益							
兴业银行	结构性存款	70,000,000.00	2019/4/12	2019/10/10	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.700%		1,284,356.16	70,000,000.00	是		-
农商银行	结构性存款	39,000,000.00	2019/4/15	2019/7/12	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.900%		366,706.85	39,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/4/15	2019/10/14	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		1,695,342.47	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	30,000,000.00	2019/4/16	2019/7/16	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.750%		280,479.45	30,000,000.00	是		-
交通银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/4/22	2019/10/21	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.950%		984,794.52	50,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	100,000,000.00	2019/6/26	2019/8/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.300%		614,794.52	100,000,000.00	是		-
平安银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/6/28	2019/8/28	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.800%		635,068.49	100,000,000.00	是		-
平安银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/6/28	2019/8/28	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.800%		635,068.49	100,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/6/26	2019/8/26	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.700%		618,356.16	100,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/6/27	2019/8/1	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		335,416.67	100,000,000.00	是		-
中国银行	中银保本理财	100,000,000.00	2019/6/27	2019/8/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.100%		543,561.64	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/6/27	2019/8/29	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.700%		638,630.14	100,000,000.00	是		-

2019 年年度报告

上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/6/27	2019/8/29	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.700%		638,630.14	100,000,000.00	是		-
建设银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/6/27	2019/8/27	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.100%		518,082.19	100,000,000.00	是		-
中信银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/6/27	2019/8/27	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		601,643.84	100,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	50,000,000.00	2019/8/8	2019/10/12	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.300%		298,356.16	50,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/8/12	2019/10/15	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.300%		578,630.14	100,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/8/12	2019/10/15	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.500%		613,698.63	100,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/8/12	2019/9/11	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		283,333.33	100,000,000.00	是		-
建设银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/8/7	2019/9/6	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.300%		247,191.78	100,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/8/9	2019/9/9	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		144,383.56	50,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/8/9	2019/10/8	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.500%		287,671.23	50,000,000.00	是		-
光大银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/8/9	2019/10/9	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.650%		304,166.67	50,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/8/8	2019/9/12	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		165,410.96	50,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/8/8	2019/10/10	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		621,369.86	100,000,000.00	是		-

2019 年年度报告

						信用债等固定收益类产品								
中信银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/8/9	2019/10/9	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		300,821.92	50,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/8/23	2019/9/23	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		144,383.56	50,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/8/22	2019/9/22	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.350%		139,583.33	50,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/8/22	2019/9/22	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.350%		279,166.67	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/8/22	2019/9/26	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		330,821.92	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/8/22	2019/9/26	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		330,821.92	100,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/6	2019/10/24	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.650%		480,000.00	100,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/6	2019/10/25	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.650%		490,000.00	100,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/6	2019/10/28	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.650%		520,000.00	100,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/6	2019/10/29	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.650%		530,000.00	100,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/6	2019/10/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.650%		540,000.00	100,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/6	2019/10/28	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		484,383.56	100,000,000.00	是		-
招商	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/6	2019/10/28	自有	投资于现金、国债、央行票	保本浮动	3.400%		484,383.56	100,000,000.00	是		-



银行					资金	据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	收益							
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/5	2019/10/28	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		500,958.90	100,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/6	2019/10/28	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.300%		443,013.70	100,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	100,000,000.00	2019/9/5	2019/12/10	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		903,561.64	100,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	30,000,000.00	2019/9/4	2019/12/9	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		271,068.49	30,000,000.00	是		-
工商银行	工银保本型“随心E”(定向山东)人民币理财产品2017年第2期	50,000,000.00	2019/9/29	2019/10/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.000%		127,397.26	50,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/29	2019/10/29	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		287,500.00	100,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/29	2019/10/29	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		287,500.00	100,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/9/29	2019/10/29	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		143,750.00	50,000,000.00	是		-
建设银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/9/27	2019/10/28	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	2.650%		97,199.40	50,000,000.00	是		-
中信银行	结构性存款	50,000,000.00	2019/9/27	2019/10/31	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		160,684.93	50,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/30	2019/10/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		283,561.64	100,000,000.00	是		-

2019 年年度报告

招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/30	2019/10/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.450%		283,561.64	100,000,000.00	是		-
平安银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/30	2019/10/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		295,890.41	100,000,000.00	是		-
平安银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/30	2019/10/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		295,890.41	100,000,000.00	是		-
平安银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/30	2019/10/30	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		295,890.41	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/30	2019/11/5	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		355,068.49	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/30	2019/11/5	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		355,068.49	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/9/30	2019/11/5	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.600%		355,068.49	100,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/14	2019/12/16	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.520%		308,602.74	100,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/17	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.520%		308,602.74	100,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/14	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.500%		292,777.78	100,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/14	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.500%		292,777.78	100,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/14	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.500%		292,777.78	100,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/17	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.350%		300,361.64	100,000,000.00	是		-

2019 年年度报告

						信用债等固定收益类产品								
兴业银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/17	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.350%		300,361.64	100,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/18	2019/12/18	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.430%		281,917.81	100,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/18	2019/12/18	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.430%		281,917.81	100,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/18	2019/12/18	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.430%		281,917.81	100,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/18	2019/12/18	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.430%		281,917.81	100,000,000.00	是		-
农商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/17	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		298,082.19	100,000,000.00	是		-
农商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/17	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		298,082.19	100,000,000.00	是		-
农商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/17	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		298,082.19	100,000,000.00	是		-
农商银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/15	2019/12/17	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.400%		298,082.19	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/19	2019/12/18	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.300%		262,191.78	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2019/11/19	2019/12/18	自有资金	投资于现金、国债、央行票据、政策性金融债、高评级信用债等固定收益类产品	保本浮动收益	3.300%		262,191.78	100,000,000.00	是		-
合计	/	7,979,000,000.00								55,803,666.02	7,979,000,000.00			

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
关联方委托贷款	自有资金	40,000,000.00	204,000,000.00	

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
上海张润置业有限公司	短期贷款	24,000,000.00	2019/1/21	2020/1/20	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.350%		9,536,086.1		是		
上海张润置业有限公司	短期贷款	12,000,000.00	2019/5/13	2020/5/12	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.350%				是		
上海张润置业有限公司	短期贷款	6,000,000.00	2019/9/19	2020/9/17	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.350%				是		
上海张润置业有限公司	短期贷款	40,000,000.00	2019/12/9	2020/12/7	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.350%				是		
上海张润置业有限公司	短期贷款	6,000,000.00	2019/12/19	2020/12/17	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.350%				是		
上海张润置业有限公司	短期贷款	116,000,000.00	2019/12/19	2020/12/17	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.350%				是		

**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四)其他重大合同**适用 不适用**十六、其他重大事项的说明**适用 不适用**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一)上市公司扶贫工作情况**适用 不适用**1. 精准扶贫规划**适用 不适用

参加浦东新区国资委“百企帮百村”结对帮扶工作。

**2. 年度精准扶贫概要**适用 不适用

2018-2020 年，公司对口援助云南省南涧县公郎镇新合村、云龙县宝丰乡东山村、团结乡新宅村、苗尾乡科立村、漕涧镇新胜村 5 个村。每个村一年捐赠 5 万元。

**3. 精准扶贫成效**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	50
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
2. 转移就业脱贫	
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
5. 健康扶贫	
6. 生态保护扶贫	
7. 兜底保障	
8. 社会扶贫	
8.1 定点扶贫工作投入金额	50
9. 其他项目	
三、所获奖项（内容、级别）	

#### 4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

2020 年将继续捐赠云南省云龙县、南涧县 5 个村，每村 5 万元。合计 25 万元。

#### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司单独披露的《张江高科 2019 年度企业社会责任报告》

#### (三) 环境信息情况

##### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

##### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

作为张江科学城建设开发的主力军，张江高科一直深知环保工作的重要性，始终将生态环境保护摆在突出位置，在发展中认真落实环保要求、组建专业的环保服务队伍，对入驻企业进行了有效的管理，保障了开发区域的优良环境。主要工作包括以下几个方面：

一是在园区建设的过程中，秉承绿色、低碳的理念，尽可能的将建筑和周边原有生态相结合，同时严格控制施工期污染并积极遵守“三同时”制度，确保各项目做到节能环保、排放达标。

二是在引进企业入驻园区时，以园区规划和相关法规为准则设立准入门槛。优先选择工艺先进，社会责任感强的高新产业，如医疗器械、集成电路、人工智能等；鼓励企业采用原材料消耗低、污染物产生量少的清洁生产工艺；同时拒绝污染和淘汰型产业入驻，从源头上减少污染。

三是针对园区已入驻企业，张江高科设立了专业的服务岗位进行环保管理。一方面为企业提供环保方面的咨询服务，帮助企业规范运行，另一方面定期走访企业，督促企业完善环保手续，做到有效的跟踪和管理

四是积极配合相关机构开展环保行动。如：园区例行环保检查，污染源全面达标排放预估工作，第二次全国污染源普查，主动承担开发主体的责任，推进张江高科技园区的生态文明建设和生态环境保护工作。

##### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

##### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

#### (四) 其他说明

适用 不适用

#### 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	135,055
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	127,332
截止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)	

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海张江（集团）有限公司		786,036,600	50.75	0	无	0	国家
中国证券金融股份有限公司		56,043,062	3.62	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司		40,988,800	2.65	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司		13,134,067	0.85	0	无	0	境外法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	5,852,900	11,896,716	0.77	0	无	0	其他
刘振伟	-748,800	7,957,500	0.51	0	无	0	境内自然人
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	-687,439	7,535,317	0.49	0	无	0	其他
中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金		1,687,000	0.11	0	无	0	其他
陈冀庚		1,640,400	0.11	0	无	0	境内自然人
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划		1,630,600	0.11	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的 数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海张江（集团）有限公司	786,036,600	人民币普通股	786,036,600				
中国证券金融股份有限公司	56,043,062	人民币普通股	56,043,062				
中央汇金资产管理有限责任公司	40,988,800	人民币普通股	40,988,800				
香港中央结算有限公司	13,134,067	人民币普通股	13,134,067				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	11,896,716	人民币普通股	11,896,716				
刘振伟	7,957,500	人民币普通股	7,957,500				
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	7,535,317	人民币普通股	7,535,317				
中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金	1,687,000	人民币普通股	1,687,000				
陈冀庚	1,640,400	人民币普通股	1,640,400				
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	1,630,600	人民币普通股	1,630,600				
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海张江（集团）有限公司与其他股东之间无关联关系，不属于一致行动人。公司未知其他流通股股东之间是否有关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

□适用 √不适用



#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

√适用 □不适用

名称	上海张江（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	袁涛
成立日期	1992 年 7 月 3 日
主要经营业务	高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海张江（集团）有限公司除间接持有上海张江高科技园区开发股份有限公司所持有的境内外上市股权外，直接持有上海银行 139,156 股，深天马 13,858,816 股。另外张江集团下属子公司——上海张江科技投资有限公司间接持有微创医疗 107,352,735 股。
其他情况说明	

###### 2 自然人

□适用 √不适用

###### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

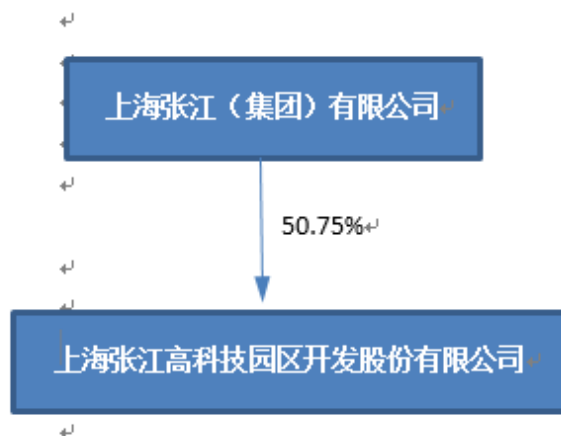
□适用 √不适用

###### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

###### 5 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



##### (二) 实际控制人情况

###### 1 法人

√适用 □不适用

名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	
成立日期	1996 年 9 月 1 日
主要经营业务	受上海市浦东新区人民政府的委托，专司浦东新区国有资产管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

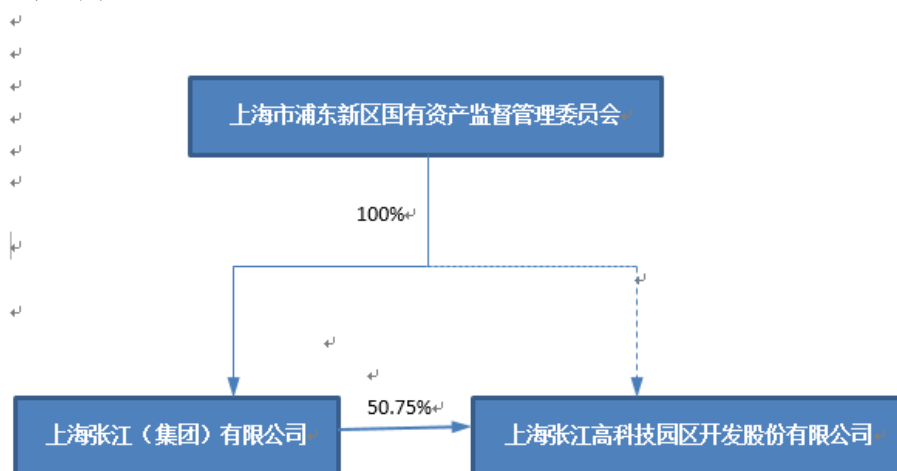
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
刘樱	董事长	女	46	2018/9/14	2020/12/28					96.74	否
奚永平	董事	男	59	2017/12/29	2020/12/28						否
陈亚民	董事	男	67	2017/12/29	2020/12/28					12	否
金明达	独立董事	男	68	2017/12/29	2020/12/28					12	否
李若山	独立董事	男	71	2017/12/29	2020/12/28					12	否
尤建新	独立董事	男	59	2017/12/29	2020/12/28					12	否
陈志钧	监事会主席	男	60	2017/12/29	2020/12/28	3,400	3,400				否
吴小敏	监事	女	42	2017/12/29	2020/12/28						否
胡剑秋	职工监事	男	48	2017/12/29	2020/12/28	4,600	6,000	1,400	二级市场增持	57.92	否
何大军	总经理	男	52	2019/10/18	2020/12/28					81.15	否
黄俊	副总经理	男	46	2017/12/29	2020/12/28	5,000	5,000			79.45	否
郑刚	副总经理	男	45	2017/12/29	2020/12/28	16,000	16,000			79.65	否
卢纓	总会计师	女	47	2017/12/29	2020/12/28	68,008	70,708	2,700	二级市场增持	62.90	否
郭凯	董事会秘书	男	39	2019/2/19	2020/12/28	4,700	6,700	2,000	二级市场增持	49.37	否
何大军	副总经理	男	52	2017/12/29	2019/10/17						
合计	/	/	/	/	/	101,708	107,808	6,100	/	555.18	/

姓名	主要工作经历
刘樱	女，1973年6月生，高级经济师，金融学硕士研究生，北京大学光华管理学院EMBA。曾任苏州圆融发展集团公司总裁，苏州新建元控股集团有限公司总裁，苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司党委书记、董事长、总裁，上海外高桥集团股份有限公司党委副书记、董事、总经理兼任上海外高桥集团股份有限公司森兰置地分公司党委书记、总经理。上海张江高科技园区开发股份有限公司第七届董事会董事长，总经理。现任本公司党委副书记、第七届董事会董事长。
奚永平	男，1960年9月生，本科学历，经济师。曾任上海市浦东新区财政局预算处处长，浦东新区三林世博功能区域党工委委员、管委会副主任，世博核心区配套工程指挥部副总指挥、党组成员，浦东新区财政局副局长、党组成员。现任浦东新区直属企业专职外部董事人选，本公司第七届董事会董事。

陈亚民	男, 1952 年 7 月生, 中国人民大学会计学博士。曾任上海财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系副主任、中国诚信证券评估有限公司常务副总经理。现任上海交通大学教授, 会计与资本运作研究所所长, 上海市成本研究会会长, 本公司第七届董事会董事。
金明达	男, 1950 年 8 月生, 硕士研究生学历, 高级经济师。曾任上海电站辅机厂党委副书记、副厂长、党委书记、厂长, 上海锅炉厂有限公司总经理兼党委副书记, 上海电气(集团)总公司副总裁, 上海电气集团股份有限公司副总裁, 上海机电股份有限公司总经理、党委书记, 上海华谊(集团)公司董事、总裁、党委副书记、董事长、党委书记。现任本公司第七届董事会独立董事。
李若山	男, 1949 年 2 月生, 审计学博士, 复旦大学教授、博士生导师。历任厦门大学经济学院会计系副主任, 经济学院副院长; 复旦大学管理学院会计系主任、金融系主任、管理学院副院长; 上海证券交易所上市公司专家委员会委员、财政部会计准则委员会咨询专家、中注协惩戒委员会副主任。现任复旦大学管理学院 MPACC 学术主任, 盐田港集团股份有限公司独立董事、上海汽车集团股份有限公司独立董事、上海第一医药股份有限公司独立董事, 兴业银行股份有限公司外部监事、本公司第七届董事会独立董事。
尤建新	男, 1961 年 4 月生, 管理学博士。现任同济大学经济与管理学院教授, 博士生导师, 享受国务院政府特殊津贴, 兼任中国质量协会常务理事、上海市管理科学学会副理事长、上海市设备监理行业协会副理事长、上海市质量协会副会长。上海华虹计通智能系统股份有限公司等公司独立董事, 本公司第七届董事会独立董事。
陈志钧	男, 1959 年 11 月生, 本科学历, 经济师。曾任上海市浦东新区张江功能区域管委会办公室主要负责人、党工委委员、党群工作处处长、纪工委书记; 浦东川沙功能区域管委会副主任、川沙新镇副镇长、党委副书记; 浦东新区祝桥镇党委副书记。现任本公司第七届监事会监事会主席。
吴小敏	女, 1978 年 12 月生, 研究生学历, 注册会计师。曾任中化上海有限公司财务副经理; 艾柯机械(上海)有限公司财务经理; 上海南汇发展(集团)有限公司专职监事、上海浦东科技投资有限公司专职监事; 上海浦东新兴产业投资有限公司专职监事; 上海浦东投资控股有限公司专职监事。现任本公司第七届监事会监事。
胡剑秋	男, 1970 年 11 月出生, 本科。曾任本公司法律秘书、审计法务室主任助理、计划财务部副经理、法务室主任、行政管理部法务经理。公司第四、五、六届监事会职工监事。现任本公司法务室主任兼本公司第七届监事会职工监事。
何大军	男, 1968 年 4 月出生, 博士, 九三学社社员。曾任上海交通大学电子工程系助教, 新加坡爱华有限公司高级工程师、新加坡资讯研究院科学家, 上海张江(集团)有限公司副总工程师, 上海张江(集团)有限公司副总工程师兼上海张江临港投资开发有限公司执行董事、总经理, 本公司副总经理。现任浦东新区人大常委会委员, 九三学社上海市委委员、科技委员会副主任, 九三学社浦东新区副主委, 本公司总经理。
黄俊	男 1974 年 3 月生, 中共党员, 硕士, 工程师。曾任上海市浦东新区党工委、管委会办公室秘书处文员, 上海浦东软件园股份有限公司总经理助理、副总经理、党委委员、纪委书记, 上海海浦东软件园股份有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理, 兼任上海浦东软件园三林园发展有限公司总经理。现任本公司党委委员、副总经理。
郑刚	男, 1974 年 10 月生, 中共党员, 硕士, 高级工程师。曾任上海市第二建筑工程有限公司项目经理助理, 上海巨一科技发展有限公司项目管理咨询顾问, 上海新诚管理有限公司工程部副经理, 上海正大商业地产发展有限公司设计规划部副经理, 上海市银行卡产业园开发有限公司工程部经理, 本公司总经理助理。现任本公司党委委员、副总经理。
卢纓	女, 1973 年 4 月出生, 硕士学历、高级会计师。曾任上海德豪众华沪银会计师事务所审计经理, 上海佳华会计师事务所副总会计师, 本公司副总会计师兼计划财务部经理。本公司董事会秘书。现任本公司总会计师。
郭凯	男, 1980 年 6 月出生, 中共党员, 大学本科学历, 复旦大学金融学硕士, 经济师。曾任本公司总经理秘书、证券事务部经理助理、资本运作部副经理。现任本公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

其它情况说明

适用 不适用

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一)在股东单位任职情况

适用 不适用

(二)在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
在其他单位任职情况的说明		详见公司董事、监事及高级管理人员主要工作经历		

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司薪酬制度和董事会的有关制度
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司经营情况并参照市场薪酬情况确定
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据以上原则，董事、监事和高级管理人员报酬实际支付总额为 555.18 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末，全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬总计 555.18 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
何大军	总经理	聘任	新任
郭凯	董事会秘书	聘任	新任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	85
主要子公司在职员工的数量	80
在职员工的数量合计	165
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	39
销售人员	44
技术人员	29
财务人员	19
行政人员	34
合计	165
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	4
硕士	43
本科	102
大专	14
高中	2
合计	165

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

根据公司发展现状和人力资源管理策略框架,按照“适应市场环境,体现人才价值,发挥激励作用”的原则,以保障性与激励性结合的薪酬分配制度为核心,建立兼顾内部公平性和市场竞争性的薪酬体系,努力实现员工在薪酬分配上的“责任与利益一致、能力与价值一致、风险与回报一致、业绩与收益一致”的目标,促进公司持续、稳定、健康发展。

### (三) 培训计划

适用  不适用

根据公司战略规划和发展目标,结合各部门人力资源部配置要求,制定在岗员工培训计划、中层领导力提升培训计划、后备干部培训计划,使各层级、各类型的员工具备与企业发展相适应的素质和业务能力,从而提升工作效能,促进企业战略目标的实现。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

## 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》等法律、法规的要求，开展公司治理工作。公司的权力机构、决策机构、监督机构、经营层按照《公司章程》及《总经理工作细则》的规定，责权明晰，运作规范。以下是公司治理情况汇报：

#### （一）关于股东和股东大会

公司严格按照《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的相关规定召集、召开股东大会，聘请律师对股东大会召开过程中的各项程序进行现场见证，并出具法律意见书。公司确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，充分行使合法权利。报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会，通过决议 16 项。

#### （二）关于控股股东和上市公司

公司控股股东依法行使出资人的权利，承担股东义务，通过代表自身利益的董事行使自身的决策意愿，行为合法规范，确保公司董事会、监事会和公司内部管理机构独立运作。

公司运作与控股股东完全做到了“三分开、五独立”。公司关联交易符合公开、公平、公正合理的原则，公司对关联交易的定价依据、协议的订立以及履行情况均及时、充分披露。公司也没有发生控股股东或其他关联方违规占用公司资金的情况。

#### （三）关于董事和董事会

董事会根据《公司章程》、《董事会议事规则》等制度规召集、召开和表决，各位董事认真行使董事的权利、义务和责任。报告期内，公司共召开 17 次董事会，通过决议 42 项。

#### （四）关于监事和监事会

监事会根据《公司章程》、《监事会议事规则》等制度规定履行职责，对公司依法运作进行监督，对公司财务情况进行监督，对公司董事和高级管理人员履行职责进行监督，切实维护公司及全体股东的合法权益。报告期内，公司召开 4 次监事会，通过决议 8 项。

#### （五）关于公司管理层

公司管理层根据《总经理工作细则》的相关规定明确了管理权限和职责。通过定期举行的总经理办公会议交流情况，研究决定公司经营中的重大问题，实行集体讨论，统一决策的议事机制。

#### （六）相关利益者

公司充分尊重公司股东、债权人、员工、客户以及其他利益相关者的合法权益，能够与利益相关者积极合作，共同推进公司持续、健康、稳定发展。

#### （七）关于信息披露与透明度

公司按照制订的《信息披露制度》及《投资者关系管理制度》要求，真实、准确、完整、及时地披露信息，较好地履行了信息披露义务。公司本着“引进来，走出去”的原则，积极开展投资者管理工作，进一步加强了公司与广大投资者的良性互动，有效提升了公司的透明度和诚信度。

#### （八）内幕知情人登记管理

公司严格遵守《内幕信息知情人登记管理制度》的要求，做好内幕信息鉴别，内幕信息知情人界定及内幕信息知情人登记备案工作，保证信息披露合法、公平。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019-6-28	详见交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 公司披露的临 2019-037 号公告	2019-6-29

股东大会情况说明

□适用 √不适用



### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
刘樱	否	17	17	15	0	0	否	1
奚永平	否	17	17	15	0	0	否	1
陈亚民	否	17	17	15	0	0	否	0
金明达	是	17	17	15	0	0	否	0
李若山	是	17	17	15	0	0	否	0
尤建新	是	17	17	15	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	15
现场结合通讯方式召开会议次数	

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会各专门委员会积极开展工作，认真、审慎、独立、有限地履行表决权，并依照相关法律法规及相关制度，勤勉尽责，将审核后的各项议案提交公司董事会审议。

董事会战略委员会召开会议一次，通过与对标企业比较分析明确公司发展战略和发展方向。公司董事会薪酬与考核委员会在报告期内共召开会议三次，对公司 2018 年经营层绩效考核情况等议案进行了审议。董事会提名委员会召开会议两次，对公司总经理及董事会秘书候选人的任职资格进行审查。公司董事会审计委员会报告期内共召开会议五次，审计委员会及时关注定期报告审计进度和审计过程中发现的问题，对公司定期报告及内部控制报告进行审议。同时，审计委员会对《关于聘任 2019 年度公司财务审计机构和内部控制审计机构的议案》进行了审议。

### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议

**六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明**

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

公司高级管理人员对董事会负责，由董事会薪酬与考核委员会根据经营层考核方案实施考核评价，确定考核结果和绩效奖发放标准。

公司经营层中由浦东新区区委组织部、浦东新区国有资产监督管理委员会等上级主管部门任命的高级管理人员的薪酬发放严格按照中央、上海市、浦东新区关于国有企业领导人员薪酬发放的有关规定的要求执行。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

公司已披露《2019 年度内部控制自我评价报告》，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**九、内部控制审计报告的相关情况说明**

适用 不适用

公司已披露《2019 年度内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

是否披露内部控制审计报告：是

**十、其他**

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 张江 01	136568	2016/7/22	2021/7/26	14.65 亿元	3.63	本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 张江 02	136763	2016/10/20	2021/10/24	2.605 亿元	3.36	本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 张江 01	155836	2019/11/11	2024/11/11	7.65 亿元	3.60	本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

按照《上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)票面利率公告》和《上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第二期)票面利率公告》,公司于 2017 年 7 月 17 日、2018 年 7 月 17 日、2019 年 7 月 18 日公告《上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)付息公告》,于 2017 年 10 月 16 日、2018 年 10 月 16 日、2019 年 10 月 17 日公告《上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第二期)付息公告》,公告 2017、2018、2019 年度付息方案为:①“16 张江 01”票面利率为 2.95%,每手“16 张江 01”(面值人民币 1,000 元)派发利息为 29.5 元(含税);②“16 张江 02”票面利率为 2.89%,每手“16 张江 02”(面值人民币 1,000 元)派发利息为 28.9 元(含税)。截止本报告出具日,“16 张江 01”和“16 张江 02”的上述付息已按期足额兑付,公司不存在未按期、未足额支付及应付未付本期债券利息的情况。

### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“16 张江 01/02”为 5 年期,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权,报告期内,“16 张江 01”的回售数量为 535,000 手(1 手为 10 张),回售金额为人民币 535,000,000 元(不含利息);“16 张江 02”的回售数量为 639,500 手(1 手为 10 张),回售金额为人民币 639,500,000 元(不含利息)。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
	联系人	朱明强
	联系电话	021-68824645
债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座
	联系人	苗涛
	联系电话	021-20262200

资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

“根据《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》、《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》的相关内容，公司发行的各期公司债券募集资金均严格按照募集说明书约定募集资金使用条款使用。

“16 张江 01”、“16 张江 02”、“19 张江 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，截至 2019 年 12 月 31 日，“16 张江 01”、“16 张江 02”、“19 张江 01”，募集资金已全部使用完毕。公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。”

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

“报告期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司因本公司发行的“16 张江 01”、“16 张江 02”、“19 张江 01”对本公司及公司债券进行评级，给予本公司 AAA 的主体信用等级，评级展望稳定，“16 张江 01”、“16 张江 02”、“19 张江 01”信用等级均为 AAA 级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将持续关注外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并于 2018 年 6 月 20 日对本公司及公司债券做出最新跟踪评级，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告，提醒投资者关注。”

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

“报告期内公司债券无担保情况，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。”

### 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

### 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，公司债券受托管理人按约定履行职责。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增 减 (%)	变动原因
息税折旧摊销 前利润	1,103,427,442.56	897,828,155.56	22.90	
流动比率	2.19	1.77	23.73	
速动比率	0.36	0.84	-57.14	本年速动资产减少, 流动负债增加
资产负债率 (%)	48.86	54.54	减少 5.68 个百分点	
EBITDA 全部债 务比	0.09	0.09	-	
利息保障倍数	3.37	3.01	11.96	
现金利息保障 倍数	-20.76	1.06	-2,058.49	本年由于园区综合 开发投入增加, 经 营性现金流为负值
EBITDA 利息保 障倍数	3.40	3.04	11.84	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内, 公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付, 不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日, 公司共获得的授信总额合计 218.1 亿元。其中, 已使用授信 42.475 亿元, 剩余未使用授信额度为 175.625 亿元。报告期内, 公司银行贷款按时偿还。

## 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内, 公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺, 为充分、有效地维护债券持有人的利益, 公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排, 包括设置专门的部门与人员、安排偿债资金、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等, 确保债券及时安全付息、兑付。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日, 上海张江高科技园区开发股份有限公司 (以下简称“公司”) 2019 年 1—12 月累计新增借款占 2018 年末 (上年末) 经审计净资产的比例超过 20%。新增借款主要系公司正常经营需要所致。截至本公告出具之日, 公司经营情况稳健、盈利情况良好。公司将合理调度分配资金, 确保借款按期偿付本息。上述新增借款对公司的偿债能力影响可控, 对公司经营情况及偿债能力不构成重大不利影响。

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

天职业字[2020]1178 号

上海张江高科技园区开发股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“张江高科”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了张江高科 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于张江高科，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

<b>（一）房地产开发项目收入的确认</b>	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策”（三十六）、附注“六、合并财务报表主要项目注释”（五十九）	
<b>事项描述：</b> 如财务报表附注六、（三十六）所示，2019 年度张江高科实现营业收入 1,476,684,651.88 元，其中房地产开发项目收入金额为 540,337,446.55 元，占营业收入的 36.59%。张江高科房产销售确认政策为：（1）工程已经竣工，且具备销售合同约定的交房条件；（2）经验收，买卖双方签署了房屋交接单或其他相同性质的交易凭证；（3）履行了合同规定的义务，价款已经取得或确信可以取得；（4）成本能够可靠地计量。由于房地产开发项目的收入对张江高科的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的错误可能对张江高科的利润产生重大影响，我们将房地产开发项目收入的确认确定为张江高科 2019 年度关键审计事项。	<b>审计应对：</b> 我们执行的主要审计程序包括但不限于：①了解和评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；②评价张江高科收入确认政策是否符合企业会计准则要求；③检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价是否满足张江高科收入确认政策；④就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价是否符合张江高科的收入确认政策⑤就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；⑥对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

<b>(二) 金融工具公允价值确定</b>	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策”(十)、附注“六、合并财务报表主要项目注释”(二)、(十八)	
<p><b>事项描述:</b></p> <p>如财务报表附注六、(二)与六、(十八)所示,截至2019年12月31日,张江高科以公允价值计量的金融工具(即财务报表项目中交易性金融资产与其他非流动金融资产)账面余额为2,293,191,315.68元,占期末资产总额的8.95%。</p> <p>张江高科以公允价值计量的金融工具的估值以市场数据和估值模型为基础,其中估值模型通常需要大量的参数输入。大部分参数来源于能够可靠获取的数据,尤其是第一层次和第二层次公允价值计量的金融工具,其估值模型采用的参数分别是市场报价和可观察参数。当估值技术使用重大不可观察参数时,即第三层次公允价值计量的金融工具的情形下,不可观察输入值的确定会涉及管理层的重大判断。</p> <p>由于金融工具公允价值的评估涉及复杂的流程,以及在确定估值模型使用的参数时涉及管理层判断的程度,我们将对金融工具价值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p><b>审计应对:</b></p> <p>我们执行的主要审计程序包括但不限于:</p> <p>①了解并评价管理层聘请的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性;②了解并评价张江高科与金融工具估值相关的关键内部控制的设计和运行有效性;③获取外部独立评估机构估值结果,评价其估值使用的基本原则、方法和主要参数;④选取样本,通过比较张江高科采用的公允价值与公开可获取的市场数据,评价第一层次公允价值计量的金融工具的估值;⑤复核第二层次和第三层次公允价值计量的金融工具估值结果,程序包括使用独立获取相关资料和验证参数等;⑥了解管理层计算公允价值调整的方法,并评价参数运用的恰当性;⑦评价财务报表的相关披露,是否符合相关企业会计准则的披露要求,恰当反映了金融工具估值风险。</p>

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括张江高科2019年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估张江高科的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督张江高科的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对张江高科持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致张江高科不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就张江高科中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中国注册会计师  
(项目合伙人)：

叶慧

中国·北京  
二〇二〇年四月十五日

中国注册会计师：

王俊



## 财务报表

## 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、（一）	1,624,236,099.78	2,728,152,409.65
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六、（二）	24,142,865.49	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			23,255,294.30
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（五）	189,013,463.97	230,965,393.90
应收款项融资			
预付款项	六、（七）	6,361,136.55	6,691,756.73
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、（八）	186,003,833.74	189,576,273.35
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、（九）	11,386,498,998.26	4,341,055,910.63
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、（十一）		116,000,000.00
其他流动资产	六、（十二）	238,012,922.23	621,683,231.29
流动资产合计		13,654,269,320.02	8,257,380,269.85
<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			1,813,889,898.10
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、（十六）	3,311,117,616.27	3,471,175,786.36
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、（十八）	2,269,048,450.19	
投资性房地产	六、（十九）	5,697,401,909.10	5,430,411,825.46
固定资产	六、（二十）	76,316,928.32	65,278,935.45
在建工程	六、（二十一）		3,369,261.35
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	六、(二十五)	926,648.94	2,042,606.04
开发支出			
商誉	六、(二十七)		
长期待摊费用	六、(二十八)	19,811,657.35	15,405,464.72
递延所得税资产	六、(二十九)	568,216,205.34	581,249,309.42
其他非流动资产	六、(三十)	20,025,619.48	20,137,262.07
非流动资产合计		11,962,865,034.99	11,402,960,348.97
资产总计		25,617,134,355.01	19,660,340,618.82
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六、(三十一)	2,669,500,000.00	794,000,000.00
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	六、(三十四)		29,038,066.31
应付账款	六、(三十五)	251,937,012.32	254,203,675.95
预收款项	六、(三十六)	80,487,642.22	44,441,814.00
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	六、(三十七)	20,526,638.14	19,546,553.80
应交税费	六、(三十八)	218,696,070.55	165,878,088.00
其他应付款	六、(三十九)	2,057,462,540.91	2,243,766,714.82
其中: 应付利息	六、(三十九)	5,125,700.00	2,466,505.56
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	六、(四十一)	118,912,282.52	80,000,000.00
其他流动负债	六、(四十二)	803,910,000.00	1,021,750,000.00
流动负债合计		6,221,432,186.66	4,652,624,912.88
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	六、(四十三)	1,759,496,000.00	1,130,000,000.00
应付债券	六、(四十四)	3,941,261,922.93	4,450,344,637.85
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	六、(四十八)	136,295,945.48	88,114,631.26
递延收益	六、(四十九)	61,524,853.79	62,252,923.97
递延所得税负债	六、(二十九)	395,606,503.91	340,318,807.74
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,294,185,226.11	6,071,031,000.82

负债合计		12,515,617,412.77	10,723,655,913.70
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	六、（五十一）	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（五十三）	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55
减：库存股			
其他综合收益	六、（五十五）	24,272,134.03	403,021,983.87
专项储备			
盈余公积	六、（五十七）	593,350,748.00	557,339,106.98
一般风险准备			
未分配利润	六、（五十八）	4,502,771,737.10	3,618,417,254.04
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,305,582,081.68	8,763,965,807.44
少数股东权益		3,795,934,860.56	172,718,897.68
所有者权益（或股东权益）合计		13,101,516,942.24	8,936,684,705.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,617,134,355.01	19,660,340,618.82

法定代表人：刘樱

主管会计工作负责人：卢纓

会计机构负责人：王颖

### 母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		572,891,554.95	1,402,683,820.60
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	十七、（一）	18,543,365.66	40,413,553.49
应收款项融资			
预付款项		2,816,046.55	1,180,859.40
其他应收款	十七、（二）	1,294,468,825.49	2,788,890,431.39
其中：应收利息			
应收股利			
存货		270,940,839.97	249,251,750.44
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			418,000,000.00
流动资产合计		2,159,660,632.62	4,900,420,415.32
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			

可供出售金融资产			577,557,358.41
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、(三)	11,103,724,772.93	7,014,351,175.89
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		808,340,658.44	
投资性房地产		1,935,731,914.28	2,000,526,525.07
固定资产		73,131,652.14	62,064,994.58
在建工程			3,369,261.35
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		926,648.94	2,042,606.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			406,708.33
递延所得税资产		233,013,616.83	259,591,140.58
其他非流动资产			
非流动资产合计		14,154,869,263.56	9,919,909,770.25
资产总计		16,314,529,896.18	14,820,330,185.57
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,869,500,000.00	460,000,000.00
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		34,533,166.26	14,594,408.40
预收款项		18,126,302.21	7,953,658.98
应付职工薪酬		11,749,887.97	11,813,932.32
应交税费		20,945,863.19	43,859,774.96
其他应付款		2,562,123,541.47	2,211,841,297.68
其中：应付利息		3,334,100.00	1,713,700.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		106,412,282.52	80,000,000.00
其他流动负债		803,910,000.00	1,021,750,000.00
流动负债合计		5,427,301,043.62	3,851,813,072.34
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,101,996,000.00	830,000,000.00
应付债券		3,941,261,922.93	4,450,344,637.85
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		6,524,853.79	7,252,923.97
递延所得税负债		1,535,424.49	9,117,063.69
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,051,318,201.21	5,296,714,625.51
负债合计		10,478,619,244.83	9,148,527,697.85
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,548,689,550.00	1,548,689,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,826,109,415.93	2,826,109,415.93
减：库存股			
其他综合收益			25,652,396.06
专项储备			
盈余公积		599,382,362.11	563,370,721.09
未分配利润		861,729,323.31	707,980,404.64
所有者权益（或股东权益）合计		5,835,910,651.35	5,671,802,487.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,314,529,896.18	14,820,330,185.57

法定代表人：刘樱

主管会计工作负责人：卢纓

会计机构负责人：王颖

## 合并利润表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		1,476,684,651.88	1,148,311,781.00
其中：营业收入	六、（五十九）	1,476,684,651.88	1,148,311,781.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,098,971,008.98	1,082,279,606.72
其中：营业成本	六、（五十九）	603,741,519.54	614,283,667.71
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	六、（六十）	148,648,364.60	157,047,329.89
销售费用	六、（六十一）	35,598,767.62	32,719,230.68
管理费用	六、（六十二）	63,144,714.65	54,368,806.45
研发费用			
财务费用	六、（六十四）	247,837,642.57	223,860,571.99
其中：利息费用	六、（六十四）	290,773,041.40	270,214,649.90
利息收入	六、（六十四）	36,492,921.00	23,229,864.13
加：其他收益	六、（六十五）	19,759,244.09	1,938,346.65

投资收益（损失以“-”号填列）	六、（六十六）	513,215,291.21	626,407,751.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、（六十六）	220,370,043.58	293,762,369.43
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）	六、（六十八）	-58,731,943.61	-4,241,982.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、（六十九）	-5,020,780.98	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、（七十）	7,254,315.32	-56,314,616.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、（七十一）		303,598.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		854,189,768.93	634,125,271.83
加：营业外收入	六、（七十二）	378,045.08	59,800.65
减：营业外支出	六、（七十三）	51,241,560.28	14,164,354.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		803,326,253.73	620,020,718.12
减：所得税费用	六、（七十四）	271,889,858.88	122,040,639.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		531,436,394.85	497,980,078.31
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		531,436,394.85	497,980,078.31
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）		582,820,668.24	544,291,523.43
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-51,384,273.39	-46,311,445.12
六、其他综合收益的税后净额	六、（五十五）	35,583,463.45	-41,500,765.19
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	六、（五十五）	35,583,463.45	-41,500,765.19
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	六、（五十五）	35,583,463.45	-41,500,765.19

收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			28,630,300.62
(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			-122,173,798.77
(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		35,583,463.45	52,042,732.96
(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		567,019,858.30	456,479,313.12
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		618,404,131.69	502,790,758.24
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-51,384,273.39	-46,311,445.12
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.38	0.35
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.38	0.35

法定代表人: 刘樱

主管会计工作负责人: 卢纓

会计机构负责人: 王颖

### 母公司利润表

2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十七、(四)	341,844,653.54	358,325,607.45
减: 营业成本	十七、(四)	144,980,706.16	188,079,710.07
税金及附加		2,968,615.31	105,972,861.51
销售费用		18,123,116.82	17,964,904.97
管理费用		46,659,597.64	38,409,980.81
研发费用			
财务费用		188,855,149.54	164,034,313.78
其中: 利息费用		286,501,733.19	267,143,849.50
利息收入		92,098,066.10	79,249,262.44
加: 其他收益		11,311,515.28	728,070.18
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、(五)	421,041,013.71	285,805,699.40
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		72,531,747.04	69,446,330.68
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)		5,589,111.33	

填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-5,671,700.87	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-7,270,211.57
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		372,527,407.52	123,127,394.32
加:营业外收入		2.22	2.57
减:营业外支出		969,264.12	4,639.05
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		371,558,145.62	123,122,757.84
减:所得税费用		38,508,558.30	9,595,113.82
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		333,049,587.32	113,527,644.02
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		333,049,587.32	113,527,644.02
(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			-128,229,832.77
(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			-128,229,832.77
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			-128,229,832.77
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		333,049,587.32	-14,702,188.75
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:刘樱

主管会计工作负责人:卢纓

会计机构负责人:王颖

**合并现金流量表**  
2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018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		1,607,288,851.81	1,155,495,751.44
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	六、(七十六)	167,818,898.59	412,345,827.96
经营活动现金流入小计		1,775,107,750.40	1,567,841,579.40
购买商品、接受劳务支付的现金		7,927,227,852.82	785,786,426.09
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		69,762,839.04	65,152,283.02
支付的各项税费		355,302,576.11	154,048,246.31
支付其他与经营活动有关的现金	六、(七十六)	154,644,320.90	248,991,679.15
经营活动现金流出小计		8,506,937,588.87	1,253,978,634.57
经营活动产生的现金流量净额	六、(七十七)	-6,731,829,838.47	313,862,944.83
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		916,488,739.36	558,685,558.70
取得投资收益收到的现金		357,012,865.41	495,089,523.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			363,341.79
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			
投资活动现金流入小计		1,273,501,604.77	1,054,138,424.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,104,738.41	6,852,112.41
投资支付的现金		754,908,877.53	398,077,808.10
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			
投资活动现金流出小计		767,013,615.94	404,929,920.51
投资活动产生的现金流量净额		506,487,988.83	649,208,503.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		3,675,000,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,675,000,000.00	
取得借款收到的现金		8,419,500,000.00	3,942,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、(七十六)	120,000,000.00	52,000,000.00
筹资活动现金流入小计		12,214,500,000.00	3,994,000,000.00
偿还债务支付的现金		6,585,500,000.00	3,838,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的		506,988,311.85	438,292,726.70

现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		399,763.73	
支付其他与筹资活动有关的现金	六、(七十六)	2,895,286.27	2,106,000.00
筹资活动现金流出小计		7,095,383,598.12	4,278,898,726.70
筹资活动产生的现金流量净额		5,119,116,401.88	-284,898,726.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		5,923,382.80	27,693,748.50
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、(七十七)	-1,100,302,064.96	705,866,470.23
加：期初现金及现金等价物余额	六、(七十七)	2,719,087,008.61	2,013,220,538.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、(七十七)	1,618,784,943.65	2,719,087,008.61

法定代表人：刘樱

主管会计工作负责人：卢纓

会计机构负责人：王颖

## 母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		383,281,363.36	377,764,857.17
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		160,391,326.04	146,992,234.23
经营活动现金流入小计		543,672,689.40	524,757,091.40
购买商品、接受劳务支付的现金		87,461,123.81	104,920,150.76
支付给职工及为职工支付的现金		39,568,736.47	36,213,124.68
支付的各项税费		120,804,136.82	59,848,708.08
支付其他与经营活动有关的现金		78,458,935.57	136,552,554.88
经营活动现金流出小计		326,292,932.67	337,534,538.40
经营活动产生的现金流量净额		217,379,756.73	187,222,553.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		475,139,747.60	384,591,228.32
取得投资收益收到的现金		485,951,064.75	387,224,047.19
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		1,669,099,000.00	
投资活动现金流入小计		2,630,189,812.35	771,815,275.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,025,498.41	5,882,112.41
投资支付的现金		4,359,908,877.53	494,077,808.10
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		207,717,213.38	89,847,794.99
投资活动现金流出小计		4,578,651,589.32	589,807,715.50
投资活动产生的现金流量净额		-1,948,461,776.97	182,007,560.01
<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		6,649,500,000.00	3,464,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		586,711,010.29	378,232,443.31
筹资活动现金流入小计		7,236,211,010.29	3,842,232,443.31
偿还债务支付的现金		5,651,500,000.00	3,368,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		483,610,171.09	409,664,823.81
支付其他与筹资活动有关的现金		200,314,731.89	141,806,065.57
筹资活动现金流出小计		6,335,424,902.98	3,919,470,889.38
筹资活动产生的现金流量净额		900,786,107.31	-77,238,446.07
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		503,647.28	12,117,509.46
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-829,792,265.65	304,109,176.40
加：期初现金及现金等价物余额		1,402,683,820.60	1,098,574,644.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		572,891,554.95	1,402,683,820.60

法定代表人：刘樱

主管会计工作负责人：卢纓

会计机构负责人：王颖

**合并所有者权益变动表**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		403,021,983.87	557,339,106.98		3,618,417,254.04	8,763,965,807.44	172,718,897.68	8,936,684,705.12		
加: 会计政策变更							-414,333,313.29	2,706,682.29		505,194,624.05	93,567,993.05		93,567,993.05		
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		-11,311,329.42	560,045,789.27		4,123,611,878.09	8,857,533,800.49	172,718,897.68	9,030,252,698.17		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							35,583,463.45	33,304,958.73		379,159,859.01	448,048,281.19	3,623,215,962.88	4,071,264,244.07		
(一) 综合收益总额							35,583,463.45			582,820,668.24	618,404,131.69	-51,384,273.39	567,019,858.30		
(二) 所有者投入和减少资本												3,675,000,000.00	3,675,000,000.00		
1. 所有者投入的普通股												3,675,000,000.00	3,675,000,000.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配								33,304,958.73		-203,660,809.23	-170,355,850.50	-399,763.73	-170,755,614.23		
1. 提取盈余公积								33,304,958.73		-33,304,958.73					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-170,355,850.50	-170,355,850.50	-399,763.73	-170,755,614.23		
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		24,272,134.03	593,350,748.00		4,502,771,737.10	9,305,582,081.68	3,795,934,860.56	13,101,516,942.24		

2019 年年度报告

项目	2018 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		444,522,749.06		545,986,342.58		3,240,347,450.01	8,416,044,004.20	219,030,342.80	8,635,074,347.00	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		444,522,749.06		545,986,342.58		3,240,347,450.01	8,416,044,004.20	219,030,342.80	8,635,074,347.00	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-41,500,765.19		11,352,764.40		378,069,804.03	347,921,803.24	-46,311,445.12	301,610,358.12	
（一）综合收益总额							-41,500,765.19				544,291,523.43	502,790,758.24	-46,311,445.12	456,479,313.12	
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配									11,352,764.40		-166,221,719.40	-154,868,955.00		-154,868,955.00	
1. 提取盈余公积									11,352,764.40		-11,352,764.40				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-154,868,955.00	-154,868,955.00		-154,868,955.00	
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		403,021,983.87		557,339,106.98		3,618,417,254.04	8,763,965,807.44	172,718,897.68	8,936,684,705.12	

法定代表人：刘樱

主管会计工作负责人：卢纓

会计机构负责人：王颖

母公司所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93		25,652,396.06		563,370,721.09	707,980,404.64	5,671,802,487.72
加: 会计政策变更							-25,652,396.06		2,706,682.29	24,360,140.58	1,414,426.81
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93				566,077,403.38	732,340,545.22	5,673,216,914.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									33,304,958.73	129,388,778.09	162,693,736.82
(一) 综合收益总额										333,049,587.32	333,049,587.32
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									33,304,958.73	-203,660,809.23	-170,355,850.50
1. 提取盈余公积									33,304,958.73	-33,304,958.73	
2. 对所有者(或股东)的分配										-170,355,850.50	-170,355,850.50
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93				599,382,362.11	861,729,323.31	5,835,910,651.35

2019 年年度报告

项目	2018 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93		153,882,228.83		552,017,956.69	760,674,480.02	5,841,373,631.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93		153,882,228.83		552,017,956.69	760,674,480.02	5,841,373,631.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-128,229,832.77		11,352,764.40	-52,694,075.38	-169,571,143.75
（一）综合收益总额							-128,229,832.77			113,527,644.02	-14,702,188.75
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									11,352,764.40	-166,221,719.40	-154,868,955.00
1. 提取盈余公积									11,352,764.40	-11,352,764.40	
2. 对所有者（或股东）的分配										-154,868,955.00	-154,868,955.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93		25,652,396.06		563,370,721.09	707,980,404.64	5,671,802,487.72

法定代表人：刘樱

主管会计工作负责人：卢纓

会计机构负责人：王颖

## 一、公司基本情况

### (一) 公司概况

√适用 □不适用

上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系于1996年3月22日经中国证券监督管理委员会以证监发审字（1996）17号文批准设立的股份有限公司，1996年4月18日由上海市工商行政管理局颁发《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为913100001322632162。公司股权分置改革于2005年10月24日实施完成。

经中国证券监督管理委员会核准，本公司以股权登记日2008年8月6日总股本1,215,669,000股为基数，向全体股东每10股配售2.9股人民币普通股（A股），实际配售A股333,020,550股，本次配股后，本公司注册资本变更为人民币1,548,689,550.00元。上述股本已经立信会计师事务所有限公司验资，并出具信会师报字（2008）第11938号验资报告。

公司法定代表人：刘樱，所属行业：综合类。公司注册地：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道200号；经营期限：1996年4月18日至不约定期限。

公司经营范围：房地产开发与经营，公司受让地块内的土地开发与土地使用权经营，市政基础设施建设投资，物业投资和经营管理，商业化高科技项目投资与经营，设备供应与安装，建筑材料经营，仓储投资，与上述有关的有偿咨询业务，经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【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】

公司主要经营受让地块内的土地转让、房产开发与销售、房产租赁，创业投资。提供主要劳务为与主营业务有关的有偿服务等。

本财务报告经公司董事会批准于2020年4月15日报出。

### (二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

截至2019年12月31日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	级次	企业名称	简称
1	2	上海张江管理中心发展有限公司	管理中心
2	2	上海张江创业源科技发展有限公司	创业源科技
3	2	上海奇都科技发展有限公司	奇都科技
4	2	上海德馨置业发展有限公司	德馨置业
5	2	上海张江浩成创业投资有限公司	浩成创投
6	2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	张江集电
7	2	上海欣凯元投资有限公司	欣凯元投资
8	2	上海思锐置业有限公司	思锐置业
9	2	上海杰昌实业有限公司	杰昌实业
10	2	雅安张江房地产发展有限公司	雅安房产
11	2	Shanghai (Z. J.) Hi-Tech Park Limited	运鸿公司
12	2	上海灏巨置业有限公司	灏巨置业
13	2	上海张江智芯城市建设有限公司	智芯城市
14	2	上海灏集建设发展有限公司	灏集建设

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。



## (二) 持续经营

适用  不适用

本报告对公司自资产负债表日后 12 个月的持续经营能力进行评估, 评价结果表明本公司自资产负债表日后 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

## 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用  不适用

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求, 真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外, 本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》(会计部函〔2018〕453 号)的列报和披露要求。

### (二) 会计期间和经营周期

#### 1. 会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

#### 2. 营业周期

适用  不适用

本公司以 12 个月作为一个经营周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### (三) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### (四) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为基础进行会计计量、确认和报告。对会计要素进行计量时, 一般采用历史成本原则, 在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下, 也可采用重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并, 企业合并中取得的资产和负债, 按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额, 首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核, 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并, 应按以下顺序处理:

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

## (六) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

## 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

### （2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法：在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### 1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：

(1) 各参与方均受到该安排的约束；(2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### 2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：(1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；(2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；(3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；(4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## (八) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## (九) 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

## (十) 金融工具

√适用 □不适用

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或 (b) 虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

### 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

#### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

### 3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

### 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### 5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

**第三阶段：初始确认后发生信用减值**

对于处于该阶段的金融工具，公司应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，公司应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，公司应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果公司确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

**(3) 应收款项及租赁应收款**

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

**6. 金融资产转移**

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

**(十一) 应收票据****应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

**(十二) 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

**(十三) 应收款项融资**

适用  不适用

**(十四) 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型【详见附注三（十）金融工具】进行处理。

**(十五) 存货**

√适用 □不适用

**1. 存货的分类**

存货分类为：已完工开发产品、在建开发产品、其他等。

**2. 发出存货的计价方法**

(1) 存货发出时：土地使用权采用分批认定法、开发成本和开发产品采用个别认定法计价，其他采用加权平均法计价。

(2) 低值易耗品的摊销方法：低值易耗品采用一次摊销法。

**3. 开发用地的核算方法**

开发用土地按取得时实际成本入账。

**4. 公共配套设施费用的核算方法**

公共配套设施按实际发生额核算。不能有偿转让的公共配套设施按受益面积分摊计入开发项目的开发成本。

**5. 开发成本的核算方法**

(1) 主要内容：

土地开发：主要包括土地使用权、前期工程费、基础设施费、道路、供水、供电、供气、下水、通讯、泵站、排污、各类工程费、河道、资本化利息、开发间接成本转入、其他等。

房产建设：主要包括用地成本、建安总成本（房屋前期工程费、房屋建造费、土建、安装、装饰装修、室内设备、家具家电、房屋配套设施、基础设施、室外配套费）、二次装修、房屋资本化利息、开发间接成本转入、其他。

(2) 成本分摊原则：

1) 土地使用权费，能分清负担对象的，可直接计入土地及房屋开发成本。

2) 前期工程和基础设施费，凡能分清负担对象的，直接计入土地及房屋开发成本；凡由两个以上项目共同承担，不能分清负担对象的，应按项目受益面积分摊后，分别计入房屋开发项目的成本。

3) 建筑安装工程费，按不同的施工方式采用不同的核算方法：①采用出包方式的，应按承包公司提交的“工程价款结算单”确认成本；②采用自营方式的，根据实际发生计入各项目开发成本；③如果公司自营施工大型建筑安装工程，按照建造合同准则进行核算；④在开发过程中领用的设备，应于设备发出交付安装时根据附属对象进行归集。

4) 公共配套设施费，应根据配套设施建设的不同情况，采用不同的核算方法：①若公共设施与商品房开发同步，直接计入；②若公共设施后于商品房开发，预提土地开发项目应承担的公共设施费。

公共配套设施按实际发生额核算，不能有偿转让的公共配套设施按受益面积分摊计入开发项目的开发成本。

5) 开发间接费用，凡能分清负担对象的，可直接计入各项开发成本；不能确定是哪项开发产品负担的，因而无法直接计入开发成本，一般先将其在“开发间接费用”科目归集，然后按占地面积（受益面积、可售建筑面积）适当分配标准分配记入各项开发产品成本，分配标准一经确定不得修改。



## (3) 开发成本的结转:

房屋开发项目竣工验收后, 应按各种房屋的用途, 将房屋的实际开发成本分别结转有关开发产品账户。

**6. 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**7. 存货跌价准备的计提方法**

年末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备; 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

**(十六) 持有待售资产**

适用  不适用

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分(或非流动资产)划分为持有待售:(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售;(2)出售极可能发生, 已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺(确定的购买承诺, 是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议, 该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款, 使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小)。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额(但不得超过该项持有待售的原账面价值), 原账面价值高于调整后预计净残值的差额, 作为资产减值损失计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额, 应当先抵减处置组中商誉的账面价值, 再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值, 以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额, 应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例增加其账面价值。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的, 无论出售后公司是否保留部分权益性投资, 应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时, 在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别, 在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

**(十七) 债权投资****1. 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

**(十八) 其他债权投资****1. 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**(十九) 长期应收款****1. 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**(二十) 长期股权投资**

√适用 □不适用

**1. 投资成本的确定**

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

**2. 后续计量及损益确认方法**

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (二十一) 投资性房地产

如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (二十二) 固定资产

### 1. 确认条件

适用  不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### 2. 折旧方法

适用  不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	年限平均法	45	3%	2.16%
运输设备	年限平均法	6	4%	16.00%
电子设备	年限平均法	3-5	4%	19.20%-32.00%
固定资产装修	年限平均法	5-10	0%	10.00%-20.00%
其他设备	年限平均法	5-10	4%	9.60%-19.20%

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

### (二十三) 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (二十四) 借款费用

√适用 □不适用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

#### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

**(二十五)生物资产**

□适用 √不适用

**(二十六)油气资产**

□适用 √不适用

**(二十七)使用权资产**

□适用 √不适用

**(二十八)无形资产****计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、软件等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
软件	3 年

3. 使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

本年公司无使用寿命不确定的无形资产。

4. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

**内部研究开发支出会计政策**

√适用 □不适用

1. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

## (二十九) 长期资产减值

√适用 □不适用

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因公司合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1)资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；(2)公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响；(3)市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；(4)有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；(5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；(6)公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；(7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，公司应当估计其可收回金额。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

## (三十) 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## (三十一) 职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### 1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：(1)本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；(2)因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

## 2. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的,按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时,本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时,不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末,本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

①服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,上述第①项和第②项计入当期损益;第③项计入其他综合收益。

## 3. 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

辞退福利主要包括:

(1)在职工劳动合同尚未到期前,不论职工本人是否愿意,本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2)在职工劳动合同尚未到期前,为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿,职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的,适用短期薪酬的相关规定;辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,适用其他长期职工福利的有关规定。

## 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理,除此之外的其他长期职工福利,按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## (三十二)租赁负债

□适用 √不适用

**(三十三) 预计负债**

√适用 □不适用

**1. 预计负债的确认标准**

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

**2. 各类预计负债的计量方法**

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

最佳估计数的确定应当分别以下两种情况处理：

(1) 所需支出存在一个连续范围（或区间，下同），且该范围内各种结果发生的可能性相同，则最佳估计数应当按照该范围内的中间值，即上下限金额的平均数确定。

(2) 所需支出不存在一个连续范围，或者虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同。在这种情况下；最佳估计数按照如下方法确定：

- 1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对违约金估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对违约金估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

**(三十四) 股份支付**

□适用 √不适用

**(三十五) 优先股、永续债等其他金融工具**

□适用 √不适用

**(三十六) 收入**

√适用 □不适用

**1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准**

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(1) 房地产出租业务，公司确认收入的条件为：

- ① 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书
- ② 履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得
- ③ 出租开发产品成本能够可靠地计量。

(2) 房地产销售业务，公司确认收入的条件为：

- ① 工程已经竣工，且具备销售合同约定的交房条件；
- ② 经验收，买卖双方签署了房地产交接书；



- ③履行了合同规定的义务，价款已经取得或确信可以取得；
- ④成本能够可靠地计量。

## 2. 让渡资产使用权的收入确认

与交易相关的经济利益能够流入本公司，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

包括利息收入和使用费收入，应按下列方法分别予以计量：

- ①利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；
- ②使用费收入，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## (三十七) 政府补助

适用  不适用

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 本公司对于与收益相关的政府补助采用总额法确认，具体确认方法如下：与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 本公司对于与资产相关的政府补助采用净额法确认，具体确认方法如下：与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。

5. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

6. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

7. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## (三十八) 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### **(三十九) 租赁**

#### **1. 经营租赁的会计处理方法**

适用  不适用

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

#### **2. 融资租赁的会计处理方法**

适用  不适用

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

#### **3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

适用  不适用

其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

### **(四十) 分部报告**

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

### **(四十一) 其他**

适用  不适用

#### 四、税项

##### (一) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用  不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税适用征收率的房产销售及租赁总金额作为征收额的计价依据	税率：6%、9%、10%、13%、16%征收率：3%、5%
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	0%、20%、25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	1%、2%
河道费	应纳流转税额	1%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
契税	国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖的成交价格	3%
房产税	房屋的计税余值	1.2%
印花税	根据合同性质确定使用税率、权利证照	0.005%-0.1%、5元/本
土地使用税	实际占用的土地面积	3、6元/平方米

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用  不适用

##### (二) 税收优惠

适用  不适用

1. 根据财政部国家税务总局 2019 年 1 月 17 日颁布的（财税〔2019〕13 号）《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，进一步支持小微企业发展，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本公司的孙公司上海集信物业管理有限公司和张江高科众创空间管理（上海）有限公司为小规模纳税人和小型微利企业，适用上述减免政策。

2. 本公司子公司运鸿有限公司及孙公司 SHANGHAI (Z. J.) HOLDINGS LIMITED（以下简称“张江控股”）系成立于英属开曼群岛的离岸公司，当地无需缴纳企业所得税。本公司合并报表层面根据母公司税率确认递延所得税负债即海内外税率差。

3. 土地增值税按规定预征，待项目达到税法规定的清算条件时办理土地增值税清算。

##### (三) 其他

适用  不适用

## 五、重要会计政策和会计估计的变更

### (一)重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
1. 本公司自 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表执行财政部 2019 年发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)相关规定。会计政策变更导致影响如下:		
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”、“应收账款”和“应收账款融资”列示,比较数据相应调整。		合并报表“应收票据”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元;“应收账款”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 189,013,463.97 元、230,965,393.90 元;“应收账款融资”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元。 母公司报表“应收票据”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元;“应收账款”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 18,543,365.66 元、40,413,553.49 元;“应收账款融资”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元。
资产负债表中“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”与“应付账款”列示,比较数据相应调整。		合并报表“应付票据”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、29,038,066.31 元;“应付账款”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 251,937,012.32 元、254,203,675.95 元。 母公司报表“应付票据”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 0.00 元、0.00 元;“应付账款”2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日列示金额分别为 34,533,166.26 元、14,594,408.40 元。
利润表中“资产减值损失”、“信用减值损失”项目位置下移至“公允价值变动收益”之后,并将“信用减值损失”列于“资产减值损失”之前,且分别更名为“信用减值损失(损失以“-”号填列)”、“资产减值损失(损失以“-”号填列)”		合并报表“信用减值损失(损失以“-”号填列)”本期金额、上期金额列示金额分别为 -5,020,780.98 元、0.00 元;“资产减值损失(损失以“-”号填列)”本期金额、上期金额列示金额分别为 7,254,315.32 元、-56,314,616.70 元。 母公司报表“信用减值损失(损失以“-”号填列)”本期金额、上期金额列示金额分别为 -5,671,700.87 元、0.00 元;“资产减值损失(损失以“-”号填列)”本期金额、上期金额列示金额分别为 0.00 元、-7,270,211.57 元。
2. 本公司自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)相关规定,根据累积影响数,调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。		会计政策变更导致影响详见附注五、(三)。
3. 本公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8 号)相关规定,公司对 2019 年 1 月 1 日至本准则		会计政策变更导致影响:无。

施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。公司对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。		
4. 本公司自2019年6月17日采用《企业会计准则第12号——债务重组》（财会〔2019〕9号）相关规定，公司对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。公司对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。		会计政策变更导致影响：无

**(二) 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**(三) 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况**

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,728,152,409.65	2,728,152,409.65	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		679,434,023.88	679,434,023.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,255,294.30		-23,255,294.30
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	230,965,393.90	230,965,393.90	
应收款项融资			
预付款项	6,691,756.73	6,691,756.73	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	189,576,273.35	189,576,273.35	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	4,341,055,910.63	4,341,055,910.63	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	116,000,000.00	116,000,000.00	
其他流动资产	621,683,231.29	71,683,231.29	-550,000,000.00
流动资产合计	8,257,380,269.85	8,363,558,999.43	106,178,729.58
<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	1,813,889,898.10		-1,813,889,898.10
其他债权投资			
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资	3,471,175,786.36	3,471,175,786.36	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,832,468,492.59	1,832,468,492.59
投资性房地产	5,430,411,825.46	5,430,411,825.46	
固定资产	65,278,935.45	65,278,935.45	
在建工程	3,369,261.35	3,369,261.35	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,042,606.04	2,042,606.04	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	15,405,464.72	15,405,464.72	
递延所得税资产	581,249,309.42	593,068,937.53	11,819,628.11
其他非流动资产	20,137,262.07	20,137,262.07	
非流动资产合计	11,402,960,348.97	11,433,358,571.57	30,398,222.60
资产总计	19,660,340,618.82	19,796,917,571.00	136,576,952.18
<b>流动负债：</b>			
短期借款	794,000,000.00	794,000,000.00	
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	29,038,066.31	29,038,066.31	
应付账款	254,203,675.95	254,203,675.95	
预收款项	44,441,814.00	44,441,814.00	
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	19,546,553.80	19,546,553.80	
应交税费	165,878,088.00	165,878,088.00	
其他应付款	2,243,766,714.82	2,243,766,714.82	
其中：应付利息	2,466,505.56	2,466,505.56	
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	80,000,000.00	80,000,000.00	
其他流动负债	1,021,750,000.00	1,021,750,000.00	
流动负债合计	4,652,624,912.88	4,652,624,912.88	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	1,130,000,000.00	1,130,000,000.00	
应付债券	4,450,344,637.85	4,450,344,637.85	
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	88,114,631.26	88,114,631.26	
递延收益	62,252,923.97	62,252,923.97	
递延所得税负债	340,318,807.74	383,327,766.87	43,008,959.13
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,071,031,000.82	6,114,039,959.95	43,008,959.13
负债合计	10,723,655,913.70	10,766,664,872.83	43,008,959.13
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55	
减：库存股			
其他综合收益	403,021,983.87	-11,311,329.42	-414,333,313.29
专项储备			
盈余公积	557,339,106.98	560,045,789.27	2,706,682.29
一般风险准备			
未分配利润	3,618,417,254.04	4,123,611,878.09	505,194,624.05
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,763,965,807.44	8,857,533,800.49	93,567,993.05
少数股东权益	172,718,897.68	172,718,897.68	
所有者权益（或股东权益）合计	8,936,684,705.12	9,030,252,698.17	93,567,993.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,660,340,618.82	19,796,917,571.00	136,576,952.18

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

详见附注五（四）2019年起执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据说明

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,402,683,820.60	1,402,683,820.60	
交易性金融资产		298,631,878.78	298,631,878.78
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	40,413,553.49	40,413,553.49	
应收款项融资			
预付款项	1,180,859.40	1,180,859.40	
其他应收款	2,788,890,431.39	2,788,890,431.39	
其中：应收利息			

应收股利			
存货	249,251,750.44	249,251,750.44	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	418,000,000.00	168,000,000.00	-250,000,000.00
流动资产合计	4,900,420,415.32	4,949,052,294.10	48,631,878.78
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	577,557,358.41		-577,557,358.41
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,014,351,175.89	7,014,351,175.89	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		530,811,382.05	530,811,382.05
投资性房地产	2,000,526,525.07	2,000,526,525.07	
固定资产	62,064,994.58	62,064,994.58	
在建工程	3,369,261.35	3,369,261.35	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,042,606.04	2,042,606.04	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	406,708.33	406,708.33	
递延所得税资产	259,591,140.58	259,867,185.36	276,044.78
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,919,909,770.25	9,873,439,838.67	-46,469,931.58
资产总计	14,820,330,185.57	14,822,492,132.77	2,161,947.20
<b>流动负债：</b>			
短期借款	460,000,000.00	460,000,000.00	
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	14,594,408.40	14,594,408.40	
预收款项	7,953,658.98	7,953,658.98	
应付职工薪酬	11,813,932.32	11,813,932.32	
应交税费	43,859,774.96	43,859,774.96	
其他应付款	2,211,841,297.68	2,211,841,297.68	
其中：应付利息	1,713,700.00	1,713,700.00	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00	
其他流动负债	1,021,750,000.00	1,021,750,000.00	
流动负债合计	3,851,813,072.34	3,851,813,072.34	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	830,000,000.00	830,000,000.00	



应付债券	4,450,344,637.85	4,450,344,637.85	
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	7,252,923.97	7,252,923.97	
递延所得税负债	9,117,063.69	9,864,584.08	747,520.39
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,296,714,625.51	5,297,462,145.90	747,520.39
负债合计	9,148,527,697.85	9,149,275,218.24	747,520.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,826,109,415.93	2,826,109,415.93	
减：库存股			
其他综合收益	25,652,396.06		-25,652,396.06
专项储备			
盈余公积	563,370,721.09	566,077,403.38	2,706,682.29
未分配利润	707,980,404.64	732,340,545.22	24,360,140.58
所有者权益（或股东权益）合计	5,671,802,487.72	5,673,216,914.53	1,414,426.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,820,330,185.57	14,822,492,132.77	2,161,947.20

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

详见附注五（四）2019年起执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据说明

#### （四）2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√适用 □不适用

根据新金融工具准则的相关规定，本公司合并及单体报表对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。

1. 2019年1月1日，本公司合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：元 币种：人民币

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	公允价值	23,255,294.30	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	679,434,023.88
其他流动资产（理财产品）	摊余成本	550,000,000.00			
可供出售金融资产	成本法/公允价值	78,631,878.78			
可供出售金融资产	成本法	1,735,258,019.32	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,832,468,492.59

2. 2019 年 1 月 1 日，母公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：元 币种：人民币

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
其他流动资产（理财产品）	摊余成本	250,000,000.00	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	298,631,878.78
可供出售金融资产	公允价值	48,631,878.78			
可供出售金融资产	成本法	528,925,479.63	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	530,811,382.05

## 六、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

√适用 □不适用

#### 1. 分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,153.41	3,105.57
银行存款	1,619,345,017.94	2,695,847,172.06
其他货币资金	4,888,928.43	32,302,132.02
合计	1,624,236,099.78	2,728,152,409.65
其中：存放在境外的款项总额	214,775,724.91	357,624,628.65

其他说明

#### 2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 5,451,156.13 元。

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
按揭款保证金	4,354,416.69	6,268,688.96
公积金保证金	1,096,739.44	2,796,712.08
合计	5,451,156.13	9,065,401.04

### (二) 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	24,142,865.49	679,434,023.88
其中：		
权益工具投资	24,142,865.49	129,434,023.88
理财产品		550,000,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	24,142,865.49	679,434,023.88

其他说明：

√适用 □不适用

其中权益工具投资明细如下：

单位：元 币种：人民币

股票名称	股数	投资成本	期末每股市价	期末市价总额
复旦张江	6,043,000.00	HKD 4,868,907.46	HKD 4.46	24,142,865.49

### (三) 衍生金融资产

适用  不适用

### (四) 应收票据

#### 1. 应收票据分类列示

适用  不适用

#### 2. 期末公司已质押的应收票据

适用  不适用

#### 3. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用  不适用

#### 4. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用  不适用

#### 5. 按坏账计提方法分类披露

适用  不适用

按单项计提坏账准备：

适用  不适用

按组合计提坏账准备：

适用  不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用  不适用

#### 6. 坏账准备的情况

适用  不适用

#### 7. 本期实际核销的应收票据情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

### (五) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	42,595,985.08
1 年以内小计	42,595,985.08
1 至 2 年	25,701,327.41
2 至 3 年	34,528,585.71
3 年以上	
3 至 4 年	15,901,896.57
4 至 5 年	6,577,115.49
5 年以上	197,592,098.39
合计	322,897,008.65

## 2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	121,292,167.96	37.56	121,292,167.96	100.00		112,615,852.59	30.91	112,615,852.59	100.00	
其中：										
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	46,019,248.14	14.25	46,019,248.14	100.00		42,579,261.77	11.69	42,579,261.77	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	75,272,919.82	23.31	75,272,919.82	100.00		70,036,590.82	19.22	70,036,590.82	100.00	
按组合计提坏账准备	201,604,840.69	62.44	12,591,376.72	6.25	189,013,463.97	251,714,587.60	69.09	20,749,193.70	8.24	230,965,393.90
其中：										
按组合计提坏账	201,604,840.69	62.44	12,591,376.72	6.25	189,013,463.97	251,714,587.60	69.09	20,749,193.70	8.24	230,965,393.90
合计	322,897,008.65	/	133,883,544.68	/	189,013,463.97	364,330,440.19	/	133,365,046.29	/	230,965,393.90

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项金额重大并单项计提坏账准备:				
上海三鑫科技发展有限公司	46,019,248.14	46,019,248.14	100.00	预计无法收回
按单项金额虽不重大但单项计提坏账准备:				
上海密尔克卫投资合伙企业(有限合伙)	32,164,000.00	32,164,000.00	100.00	预计无法收回
观山月(上海)投资控股有限公司	8,959,581.15	8,959,581.15	100.00	预计无法收回
上海威伦卡园酒店有限公司	7,504,652.51	7,504,652.51	100.00	预计无法收回
上海由路创业投资有限公司	6,326,223.23	6,326,223.23	100.00	预计无法收回
浙江天新药业有限公司	4,400,574.00	4,400,574.00	100.00	预计无法收回
许江南	3,372,938.19	3,372,938.19	100.00	预计无法收回
上海半兮文化艺术有限公司	2,157,056.01	2,157,056.01	100.00	预计无法收回
上海康月投资管理有限公司	2,103,878.95	2,103,878.95	100.00	预计无法收回
益科博能源科技(上海)有限公司	1,785,136.17	1,785,136.17	100.00	预计无法收回
游世移动通信技术(上海)有限公司	1,545,826.67	1,545,826.67	100.00	预计无法收回
其他客户	4,953,052.94	4,953,052.94	100.00	预计无法收回
合计	121,292,167.96	121,292,167.96	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
其他客户	26,580,221.29	4,629,799.62	17.42
关联方客户	117,507,081.15	1,869,079.75	1.59
房产销售客户	57,517,538.25	6,092,497.35	10.59
合计	201,604,840.69	12,591,376.72	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

## 3. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	112,615,852.59	8,676,315.37				121,292,167.96
按组合计提坏账准备	20,749,193.70	-8,157,816.98				12,591,376.72
合计	133,365,046.29	518,498.39				133,883,544.68

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### 4. 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

#### 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本公司 2019 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 207,777,623.47 元（2018 年：人民币 218,821,856.77 元），占应收账款总额比例为 64.34%（2018 年 12 月 31 日：60.06%），相应计提的坏账准备年末余额为人民币 78,183,376.72 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 74,743,261.77 元）。

#### 6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### 7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (六) 应收款项融资

适用 不适用

#### (七) 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,263,857.95	82.75	6,251,997.33	93.43
1 至 2 年	741,100.00	11.65	254,420.00	3.80
2 至 3 年	254,420.00	4.00		
3 年以上	101,758.60	1.60	185,339.40	2.77
合计	6,361,136.55	100.00	6,691,756.73	100.00

##### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
国网上海市电力公司	3,088,885.48	48.56
江苏神码信息技术有限公司	793,932.02	12.48
深圳左邻永佳科技有限公司	636,000.00	10.00
上海金蝶网络科技有限公司	613,915.93	9.65
卓沃网络科技（上海）有限公司	276,500.00	4.35
合计	5,409,233.43	85.04

其他说明

适用 不适用

## (八)其他应收款

### 1. 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	186,003,833.74	189,576,273.35
合计	186,003,833.74	189,576,273.35

其他说明：

适用 不适用

### 2. 应收利息

#### (1) 应收利息分类

适用 不适用

#### (2) 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3. 应收股利

适用 不适用

#### (1) 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### (2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



## 4. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	24,151,813.53
1 年以内小计	24,151,813.53
1 至 2 年	142,958,311.90
2 至 3 年	5,400,442.39
3 年以上	
3 至 4 年	949,019.47
4 至 5 年	16,649,727.81
5 年以上	4,921,346.77
合计	195,030,661.87

## (2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目前期开发暂付款	151,981,083.62	133,928,701.55
应收关联方款	16,386,968.56	30,809,498.73
押金保证金	12,243,657.37	15,880,907.04
应收代垫水电费	10,205,367.38	9,710,083.58
备用金	212,670.00	197,670.00
短期零星应收款	2,337,318.85	2,515,645.87
其他	1,663,596.09	1,058,312.12
合计	195,030,661.87	194,100,818.89

## (3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2019年1月1日余额		4,323,667.04	200,878.50	4,524,545.54
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		4,502,282.59		4,502,282.59
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额		8,825,949.63	200,878.50	9,026,828.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	200,878.50					200,878.50
按组合计提坏账准备	4,323,667.04	4,502,282.59				8,825,949.63
合计	4,524,545.54	4,502,282.59				9,026,828.13

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
其他应收款前五名		178,972,718.62		91.77	4,653,011.90
合计	/	178,972,718.62	/	91.77	4,653,011.90

本公司于 2019 年 12 月 31 日其他应收款前五名总额为人民币 178,972,718.62 元（2018 年：人民币 175,193,274.72 元），占其他应收款总额比例为 91.77%（2018 年 12 月 31 日：90.27%），相应计提的坏账准备年末余额为人民币 4,653,011.90 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 2,624,598.85 元）。

#### (7) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

#### (8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

#### (9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(九) 存货****1. 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
已完工开发产品	1,515,291,890.48	16,646,296.95	1,498,645,593.53	2,079,586,114.46	23,900,612.27	2,055,685,502.19
在建开发产品	9,885,570,263.50		9,885,570,263.50	2,285,105,305.38		2,285,105,305.38
其他	2,283,141.23		2,283,141.23	265,103.06		265,103.06
合计	11,403,145,295.21	16,646,296.95	11,386,498,998.26	4,364,956,522.90	23,900,612.27	4,341,055,910.63

**2. 存货跌价准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
御景雅苑地下车库	1,826,603.42			721,385.73		1,105,217.69
山水豪庭一期地下车库	17,946,920.37			5,609,361.00		12,337,559.37
山水豪庭二期车位	4,127,088.48			923,568.59		3,203,519.89
合计	23,900,612.27			7,254,315.32		16,646,296.95

**3. 存货跌价准备情况**

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因
御景雅苑地下车库		预计未来销售价格上升
山水豪庭一期地下车库		预计未来销售价格上升
山水豪庭二期车位		预计未来销售价格上升

**4. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

√适用 □不适用

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 159,602,165.35 元。

**5. 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(十) 持有待售资产**

□适用 √不适用

**(十一) 一年内到期的非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的长期委托贷款		116,000,000.00
合计		116,000,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

**(十二) 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期委托贷款	204,000,000.00	48,000,000.00
预缴税金	34,012,922.23	23,683,231.29
合计	238,012,922.23	71,683,231.29

**(十三) 债权投资****1. 债权投资情况**

□适用 √不适用

**2. 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**3. 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(十四) 其他债权投资**

**1. 其他债权投资情况**

适用 不适用

**2. 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**3. 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(十五) 长期应收款**

**1. 长期应收款情况**

适用 不适用

**2. 坏账准备计提情况**

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**3. 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

适用 不适用

**4. 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (十六) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	期初减值准备余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	780,032,110.71				157,937,171.93			2,875,390.21		19,144,384.15	954,238,276.58	
小计	780,032,110.71				157,937,171.93			2,875,390.21		19,144,384.15	954,238,276.58	
二、联营企业												
上海数讯信息技术有限公司	191,025,134.72				22,418,124.05			2,896,000.00			210,547,258.77	
上海美联生物技术有限公司	555,872.47	555,872.47									555,872.47	555,872.47
上海张江新希望企业有限公司	62,729,671.01				944,132.54						63,673,803.55	
上海张江微电子港有限公司	1,033,285,641.77				44,170,296.33			56,430,000.00			1,021,025,938.10	
上海大道置业有限公司	8,147,743.64				384,800.78						8,532,544.42	
上海张江艾西益外币兑换有限公司	24,783,105.68				4,003,496.19			2,100,000.00			26,686,601.87	
上海股权托管交易中心股份有限公司	74,855,471.65				76,361.67			1,632,150.00			73,299,683.32	
上海张江联和置地有限公司	2,067,685.84				-116.96						2,067,568.88	
上海机械电脑有限公司	3,047,286.59	2,117,116.75			-145,344.94						2,901,941.65	2,117,116.75
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	6,378,867.35				749,697.42						7,128,564.77	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司			4,900,000.00		-69,700.04						4,830,299.96	
上海鲲鹏投资发展有限公司	32,900,754.82				435,429.55						33,336,184.37	
上海枫逸股权投资基金	49,779,718.19				-24,973,909.15						24,805,809.04	

管理有限公司												
张江汉世纪创业投资有限公司	370,654,077.04			136,200,000.00	-4,542,904.07			179,640,000.00			50,271,172.97	
深圳市张江星河投资企业(有限合伙)	46,089,835.26				-989,129.28						45,100,705.98	
川河集团有限公司	638,876,397.03				29,234,192.49			27,641,307.64	14,294,250.03		654,763,531.91	
成都张江房地产开发有限公司												
上海张润置业有限公司	-15,061,830.15				4,412,408.71						-10,649,421.44	
上海光全投资中心(有限合伙)	163,701,231.96				-13,674,963.64			9,352,000.00			140,674,268.32	
小计	2,693,816,664.87	2,672,989.22	4,900,000.00	136,200,000.00	62,432,871.65			279,691,457.64	14,294,250.03		2,359,552,328.91	2,672,989.22
合计	3,473,848,775.58	2,672,989.22	4,900,000.00	136,200,000.00	220,370,043.58			282,566,847.85	33,438,634.18		3,313,790,605.49	2,672,989.22

其中“本期增减变动其他”为汇率变动

#### (十七)其他权益工具投资

##### 1. 其他权益工具投资情况

适用 不适用

##### 2. 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**(十八)其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	802,979,896.45	637,395,888.07
基金投资	1,466,068,553.74	1,195,072,604.52
合计	2,269,048,450.19	1,832,468,492.59

其他说明：

□适用 √不适用

**(十九)投资性房地产****1. 投资性房地产计量模式****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	7,672,066,868.95	7,672,066,868.95
2. 本期增加金额	642,998,301.14	642,998,301.14
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	642,998,301.14	642,998,301.14
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	188,379,169.97	188,379,169.97
(1) 处置	188,379,169.97	188,379,169.97
(2) 其他转出		
4. 期末余额	8,126,686,000.12	8,126,686,000.12
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1. 期初余额	2,241,655,043.49	2,241,655,043.49
2. 本期增加金额	235,991,385.48	235,991,385.48
(1) 计提或摊销	235,991,385.48	235,991,385.48
3. 本期减少金额	48,362,337.95	48,362,337.95
(1) 处置	48,362,337.95	48,362,337.95
(2) 其他转出		
4. 期末余额	2,429,284,091.02	2,429,284,091.02
<b>三、减值准备</b>		
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		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	5,697,401,909.10	5,697,401,909.10
2. 期初账面价值	5,430,411,825.46	5,430,411,825.46



## 2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
张江高科苑（教育公寓、商业）	385,040,246.70	历史原因
清华二期	123,561,268.56	历史原因
北大二期	119,812,024.34	历史原因
张江高科苑（人才公寓）	128,382,285.48	历史原因
张江休闲体育中心	53,610,675.83	历史原因
创业源南区蔡伦路 1600 号	49,238,967.10	历史原因
北大清华地下车库	46,315,208.86	历史原因
北大一期	46,232,418.70	历史原因
清华一期	35,613,341.75	历史原因
复旦基因楼	6,533,854.12	历史原因

其他说明

□适用 √不适用

## (二十) 固定资产

## 1. 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	76,316,928.32	65,278,935.45
固定资产清理		
合计	76,316,928.32	65,278,935.45

其他说明：

□适用 √不适用

## 2. 固定资产

## (1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输工具	固定资产装修	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	82,164,796.58	6,498,639.35	527,215.82	5,295,658.00	3,593,294.03	98,079,603.78
2. 本期增加金额		945,535.62		14,972,519.06	139,436.86	16,057,491.54
(1) 购置		945,535.62			139,436.86	1,084,972.48
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货、投资性房地产、在建工程转入				14,972,519.06		14,972,519.06
3. 本期减少金额		2,364,334.93			2,904,355.42	5,268,690.35
(1) 处置或报废		2,364,334.93			2,904,355.42	5,268,690.35
4. 期末余额	82,164,796.58	5,079,840.04	527,215.82	20,268,177.06	828,375.47	108,868,404.97
二、累计折旧						
1. 期初余额	20,130,273.03	5,274,331.63	317,497.96	3,867,490.00	3,211,075.71	32,800,668.33
2. 本期增加金额	2,068,695.00	676,008.31	84,354.60	1,905,299.88	154,139.30	4,888,497.09
(1) 计提	2,068,695.00	676,008.31	84,354.60	1,905,299.88	154,139.30	4,888,497.09
3. 本期减少金额		2,279,807.54			2,857,881.23	5,137,688.77
(1) 处置或报废		2,279,807.54			2,857,881.23	5,137,688.77
4. 期末余额	22,198,968.03	3,670,532.40	401,852.56	5,772,789.88	507,333.78	32,551,476.65
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) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	59,965,828.55	1,409,307.64	125,363.26	14,495,387.18	321,041.69	76,316,928.32
2. 期初账面价值	62,034,523.55	1,224,307.72	209,717.86	1,428,168.00	382,218.32	65,278,935.45

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3. 固定资产清理

□适用 √不适用

## (二十一) 在建工程

## 1. 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程		3,369,261.35
工程物资		
合计		3,369,261.35

其他说明：

□适用 √不适用

## 2. 在建工程

## (1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
张江大厦办公区域装修				3,369,261.35		3,369,261.35
合计				3,369,261.35		3,369,261.35

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
张江大厦办公区域装修	18,125,100.00	3,369,261.35	11,603,257.71	14,972,519.06			82.61	已完工				自筹
合计	18,125,100.00	3,369,261.35	11,603,257.71	14,972,519.06			/	/			/	/

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 3. 工程物资

## (1) 工程物资情况

□适用 √不适用

## (二十二) 生产性生物资产

## 1. 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## 2. 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (二十三) 油气资产

□适用 √不适用

## (二十四) 使用权资产

□适用 √不适用

## (二十五) 无形资产

## 1. 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	8,199,285.88	8,199,285.88
2. 本期增加金额	250,862.06	250,862.06
(1) 购置	250,862.06	250,862.06
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	8,450,147.94	8,450,147.94
二、累计摊销		
1. 期初余额	6,156,679.84	6,156,679.84
2. 本期增加金额	1,366,819.16	1,366,819.16
(1) 计提	1,366,819.16	1,366,819.16
3. 本期减少金额		

(1) 处置		
4. 期末余额	7,523,499.00	7,523,499.00
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		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	926,648.94	926,648.94
2. 期初账面价值	2,042,606.04	2,042,606.04

## 2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## (二十六) 开发支出

适用  不适用

## (二十七) 商誉

### 1. 商誉账面原值

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
Shanghai (Z. J.) Hi-tech Park Limited	10,583,095.42			10,583,095.42
上海奇都科技发展有限公司	5,025.26			5,025.26
合计	10,588,120.68			10,588,120.68

### 2. 商誉减值准备

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
Shanghai (Z. J.) Hi-tech Park Limited	10,583,095.42			10,583,095.42
上海奇都科技发展有限公司	5,025.26			5,025.26
合计	10,588,120.68			10,588,120.68

### 3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用  不适用

4. 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

5. 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(二十八)长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
二期西块机械车库	2,328,798.69		399,222.60		1,929,576.09
四期东块增设机械车库	6,042,409.79		1,035,841.68		5,006,568.11
B区1-6/1-7地块室外机械车库	2,952,370.96		805,192.08		2,147,178.88
B区4-10地块档案室装修	2,802,176.96	6,915,732.14	525,408.12		9,192,500.98
张江大厦21楼权威发布平台装修成本	406,708.33			406,708.33	
矽岸国际26号空调补贴	872,999.99	970,000.00	307,166.70		1,535,833.29
合计	15,405,464.72	7,885,732.14	3,072,831.18	406,708.33	19,811,657.35

(二十九)递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损			4,114,487.84	1,028,621.96
坏账准备	96,449,030.42	24,112,257.61	137,888,215.85	34,472,053.96
长期股权投资减值准备	2,672,989.22	668,247.30	2,672,989.22	668,247.30
预提税金	1,100,528,705.28	275,132,176.32	1,158,288,355.77	289,572,088.93
抵消与联营企业之间发生的未实现内部交易损益	37,449,421.44	9,362,355.36	38,478,400.48	9,619,600.12
同一控制下的企业合并初始投资成本与计税基础差额	104,378,185.72	26,094,546.43	104,378,185.72	26,094,546.43
应付职工薪酬	18,076,250.00	4,519,062.50	17,301,750.00	4,325,437.50
预计费用	398,297,918.39	99,574,479.61	423,423,925.72	105,855,981.43
递延收益	61,524,853.79	15,381,213.45	62,252,923.97	15,563,230.99
销售退回的预缴税金	310,177,160.37	77,544,290.09	310,177,160.37	77,544,290.09
已实现但尚未分配的分红			2,435,759.12	608,939.78
商誉减值准备	10,588,120.68	2,647,030.18	10,588,120.68	2,647,030.18
其他非流动金融资产公允价值	132,722,185.95	33,180,546.49	100,275,475.46	25,068,868.86
合计	2,272,864,821.26	568,216,205.34	2,372,275,750.20	593,068,937.53

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
境内外税率差	1,340,580,015.76	335,145,003.94	1,185,019,149.70	296,254,787.56
利息收入			4,311,312.23	1,077,828.07
非同一控制下的企业合并公允价值与计税基础差额	133,479,081.02	33,369,770.23	135,476,513.70	33,869,128.42
企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	2,265,060.00	566,265.00	2,265,060.00	566,265.00
其他非流动金融资产公允价值变动	106,101,858.90	26,525,464.74	172,035,836.52	43,008,959.13
交易性金融资产公允价值变动			34,203,194.75	8,550,798.69
合计	1,582,426,015.68	395,606,503.91	1,533,311,066.90	383,327,766.87

## 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## 4. 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	421,240,909.32	153,250,800.07
可抵扣亏损	254,670,579.02	194,636,358.45
合计	675,911,488.34	347,887,158.52

## 5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019		1,424,997.08	
2020	84,940,298.52	84,940,298.52	
2021	36,175,297.00	36,183,308.22	
2022	35,997,349.50	35,997,349.50	
2023	36,068,391.98	36,090,405.13	
2024	61,489,242.02		
合计	254,670,579.02	194,636,358.45	/

其他说明：

□适用 √不适用

**(三十) 其他非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	16,905,493.64	16,905,493.64
其他	3,120,125.84	3,231,768.43
合计	20,025,619.48	20,137,262.07

**(三十一) 短期借款****1. 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	2,669,500,000.00	794,000,000.00
合计	2,669,500,000.00	794,000,000.00

**2. 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(三十二) 交易性金融负债**

□适用 √不适用

**(三十三) 衍生金融负债**

□适用 √不适用

**(三十四) 应付票据****1. 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		29,038,066.31
合计		29,038,066.31



**(三十五) 应付账款****1. 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	89,566,840.57	42,004,963.22
1-2年（含2年）	21,781,426.59	14,976,411.86
2-3年（含3年）	6,477,457.04	83,861,733.74
3年以上	134,111,288.12	113,360,567.13
合计	251,937,012.32	254,203,675.95

**2. 账龄超过1年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市浦东新区唐镇人民政府	14,880,000.00	未到结算期
上海建工五建集团有限公司	7,499,681.36	未到结算期
上海张江（集团）有限公司	5,883,925.19	未到结算期
上海东华机电成套设备工程有限公司	5,701,315.40	未到结算期
上海长业建设集团有限公司	5,012,502.38	未到结算期
合计	38,977,424.33	/

其他说明

□适用 √不适用

**(三十六) 预收款项****1. 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	53,109,576.44	15,949,940.70
1-2年（含2年）	36,695.50	461,290.02
2-3年（含3年）	35,640.00	637,000.04
3年以上	27,305,730.28	27,393,583.24
合计	80,487,642.22	44,441,814.00

**2. 账龄超过1年的重要预收款项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昂宝电子（上海）有限公司	27,305,730.00	未满足收入确认条件
合计	27,305,730.00	

**3. 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(三十七) 应付职工薪酬****1. 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,546,553.80	62,128,869.40	61,148,785.06	20,526,638.14
二、离职后福利-设定提存计划		9,843,598.38	9,843,598.38	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	19,546,553.80	71,972,467.78	70,992,383.44	20,526,638.14

**2. 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	18,803,792.75	49,217,316.23	48,172,816.23	19,848,292.75
二、职工福利费		2,827,009.00	2,827,009.00	
三、社会保险费		3,877,565.84	3,877,565.84	
其中：医疗保险费		3,436,036.25	3,436,036.25	
工伤保险费		81,146.72	81,146.72	
生育保险费		360,382.87	360,382.87	
四、住房公积金		4,301,378.36	4,301,378.36	
五、工会经费和职工教育经费	742,761.05	1,536,416.57	1,600,832.23	678,345.39
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		369,183.40	369,183.40	
合计	19,546,553.80	62,128,869.40	61,148,785.06	20,526,638.14

**3. 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		6,359,130.06	6,359,130.06	
2、失业保险费		31,828.32	31,828.32	
3、企业年金缴费		3,452,640.00	3,452,640.00	
合计		9,843,598.38	9,843,598.38	

其他说明：

√适用 □不适用

**4. 辞退福利：无。****5. 其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债：无。**

**(三十八) 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,959,268.84	12,107,189.91
消费税		
营业税		10,453,826.25
企业所得税	208,371,364.89	140,858,561.75
个人所得税	110,511.47	90,782.15
城市维护建设税	188,591.93	396,478.98
教育费附加	1,066,263.32	1,846,812.14
河道费		104,538.26
政府性基金		19,898.56
印花税	3,000,070.10	
合计	218,696,070.55	165,878,088.00

**(三十九) 其他应付款****1. 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	5,125,700.00	2,466,505.56
应付股利		
其他应付款	2,052,336,840.91	2,241,300,209.26
合计	2,057,462,540.91	2,243,766,714.82

其他说明：

□适用 √不适用

**2. 应付利息****(1) 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,228,650.00	1,664,055.56
企业债券利息		
短期借款应付利息	2,897,050.00	802,450.00
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	5,125,700.00	2,466,505.56

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**3. 应付股利****(1) 分类列示**

□适用 √不适用

**4. 其他应付款****(1) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	1,289,020,856.27	1,250,512,371.50
关联方往来	337,904,083.86	543,891,121.26
押金保证金	230,472,003.08	287,269,525.04
往来款	16,234,561.97	17,760,904.33
应付暂收款	6,654,523.84	2,383,234.09
其他	172,050,811.89	139,483,053.04
合计	2,052,336,840.91	2,241,300,209.26

**(2) 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	1,164,822,143.07	未到结算期
上海张江（集团）有限公司	71,884,446.21	未到结算期
合计	1,236,706,589.28	

其他说明：

□适用 √不适用

**(四十) 持有待售负债**

□适用 √不适用

**(四十一) 1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	18,504,000.00	80,000,000.00
1年内到期的应付债券	100,408,282.52	
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
合计	118,912,282.52	80,000,000.00

## (四十二)其他流动负债

## 1. 其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	803,910,000.00	1,021,750,000.00
合计	803,910,000.00	1,021,750,000.00

## 2. 短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券	100.00	2019-10-22	180.00 天	800,000,000.00		800,000,000.00	3,910,000.00			803,910,000.00
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2018 年度第一期超短期融资券	100.00	2018-7-4	270.00 天	1,000,000,000.00	1,021,750,000.00		10,428,082.19		1,032,178,082.19	
合计	/	/	/	1,800,000,000.00	1,021,750,000.00	800,000,000.00	14,338,082.19		1,032,178,082.19	803,910,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

**(四十三)长期借款****1. 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	357,500,000.00	
保证借款		
信用借款	1,401,996,000.00	1,130,000,000.00
合计	1,759,496,000.00	1,130,000,000.00

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

借款条件类别	利率区间
信用借款	4.275%-6.347%
抵押借款	4.410%

**(四十四)应付债券****1. 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
16 张江 01	1,487,896,729.17	2,023,543,890.64
16 张江 02	262,128,993.33	903,647,730.81
17 张江高科自贸区 PPN001		100,374,825.74
18 张江高科 MTN001	1,021,685,249.62	1,021,353,169.47
18 张江高科 MTN002	301,654,609.60	301,556,049.78
18 张江高科 PPN001	99,926,426.78	99,868,971.41
19 张江 01	767,969,914.43	
合计	3,941,261,922.93	4,450,344,637.85

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）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额
16 张江 01	100.00	2016-7-22	5 年	1,465,000,000.00	2,023,543,890.64		56,493,951.30	-1,858,887.23	59,000,000.00	535,000,000.00	1,487,896,729.17
16 张江 02	100.00	2016-10-20	5 年	260,500,000.00	903,647,730.81		22,798,243.33	-1,193,019.19	26,010,000.00	639,500,000.00	262,128,993.33
17 张江高科 自贸区 PPN001	100.00	2017-11-28	3 年	100,000,000.00	100,374,825.74		4,800,000.00	-33,456.78	4,800,000.00	100,408,282.52	
18 张江高科 MTN001	100.00	2018-7-5	3 年	1,000,000,000.00	1,021,353,169.47		45,699,999.96	-332,080.19	45,700,000.00		1,021,685,249.62
18 张江高科 MTN002	100.00	2018-11-6	3 年	300,000,000.00	301,556,049.78		12,090,000.00	-98,559.82	12,090,000.00		301,654,609.60
18 张江高科 PPN001	100.00	2018-12-28	3 年	100,000,000.00	99,868,971.41		4,350,000.00	-57,455.37	4,350,000.00		99,926,426.78
19 张江 01	100.00	2019-11-11	5 年	765,000,000.00		765,000,000.00	3,840,985.77	871,071.34			767,969,914.43
合计	/	/	/	3,990,500,000.00	4,450,344,637.85	765,000,000.00	150,073,180.36	-2,702,387.24	151,950,000.00	1,274,908,282.52	3,941,261,922.93

其他说明：

√适用 □不适用

3. 应付债券利息的增减变动

单位：元 币种：人民币

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	其他减少	期末余额
16 张江 01	25,402,777.87	56,493,951.30	59,000,000.00		22,896,729.17
16 张江 02	4,840,750.00	22,798,243.33	26,010,000.00		1,628,993.33
17 张江高科自贸区 PPN001	440,000.00	4,800,000.00	4,800,000.00	440,000.00	
18 张江高科 MTN001	22,215,277.76	45,699,999.96	45,700,000.00		22,215,277.72
18 张江高科 MTN002	1,847,083.33	12,090,000.00	12,090,000.00		1,847,083.33
18 张江高科 PPN001	48,333.33	4,350,000.00	4,350,000.00		48,333.33
19 张江 01		3,840,985.77			3,840,985.77
合计	54,794,222.29	150,073,180.36	151,950,000.00	440,000.00	52,477,402.65

**4. 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**5. 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

**(四十五) 租赁负债**

□适用 √不适用

**(四十六) 长期应付款****1. 项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**2. 长期应付款****(1) 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

**3. 专项应付款****(1) 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**(四十七) 长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**(四十八) 预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他			
房产销售违约金	88,114,631.26	136,295,945.48	未办出产证
合计	88,114,631.26	136,295,945.48	/



其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注：创业源本期预提违约金增加系因无法办理产权证，导致客户起诉要求退房并赔偿违约金，结合代理律师的判断意见、合同约定的违约条款以及历史经验，补提违约金48,181,314.22元。

#### (四十九) 递延收益

##### 1. 递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
诺贝尔湖景观提升工程定额专项补贴	7,252,923.97		728,070.18	6,524,853.79	工程专项补贴
天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项资金	55,000,000.00			55,000,000.00	装修专项资金
合计	62,252,923.97		728,070.18	61,524,853.79	/

##### 2. 涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
诺贝尔湖景观提升工程定额专项补贴	7,252,923.97			728,070.18		6,524,853.79	与资产相关
天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项资金	55,000,000.00					55,000,000.00	与资产相关

其他说明：

□适用 √不适用

#### (五十) 其他非流动负债

□适用 √不适用

#### (五十一) 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件流通股份							
人民币普通股	1,548,689,550.00						1,548,689,550.00
股份总数	1,548,689,550.00						1,548,689,550.00

**(五十二)其他权益工具****1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

**2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(五十三)资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,636,497,912.55			2,636,497,912.55
其他资本公积				
合计	2,636,497,912.55			2,636,497,912.55

**(五十四)库存股**

□适用 √不适用

## (五十五)其他综合收益

√适用 □不适用

## 1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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	-11,311,329.42	35,583,463.45				35,583,463.45		24,272,134.03
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	-11,311,329.42	35,583,463.45				35,583,463.45		24,272,134.03
其他综合收益合计	-11,311,329.42	35,583,463.45				35,583,463.45		24,272,134.03

## (五十六)专项储备

□适用 √不适用

**(五十七) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	560,045,789.27	33,304,958.73		593,350,748.00
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	560,045,789.27	33,304,958.73		593,350,748.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期增加系根据母公司净利润的10%计提。

**(五十八) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,618,417,254.04	3,240,347,450.01
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	505,194,624.05	
调整后期初未分配利润	4,123,611,878.09	3,240,347,450.01
加：本期归属于母公司所有者的净利润	582,820,668.24	544,291,523.43
减：提取法定盈余公积	33,304,958.73	11,352,764.40
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	170,355,850.50	154,868,955.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,502,771,737.10	3,618,417,254.04

调整期初未分配利润明细：

1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 505,194,624.05 元。

**(五十九) 营业收入和营业成本****1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,325,138,367.90	463,669,481.97	993,857,332.24	460,378,970.96
其他业务	151,546,283.98	140,072,037.57	154,454,448.76	153,904,696.75
合计	1,476,684,651.88	603,741,519.54	1,148,311,781.00	614,283,667.71

**(六十) 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
----	-------	-------	------

消费税			
营业税	49,652.35	312,319.44	见本附注四、税项
城市维护建设税	640,845.18	600,238.76	见本附注四、税项
教育费附加	2,950,689.42	2,300,105.62	见本附注四、税项
资源税			
房产税	26,394.80	32,619.97	见本附注四、税项
土地使用税	5,042,743.64	10,099,281.21	见本附注四、税项
车船使用税			
印花税	5,018,485.50	1,467,422.71	见本附注四、税项
土地增值税	134,939,034.81	142,232,872.76	见本附注四、税项
河道费	417.46	2,469.42	见本附注四、税项
政府性基金	-19,898.56		
合计	148,648,364.60	157,047,329.89	

**(六十一)销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,735,363.85	23,587,416.68
中介机构费	5,712,733.64	1,976,620.84
销售服务费	2,932,735.03	691,499.87
招商代理费	1,813,376.62	3,536,313.65
广告费	532,566.80	1,363,808.54
折旧费	459,765.20	55,524.52
业务经费	255,463.65	167,478.49
差旅费	142,133.03	410,866.81
财产保险费	136,587.10	287,306.28
办公费	94,230.21	172,442.67
会务费	46,432.00	37,773.58
其他	737,380.49	432,178.75
合计	35,598,767.62	32,719,230.68

**(六十二)管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,458,150.02	29,415,716.56
咨询及中介机构费	10,023,372.11	8,916,734.37
折旧摊销	6,411,197.70	4,470,014.36
办公费	5,496,441.56	6,006,236.22
专项支出	4,238,440.34	1,375,748.15
差旅费	973,197.37	1,107,640.84
业务招待费	133,128.80	96,056.00
财产保险费	121,759.74	349,662.98
其他	2,289,027.01	2,630,996.97
合计	63,144,714.65	54,368,806.45

**(六十三) 研发费用**

□适用 √不适用

**(六十四) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	290,773,041.40	270,214,649.90
减：利息收入	-36,492,921.00	-23,229,864.13
汇兑净损失（净收益以“-”号列示）	-7,938,266.98	-24,532,641.70
手续费	1,495,789.15	1,408,427.92
合计	247,837,642.57	223,860,571.99

**(六十五) 其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
浦东新区经济发展财政扶持资金	16,520,000.00	
众创空间创新创业服务体系建设项目补贴	1,836,500.00	1,200,000.00
诺贝尔湖景观提升工程定额专项补贴	728,070.18	728,070.18
税收减免	474,450.71	
个税手续费返还	200,223.20	10,276.47
合计	19,759,244.09	1,938,346.65

**(六十六) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	220,370,043.58	293,762,369.43
处置长期股权投资产生的投资收益		49,635,735.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		193,751.50
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		122,269.25
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		138,254,289.48
处置可供出售金融资产取得的投资收益		112,965,636.17
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,244,545.94	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	45,827,207.18	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	184,077,674.87	

委托贷款收益	8,984,363.20	7,334,066.95
理财投资收益	52,711,456.44	24,139,633.40
合计	513,215,291.21	626,407,751.39

**(六十七)净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**(六十八)公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	12,140,882.08	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-4,241,982.75
其他非流动金融资产	-70,872,825.69	
合计	-58,731,943.61	-4,241,982.75

**(六十九)信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-4,502,282.59	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
应收账款坏账损失	-518,498.39	
合计	-5,020,780.98	

**(七十)资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-16,008,745.10
二、存货跌价损失	7,254,315.32	2,347,557.41
三、可供出售金融资产减值损失		-42,653,429.01
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		

十四、其他		
合计	7,254,315.32	-56,314,616.70

**(七十一) 资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失		303,598.96
合计		303,598.96

**(七十二) 营业外收入****1. 营业外收入情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	378,045.08	59,800.65	378,045.08
合计	378,045.08	59,800.65	378,045.08

**2. 计入当期损益的政府补助**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(七十三) 营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	500,000.00		500,000.00
违约金	50,203,715.23	14,143,310.61	50,203,715.23
工商、税务、行政性罚款（不可税前列支）		10,534.43	
非流动资产毁损报废损失	537,709.91	10,509.32	537,709.91
其他	135.14		135.14
合计	51,241,560.28	14,164,354.36	51,241,560.28



**(七十四) 所得税费用****1. 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	233,001,479.19	151,221,212.46
递延所得税费用	37,414,912.31	-27,482,124.29
以前年度所得税费用	1,473,467.38	-1,698,448.36
合计	271,889,858.88	122,040,639.81

**2. 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	803,326,253.73	620,020,718.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	200,831,563.43	155,005,179.53
子公司适用不同税率的影响	-477,377.52	-44,132.25
调整以前期间所得税的影响	1,473,467.38	-1,698,448.36
非应税收入的影响	-5,120,326.10	-5,544,434.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	415,539.41	328,421.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-474,076.56	-987,062.97
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	80,945,493.87	34,898,442.37
归属于合营企业和联营企业的损益	-5,704,425.03	-60,176,137.32
其他		258,812.11
所得税费用	271,889,858.88	122,040,639.81

其他说明：

□适用 √不适用

**(七十五) 其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注（五十五）其他综合收益

**(七十六) 现金流量表项目****1. 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目暂收款	16,712,094.29	296,670,081.40
其他往来款	95,872,831.41	88,608,388.63
利息收入	36,492,921.00	23,215,284.09
补贴收入	18,356,500.00	1,200,000.00

其他	384,551.89	2,652,073.84
合计	167,818,898.59	412,345,827.96

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项等	27,413,550.46	156,737,986.63
支付的押金保证金	102,694,583.61	62,071,790.27
办公费	7,086,834.27	9,637,287.63
中介机构费	13,498,610.11	9,702,967.95
广告宣传费	841,388.40	1,751,384.11
违约金	2,022,401.00	7,981,512.06
其他	1,086,953.05	1,108,750.50
合计	154,644,320.90	248,991,679.15

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到少数股东借款	120,000,000.00	52,000,000.00
合计	120,000,000.00	52,000,000.00

## 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
公司债发行手续费	895,050.00	
对少数股东预分配	2,000,236.27	
中期票据承销费		1,326,000.00
双创专项债手续费		180,000.00
短期融资手续费		600,000.00
合计	2,895,286.27	2,106,000.00

## (七十七)现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	531,436,394.85	497,980,078.31
加：资产减值准备	-7,254,315.32	56,314,616.70
信用减值损失	5,020,780.98	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,888,497.09	2,754,460.13
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,366,819.16	1,736,911.84
长期待摊费用摊销	3,072,831.18	3,101,415.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-303,598.96
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	537,709.91	10,509.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	58,731,943.61	4,241,982.75
财务费用（收益以“-”号填列）	290,269,394.12	258,098,395.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-513,215,291.21	-626,407,751.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	24,852,732.19	-37,310,662.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,562,180.12	9,828,538.56
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,271,622,702.09	-2,345,368.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	43,429,476.98	-107,506,950.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	84,093,709.96	253,670,368.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,731,829,838.47	313,862,944.83
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,618,784,943.65	2,719,087,008.61
减：现金的期初余额	2,719,087,008.61	2,013,220,538.38
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,100,302,064.96	705,866,470.23

## 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## 3. 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## 4. 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,618,784,943.65	2,719,087,008.61
其中：库存现金	2,153.41	3,105.57
可随时用于支付的银行存款	1,613,893,861.81	2,686,781,771.02
可随时用于支付的其他货币资金	4,888,928.43	32,302,132.02
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,618,784,943.65	2,719,087,008.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	5,451,156.13	9,065,401.04

其他说明：

□适用 √不适用

## (七十八)所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## (七十九)所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,451,156.13	作为按揭与公积金的保证金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	870,601,625.60	借款抵押（注1）
合计	876,052,781.73	/

其他说明：

注1：子公司张江集电于2019年10月28日与中国工商银行有限公司签订了3.7亿元和3.3亿元的抵押借款合同，并就持有的两处投资性房地产（礼德国际、矽岸国际）办理抵押及租金质押登记。截至2019年12月31日，张江集电已收到礼德国际3.7亿元借款，另矽岸国际3.3亿元借款于2020年提款。两处投资性房地产账面价值合计为870,601,625.60元。

**(八十) 外币货币性项目****1. 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	214,809,409.21
其中：美元	14,143,871.41	6.9762	98,808,888.39
欧元			
港币	129,497,895.04	0.89578	116,000,520.82
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款	-	-	60,915.49
其中：港币	68,002.74	0.89578	60,915.49
其他应付款	-	-	2,746,295.62
其中：美元	2,064.11	6.9762	14,399.64
港币	3,049,739.87	0.89578	2,731,895.98

**2. 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因**

□适用 √不适用

**(八十一) 套期**

□适用 √不适用

**(八十二) 政府补助****1. 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
政府补助	19,084,570.18	其他收益	18,356,500.00
政策性补贴	65,000,000.00	递延收益	728,070.18

**2. 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**(八十三) 其他**

□适用 √不适用

**七、合并范围的变更****(一)非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**(二)同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**(三)反向购买**

□适用 √不适用

**(四)处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

**(五)其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权取得方式	新设日期	出资额	出资比例
上海灏集建设发展有限公司	新设	2019年7月3日	3,825,000,000.00	51.00%
上海张江智芯城市建设有限公司	新设	2019年6月11日	250,000,000.00	100.00%

**(六)其他**

□适用 √不适用

## 八、在其他主体中的权益

## (一)在子公司中的权益

## 1. 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
上海张江管理中心发展有限公司	上海	上海	房地产	100.00		100.00	投资设立
上海张江创业源科技发展有限公司	上海	上海	房地产	54.99		54.99	投资设立
Shanghai (Z. J.) Hi Tech Park Limited	香港	英属开曼群岛	投资	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海奇都科技发展有限公司	上海	上海	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海德馨置业发展有限公司	上海	上海	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海张江浩成创业投资有限公司	上海	上海	投资	100.00		100.00	投资设立
上海张江集成电路产业区开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00		100.00	同一控制下企业合并
上海欣凯元投资有限公司	上海	上海	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海思锐置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		100.00	投资设立
上海杰昌实业有限公司	上海	上海	房地产	60.00		60.00	非同一控制下企业合并
雅安张江房地产发展有限公司	雅安	雅安	房地产	51.00		51.00	同一控制下企业合并
上海灏巨置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海灏集建设发展有限公司	上海	上海	房地产	51.00		51.00	投资设立
上海张江智芯城市建设有限公司	上海	上海	建筑	100.00		100.00	投资设立

## 2. 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	少数股东的表决权比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海张江创业源科技发展有限公司	45.01%	45.01	-41,177,130.47		10,224,973.05
上海杰昌实业有限公司	40.00%	40.00	-10,282,677.98		22,110,147.26
雅安张江房地产开发有限公司	49.00%	49.00	100,038.06		86,579,825.05
上海灏集建设发展有限公司	49.00%	49.00	-52,273.83		3,674,947,726.17

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
雅安房产	177,759,088.94	3,056,202.02	180,815,290.96	4,121,770.44		4,121,770.44	186,922,771.11	3,112,366.25	190,035,137.36	13,545,776.15		13,545,776.15
杰昌实业	521,396,113.06	1,212.16	521,397,325.22	441,743,353.43	24,378,603.63	466,121,957.06	521,472,860.19	1,212.16	521,474,072.35	416,113,405.63	24,378,603.63	440,492,009.26
创业源科技	309,106,879.50	65,461,975.49	374,568,854.99	215,554,200.40	136,295,945.48	351,850,145.88	296,708,898.84	119,581,983.79	416,290,882.63	212,888,886.30	89,192,459.33	302,081,345.63
灏集建设	7,510,848,736.76	96,672.57	7,510,945,409.33	11,052,090.61		11,052,090.61						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
雅安房产	3,317,942.15	204,159.31	204,159.31	-4,693,593.50	25,709,075.04	1,028,460.64	1,028,460.64	-26,679,248.26
杰昌实业		-25,706,694.93	-25,706,694.93	197,482.13		-26,640,655.47	-26,640,655.47	-24,538,755.17
创业源科技	16,999,683.66	-91,490,827.89	-91,490,827.89	9,319,797.62	17,322,167.28	-81,245,583.42	-81,245,583.42	8,685,291.37
灏集建设		-106,681.28	-106,681.28	-7,133,862,846.47				



## 4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## 5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (三) 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## 1. 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation (以下简称“HI-TECH”)	香港	英属维尔京群岛	投资	50.00		权益法
二、联营企业						
1. 上海张江微电子港有限公司(以下简称“微电子港”)	上海	上海	房地产	49.50		权益法
2. 川河集团有限公司(以下简称“川河集团”)	香港	香港	综合	29.90		权益法
3. 张江汉世纪创业投资有限公司(以下简称“汉世纪”)	上海	上海	投资	30.00		权益法
4. 成都张江房地产开发有限公司(以下简称“成都房产”)	成都	成都	房地产	48.00		权益法
5. 上海数讯信息技术有限公司(以下简称“数讯信息”)	上海	上海	数据通信	28.96		权益法

## 2. 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	HI-TECH	HI-TECH
流动资产	USD 2,203,053.01	USD 2,205,579.88
其中: 现金和现金等价物		
非流动资产	USD 262,401,859.17	USD 218,905,126.28
资产合计	USD 264,604,912.18	USD 221,110,706.16
流动负债	USD 8,713.31	USD 8,713.31
非流动负债		
负债合计	USD 8,713.31	USD 8,713.31
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	USD 264,596,198.87	USD 221,101,992.85
按持股比例计算的净资产份额	USD 132,298,099.44	USD 110,550,996.43
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	954,238,276.58	780,032,110.71
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	USD 5,120.14	USD 3,948.89
所得税费用		
净利润	USD 23,242,630.83	USD 697,470.58
终止经营的净利润		
其他综合收益	USD 21,057,651.86	USD 4,264,385.58
综合收益总额	USD 44,300,282.69	USD 4,961,856.16
本年度收到的来自合营企业的股利	USD 416,076.67	USD 634,680.39

## 3. 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额				
	微电子港	汉世纪	成都房产	川河集团	数讯信息	微电子港	汉世纪	成都房产	川河集团	数讯信息
流动资产	1,976,747,828.74	520,902,352.17	459,586,874.31	HKD 1,360,689,000.00	306,579,595.56	1,944,661,954.68	1,655,120,289.31	410,917,433.61	HKD 1,455,787,000.00	239,859,174.34
非流动资产	689,438,748.02	20,757,465.06	18,015.45	HKD 1,261,725,000.00	316,934,497.69	755,387,955.66	47,042,973.52	22,461.03	HKD 1,413,375,000.00	334,869,547.48
资产合计	2,666,186,576.76	541,659,817.23	459,604,889.76	HKD 2,622,414,000.00	623,514,093.25	2,700,049,910.34	1,702,163,262.83	410,939,894.64	HKD 2,869,162,000.00	574,728,721.82
流动负债	960,465,625.88	374,089,240.68	485,716,765.24	HKD 11,376,000.00	105,750,745.97	982,514,843.59	466,649,672.69	411,362,986.63	HKD 126,809,000.00	124,376,023.89
非流动负债	18,130,768.13			HKD 23,197,000.00		18,130,768.13			HKD 22,865,000.00	
负债合计	978,596,394.01	374,089,240.68	485,716,765.24	HKD 34,573,000.00	105,750,745.97	1,000,645,611.72	466,649,672.69	411,362,986.63	HKD 149,674,000.00	124,376,023.89
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	1,687,590,182.75	167,570,576.55	-26,111,875.48	HKD 2,587,841,000.00	517,763,347.28	1,699,404,298.62	1,235,513,590.14	-423,091.99	HKD 2,719,488,000.00	450,352,697.93
按持股比例计算的净资产份额	835,357,140.46	50,271,172.97	-12,533,700.23	HKD 773,764,459.00	149,944,265.37	841,205,127.82	370,654,077.04	-203,084.16	HKD 813,126,912.00	130,422,141.32
调整事项	185,668,797.64		12,533,700.23		60,602,993.40	192,080,513.95		203,084.16		60,602,993.40
--商誉										
--内部交易未实现利润										
--其他										
对联营企业权益投资的账面价值	1,021,025,938.10	50,271,172.97		654,763,531.91	210,547,258.77	1,033,285,641.77	370,654,077.04		638,876,397.03	191,025,134.72
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值										
营业收入	198,559,871.04		177.36	HKD 1,556,000.00	545,988,601.31	259,058,707.17		3,215.80	HKD 35,884,000.00	499,770,114.48
净利润	102,185,884.13	-15,143,013.59	-25,688,783.49	HKD 111,747,000.00	77,689,604.24	113,967,974.92	665,682,324.37	-10,532,423.98	HKD 171,152,000.00	69,608,452.37
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	102,185,884.13	-15,143,013.59	-25,688,783.49	HKD 111,747,000.00	77,689,604.24	113,967,974.92	665,682,324.37	-10,532,423.98	HKD 171,152,000.00	69,608,452.37
本年度收到的来自联营企业的股利	56,430,000.00	179,640,000.00		HKD 31,198,216.28	2,896,000.00	254,430,000.00			30,045,988.16	1,448,000.00

## 4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	420,271,437.94	457,302,425.09
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-43,956,442.04	-24,769,003.06
--其他综合收益		
--综合收益总额	-43,956,442.04	-24,769,003.06

## 5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## 6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## 7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## 8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## (四)重要的共同经营

□适用 √不适用

## (五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## (六)其他

□适用 √不适用

## 九、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具，除衍生工具外，包括银行借款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、货币资金、可供出售金融资产等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

### (一)金融工具分类

#### 1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

(1) 2019年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	1,624,236,099.78			1,624,236,099.78
交易性金融资产		24,142,865.49		24,142,865.49
应收账款	189,013,463.97			189,013,463.97
其他应收款	186,003,833.74			186,003,833.74
其他非流动金融资产		2,269,048,450.19		2,269,048,450.19

(2) 2019年1月1日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	2,728,152,409.65			2,728,152,409.65
交易性金融资产		679,434,023.88		679,434,023.88
应收账款	230,965,393.90			230,965,393.90
其他应收款	189,576,273.35			189,576,273.35
其他非流动金融资产		1,832,468,492.59		1,832,468,492.59

#### 2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2019年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		2,669,500,000.00	2,669,500,000.00
应付账款		251,937,012.32	251,937,012.32
其他应付款		2,057,462,540.91	2,057,462,540.91
一年内到期的非流动负债		118,912,282.52	118,912,282.52
其他流动负债		803,910,000.00	803,910,000.00
长期借款		1,759,496,000.00	1,759,496,000.00
应付债券		3,941,261,922.93	3,941,261,922.93

(2) 2019年1月1日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		794,000,000.00	794,000,000.00
应付票据		29,038,066.31	29,038,066.31
应付账款		254,203,675.95	254,203,675.95
其他应付款		2,243,766,714.82	2,243,766,714.82
一年内到期的非流动负债		80,000,000.00	80,000,000.00
其他流动负债		1,021,750,000.00	1,021,750,000.00
长期借款		1,130,000,000.00	1,130,000,000.00
应付债券		4,450,344,637.85	4,450,344,637.85

**(二) 信用风险**

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司尚未发生大额应收房屋销售账款逾期的情况。由于本公司存在个别房产租赁款无法收回的情况，占应收账款总额25.20%，存在一定的信用风险。

本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

**(三) 流动性风险**

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额					合计
	到期偿还	6个月以内	6个月以上-1年以内	1年以上至5年	5年以上	
短期借款		730,000,000.00	1,939,500,000.00			2,669,500,000.00
应付账款	251,937,012.32					251,937,012.32
其他应付款	2,057,462,540.91					2,057,462,540.91
一年内到期的非流动负债		10,252,000.00	108,660,282.52			118,912,282.52
其他流动负债			803,910,000.00			803,910,000.00
长期借款				1,457,996,000.00	301,500,000.00	1,759,496,000.00
应付债券				3,941,261,922.93		3,941,261,922.93

(续上表)

项目	期初余额					合计
	到期偿还	6个月以内	6个月以上-1年以内	1年以上至5年	5年以上	
短期借款		384,000,000.00	410,000,000.00			794,000,000.00
应付票据	29,038,066.31					29,038,066.31
应付账款	254,203,675.95					254,203,675.95
其他应付款	2,243,766,714.82					2,243,766,714.82
一年内到期的非流动负债			80,000,000.00			80,000,000.00
其他流动负债		1,021,750,000.00				1,021,750,000.00
长期借款				1,130,000,000.00		1,130,000,000.00
应付债券				4,450,344,637.85		4,450,344,637.85

#### (四) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险及其他风险。

##### 1. 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券相关。

在管理层进行敏感性分析时，1个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，基于上述浮动利率计息的一年内到期的非流动负债按到期日按时偿还、长期借款在一个完整的会计年度内将不会被要求偿付的假设基础上，在其他变量不变的情况下，利率变动对净利润的影响。

单位：元

项目	本期		
	基准点增加	净利润减少	股东权益减少
人民币	100 个基点	40,839,279.11	40,839,279.11

(续上表)

项目	上期		
	基准点增加	净利润减少	股东权益减少
人民币	100 个基点	38,222,824.27	38,222,824.27

##### 2. 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的境外子公司的净投资有关。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，汇率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

单位：元

项目	本期	
	汇率变动	股东权益增加/减少
人民币对美元贬值	1%	740,958.67
人民币对美元升值	1%	-740,958.67
人民币对港币贬值	1%	849,971.55
人民币对港币升值	1%	-849,971.55

(续上表)

项目	上期	
	汇率变动	股东权益增加/减少
人民币对美元贬值	1%	2,648,714.77
人民币对美元升值	1%	-2,648,714.77
人民币对港币贬值	1%	592,940.98
人民币对港币升值	1%	-592,940.98

##### 3. 权益工具投资价格风险

本公司持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。本公司采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

截至2019年12月31日，本公司持有的交易性金融资产-复旦张江（01349）在香港的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

## 十、资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2019 年度和 2018 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。本公司的政策将使该杠杆比率保持在 45%左右。净负债包括短期借款、其他应付款、其他流动负债、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券。资本包括股本、资本公积、盈余公积、未分配利润，本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
短期借款	2,669,500,000.00	794,000,000.00
其他应付款	2,057,462,540.91	2,243,766,714.82
其他流动负债	803,910,000.00	1,021,750,000.00
一年内到期的非流动负债	118,912,282.52	80,000,000.00
长期借款	1,759,496,000.00	1,130,000,000.00
应付债券	3,941,261,922.93	4,450,344,637.85
减：现金及现金等价物	1,618,784,943.65	2,719,087,008.61
净负债小计	9,731,757,802.71	7,000,774,344.06
调整后资本	13,101,516,942.24	9,030,252,698.17
净负债和资本合计	22,833,274,744.95	16,031,027,042.23
杠杆比率	43%	44%

## 十一、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	24,142,865.49			24,142,865.49
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	24,142,865.49			24,142,865.49
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	24,142,865.49			24,142,865.49
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				



2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			2,269,048,450.19	2,269,048,450.19
1. 权益工具投资			802,979,896.45	802,979,896.45
2. 基金投资			1,466,068,553.74	1,466,068,553.74
持续以公允价值计量的资产总额	24,142,865.49		2,269,048,450.19	2,293,191,315.68
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

**(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**√适用  不适用

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

**(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**√适用  不适用

除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

**(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**√适用  不适用

相关资产或负债的不可观察输入值。

(五)持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

(六)持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

(七)本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(八)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

(九)其他

适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

### (一)关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上受同一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

### (二)本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海张江（集团）有限公司	上海	房地产	3,112,550,000.00	50.75	50.75

本企业的母公司情况的说明

母公司名称	公司类型	法人代表	注册号
上海张江（集团）有限公司	有限责任公司(国有独资)	袁涛	310000000010101

本企业最终控制方是上海市浦东新区国有资产管理委员会

### (三)本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

“八、在其他主体中的权益”。

### (四)本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

## “八、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (五) 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海新张江物业管理有限公司	受同一母公司控制
上海市张江高科技园区综合发展有限公司	受同一母公司控制
上海张江文化控股有限公司	受同一母公司控制
上海张江高科技园区公共租赁房运营有限公司	受同一母公司控制
上海张江科技创业投资有限公司	受同一母公司控制
上海张江慧诚企业管理有限公司	受同一母公司控制
上海张江企业孵化器经营管理有限公司	受同一母公司控制
上海张江国信安地产有限公司	受同一母公司控制
上海张江医疗器械产业发展有限公司	受同一母公司控制
上海张投国聚文化发展有限公司	受同一母公司控制
上海张江射频识别技术有限公司	受同一母公司控制
上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	受同一母公司控制
上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	受同一母公司控制
上海机械电脑有限公司	受同一母公司控制
川河集团有限公司	本公司的联营企业
上海美联生物技术有限公司	本公司的联营企业
上海张润置业有限公司	本公司的联营企业
上海股权托管交易中心股份有限公司	本公司的联营企业
张江汉世纪创业投资有限公司	本公司的联营企业
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	本公司的合营企业

## (六) 关联交易情况

## 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海新张江物业管理有限公司	服务管理费	756.35	2,401.23
上海张江医疗器械产业发展有限公司	利息支出/水电费	1,127.10	635.60

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海张江（集团）有限公司	房产租赁	1,909.04	2,875.15
上海股权托管交易中心股份有限公司	房产租赁	956.04	913.96
上海张江科技创业投资有限公司	房产租赁	232.64	146.78

上海张江文化控股有限公司	房产租赁	132.62	137.69
上海张江慧诚企业管理有限公司	房产租赁	78.82	128.17
上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	房产租赁	72.79	57.85
上海张江高科技园区公共租赁房运营有限公司	房产租赁	72.68	33.03
上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	房产租赁	36.20	35.16
上海张江企业孵化器经营管理有限公司	房产租赁		36.59
上海市张江高科技园区综合发展有限公司	房产租赁		14.92
上海张润置业有限公司	投资收益	898.44	733.41

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

## 3. 关联租赁情况

### (1) 本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
张江集电	上海张江(集团)有限公司	房屋	19,090,365.05	28,751,548.83
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	9,560,422.21	9,139,593.03
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	2,326,412.69	1,467,837.06
张江集电	上海张江文化控股有限公司	房屋	1,326,166.63	1,376,919.03
张江集电	上海张江慧诚企业管理有限公司	房屋	788,246.29	1,281,686.06
张江集电	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	房屋	727,907.31	578,483.31
张江集电	上海张江高科技园区公共租赁房运营有限公司	房屋	726,836.69	330,312.83
张江集电	上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	房屋	361,958.29	351,616.69
张江集电	上海张江企业孵化器经营管理有限公司	房屋		365,917.71
张江高科	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	房屋		82,162.92
张江集电	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	房屋		67,080.17

### (2) 本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

出租方名称	承租方名称	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据
张江集电	上海张江（集团）有限公司	2014-4-17	2020-12-31	合同价
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	2016-1-1	2021-5-31	合同价
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	2017-1-1	2020-12-31	合同价
张江集电	上海张江文化控股有限公司	2017-1-1	2020-12-31	合同价
张江集电	上海张江慧诚企业管理有限公司	2017-1-1	2020-12-31	合同价
张江集电	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	2017-1-1	2020-12-31	合同价
张江集电	上海张江高科技园区公共租赁房运营有限公司	2017-1-1	2020-12-31	合同价
张江集电	上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	2017-1-1	2020-12-31	合同价
张江集电	上海张江企业孵化器经营管理有限公司	2017-1-1	2018-12-31	合同价
张江高科	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	2016-4-1	2018-11-30	合同价
张江集电	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	2016-8-1	2018-10-14	合同价

#### 4. 关联担保情况

本公司作为担保方  
适用 不适用

本公司作为被担保方  
适用 不适用

关联担保情况说明  
适用 不适用

#### 5. 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海张江医疗器械产业发展有限公司	120,000,000.00	2019-1-14	2020-1-13	股东借款
拆出				
上海张润置业有限公司	24,000,000.00	2019-1-21	2020-1-20	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	12,000,000.00	2019-5-13	2020-5-12	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	6,000,000.00	2019-9-19	2020-9-17	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	40,000,000.00	2019-12-9	2020-12-7	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	6,000,000.00	2019-12-19	2020-12-17	短期委托贷款
上海张润置业有限公司	116,000,000.00	2019-12-19	2020-12-17	短期委托贷款

#### 6. 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### 7. 关键管理人员报酬

适用 不适用

#### 8. 其他关联交易

适用 不适用

## (七) 关联方应收应付款项

## 1. 应收项目

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海新张江物业管理有限公司	6,377.49		7,863.61	
应收账款	上海张江(集团)有限公司	5,186.31		5,149.04	
应收账款	上海张江射频识别技术有限公司	186.91	186.91	186.91	186.91
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	1,607.26		3,048.45	
其他应收款	上海张润置业有限公司	24.65		25.84	
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	6.09		5.95	
其他应收款	上海美联生物技术有限公司	0.70		0.70	
其他流动资产	上海张润置业有限公司	20,400.00		4,800.00	
一年内到期的非流动资产	上海张润置业有限公司			11,600.00	

## 2. 应付项目

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海新张江物业管理有限公司	1,253.81	713.18
应付账款	上海张江(集团)有限公司	588.39	588.39
应付账款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	733.46	436.50
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	17,222.86	5,220.45
其他应付款	上海张江(集团)有限公司	7,272.62	7,188.44
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	4,563.00	36,147.00
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	3,824.33	5,477.14
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	405.32	2.07
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	154.86	151.48
其他应付款	川河集团有限公司	117.43	67.08
其他应付款	上海股权托管交易中心股份有限公司	115.86	
其他应付款	上海张投国聚文化发展有限公司	50.00	50.00
其他应付款	上海浦东新区张江科技小额贷款股份有限公司	19.41	19.41
其他应付款	上海张江慧诚企业管理有限公司	17.84	17.84
其他应付款	上海张江企业孵化器经营管理有限公司	12.28	12.28
其他应付款	上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	6.58	6.58
其他应付款	上海张江新希望企业有限公司	6.34	
其他应付款	上海市张江高科技园区综合发展有限公司	1.67	2.1
其他应付款	上海张江文化控股有限公司		26.33
其他应付款	上海机械电脑有限公司		0.91

## (八) 关联方承诺

□适用 √不适用

(九)其他

适用 不适用

十三、股份支付

(一)股份支付总体情况

适用 不适用

(二)以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(三)以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(四)股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(五)其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

其他

适用 不适用

(一)诉讼事项

1. 上海育华投资集团有限公司诉上海张江创业源科技发展有限公司商品房预售合同纠纷

上海育华投资集团有限公司（以下简称“育华公司”）与本公司的子公司上海张江创业源科技发展有限公司（以下简称“创业源公司”）于2008年签订《商品房预售合同》。后由于创业源公司无法办理涉案房屋的大产证，育华公司诉创业源公司违约。截至本报告报出日2020年4月15日，该案件一审尚未判决。

(二)重要承诺事项

适用 不适用

(三)或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

## (一) 重要的非调整事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	公司于 2020 年 1 月 8 日公开发行人公司债券，本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行价格 100 元/张，采取网下向《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》规定的合格投资者询价配售的方式发行。本期债券发行工作已于 2020 年 1 月 14 日结束，经发行人与主承销商共同协商确定，本期债券的实际发行规模为 3.70 亿元，最终票面利率为 3.40%。		
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
提供借款暨关联交易	公司于 2020 年 1 月 10 日召开第七届董事会决议第二十九次会议，会议通过《关于向公司控股子公司——上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款暨关联交易的议案》，本公司与上海张江医疗器械产业发展有限公司按持股比例为杰昌实业提供 3 亿元的股东借款，其中本公司向杰昌实业提供 18,000 万元股东借款，上海张江医疗器械产业发展有限公司向杰昌实业提供 12,000 万元股东借款。股东借款期限为一年，股东借款利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%。		
委托贷款	公司于 2020 年 1 月 10 日召开第七届董事会决议第二十九次会议，会议通过关于公司全资子公司——上海张江集成电路产业区开发有限公司（以下简称“张江集电”）向公司参股子公司——上海张润置业有限公司（以下简称“张润置业”）提供的股东同比例委托贷款进行展期。委托贷款展期总额人民币 1.2 亿元，期限一年，委托贷款利率为银行同期贷款基准利率。张江集电持有张润置业 40% 的股权，将向其提供 4,800 万元股东委托贷款展期，张江集团持有张润置业 60% 的股权，将向其提供 7,200 万元股东委托贷款展期。		
新冠肺炎	新型冠状病毒肺炎（以下简称“新冠肺炎”）疫情于 2020 年 1 月在全国范围爆发以来，对新冠肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。为减轻新冠肺炎疫情对张江科学城客户的影响，公司积极响应上海市政府、浦东新区政府的号召，对受本次疫情影响的租赁客户实施部分租金减免等措施。本公司预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本公司的经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将继续密切关注新冠肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告披露日，该评估工作尚在进行中。		

## (二) 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	185,842,746
经审议批准宣告发放的利润或股利	

## (三) 销售退回

□适用 √不适用



**(四)其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十六、其他重要事项****(一)前期会计差错更正****1. 追溯重述法**

□适用 √不适用

**2. 未来适用法**

□适用 √不适用

**(二)债务重组**

□适用 √不适用

**(三)资产置换****1. 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**2. 其他资产置换**

□适用 √不适用

**(四)年金计划**

□适用 √不适用

**(五)终止经营**

□适用 √不适用

**(六)分部信息****1. 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**2. 报告分部的财务信息**

经营分部

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房产分部	投资分部	分部间抵销	合计
<b>本期</b>				
一、对外交易收入	1,475,741,255.68	943,396.20		1,476,684,651.88
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	36,236,557.76	184,133,485.82		220,370,043.58
四、资产减值损失和信用减值损失	-2,233,534.34			-2,233,534.34
五、折旧费和摊销费	9,328,147.43			9,328,147.43
六、利润总额(亏损总额)	448,796,139.36	355,125,974.37	595,860.00	803,326,253.73

七、所得税费用	189,644,932.62	82,244,926.26		271,889,858.88
八、净利润（净亏损）	259,151,206.74	272,881,048.11	595,860.00	531,436,394.85
九、资产总额	21,373,453,329.29	6,013,476,922.27	1,769,795,896.55	25,617,134,355.01
十、负债总额	13,734,633,796.09	550,942,773.20	1,769,959,156.52	12,515,617,412.77
十一、其他重要的非现金项目				
1. 折旧费和摊销费以外的其他现金费用				
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资				
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	402,532,163.36	-63,155,138.55		339,377,024.81
上期				
一、对外交易收入	1,147,132,535.75	1,179,245.25		1,148,311,781.00
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	51,765,855.74	241,996,513.69		293,762,369.43
四、资产减值损失	15,661,187.69	40,653,429.01		56,314,616.70
五、折旧费和摊销费	7,591,961.94	825.60		7,592,787.54
六、利润总额（亏损总额）	307,454,069.18	316,231,785.97	3,665,137.03	620,020,718.12
七、所得税费用	91,817,818.23	30,222,821.58		122,040,639.81
八、净利润（净亏损）	215,636,250.95	286,008,964.39	3,665,137.03	497,980,078.31
九、资产总额	16,095,445,232.02	5,038,620,067.56	1,473,724,680.76	19,660,340,618.82
十、负债总额	11,218,808,413.51	978,139,580.92	1,473,292,080.73	10,723,655,913.70
十一、其他重要的非现金项目				
1. 折旧费和摊销费以外的其他现金费用				
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资				
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	800,748,739.26	-36,060,630.08		764,688,109.18

3. 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

4. 其他说明

适用 不适用

(七)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

其他

适用 不适用

(八)借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 33,556,153.86 元。

2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 4.53%。

(九)外币折算

计入当期损益的汇兑收益为 7,938,266.98 元。

## (十) 租赁

## 1. 经营租赁出租人租出资产情况

单位：元 币种：人民币

资产类别	期末余额	期初余额
投资性房地产	5,697,401,909.10	5,430,411,825.46
合计	5,697,401,909.10	5,430,411,825.46

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款

## 1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	17,487,951.92
1 年以内小计	17,487,951.92
1 至 2 年	8,954,232.18
2 至 3 年	4,957,918.45
3 年以上	
3 至 4 年	5,708,677.50
4 至 5 年	4,136,492.50
5 年以上	42,904,397.45
合计	84,149,670.00

## 2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	61,251,683.33	72.79	61,251,683.33	100.00		55,619,363.47	54.88	55,619,363.47	100.00	
其中：										
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	42,616,256.42	50.64	42,616,256.42	100.00		42,579,261.77	42.01	42,579,261.77	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	18,635,426.91	22.15	18,635,426.91	100.00		13,040,101.70	12.87	13,040,101.70	100.00	
按组合计提坏账准备	22,897,986.67	27.21	4,354,621.01	19.02	18,543,365.66	45,724,036.64	45.12	5,310,483.15	11.61	40,413,553.49
其中：										
按组合计提坏账	22,897,986.67	27.21	4,354,621.01	19.02	18,543,365.66	45,724,036.64	45.12	5,310,483.15	11.61	40,413,553.49
合计	84,149,670.00	/	65,606,304.34	/	18,543,365.66	101,343,400.11	/	60,929,846.62	/	40,413,553.49

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
<b>单项金额重大并单项计提坏账准备:</b>				
上海三鑫科技发展有限公司	42,616,256.42	42,616,256.42	100.00	预计无法收回
<b>单项金额虽不重大但单项计提坏账准备:</b>				
上海威伦卡园酒店有限公司	7,504,652.51	7,504,652.51	100.00	预计无法收回
上海半兮文化艺术有限公司	2,157,056.01	2,157,056.01	100.00	预计无法收回
上海康月投资管理有限公司	2,103,878.95	2,103,878.95	100.00	预计无法收回
益科博能源科技(上海)有限公司	1,785,136.17	1,785,136.17	100.00	预计无法收回
游世移动通信技术(上海)有限公司	1,545,826.67	1,545,826.67	100.00	预计无法收回
其他客户	3,538,876.60	3,538,876.60	100.00	预计无法收回
合计	61,251,683.33	61,251,683.33	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 按用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
其他客户	14,717,846.74	2,334,131.11	15.86
关联方客户	8,028,729.78	1,869,079.75	23.28
房产销售客户	151,410.15	151,410.15	100.00
合计	22,897,986.67	4,354,621.01	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

### 3. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	55,619,363.47	5,632,319.86				61,251,683.33
按组合计提坏账准备	5,310,483.15	-955,862.14				4,354,621.01
合计	60,929,846.62	4,676,457.72				65,606,304.34

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

**4. 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

**5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

√适用 □不适用

本公司于 2019 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 61,047,449.59 元（2018 年：人民币 80,580,729.79 元），占应收账款总额比例为 72.55%（2018 年 12 月 31 日：79.51%），相应计提的坏账准备年末余额为人民币 53,439,564.91 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 53,355,742.17 元）。

**6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(二) 其他应收款****1. 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,294,468,825.49	2,788,890,431.39
合计	1,294,468,825.49	2,788,890,431.39

其他说明：

□适用 √不适用

**2. 应收利息****(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3. 应收股利

适用 不适用

#### (1) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 4. 其他应收款

#### (1) 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	501,538,945.11
1 年以内小计	501,538,945.11
1 至 2 年	35,087,920.98
2 至 3 年	53,558,844.16
3 年以上	
3 至 4 年	260,004,828.40
4 至 5 年	73,174,860.16
5 年以上	372,205,816.33
合计	1,295,571,215.14

#### (2) 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款	1,287,343,835.76	2,780,134,293.95
押金保证金	6,877,449.07	7,393,487.97
应收代垫水电费	501,931.36	589,036.22
备用金	171,170.00	171,170.00
短期零星应收款	10,455.79	
其他	666,373.16	709,589.75
合计	1,295,571,215.14	2,788,997,577.89

**(3) 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额			107,146.50	107,146.50
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		995,243.15		995,243.15
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额		995,243.15	107,146.50	1,102,389.65

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4) 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	107,146.50					107,146.50
按组合计提坏账准备		995,243.15				995,243.15
合计	107,146.50	995,243.15				1,102,389.65

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5) 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用



**(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
子公司	往来款	1,057,464,880.68		81.62	
合计	/	1,057,464,880.68	/	81.62	

本公司于2019年12月31日其他应收款前五名总额为人民币1,057,464,880.68元(2018年:人民币2,548,397,953.41元),占其他应收款总额比例为81.62%(2018年12月31日:91.38%),系与子公司的往来款,相应计提的坏账准备年末余额为人民币0.00元(2018年12月31日:人民币0.00元)。

**(7) 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (三) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,884,137,902.80	138,387,225.01	9,745,750,677.79	5,809,137,902.80	138,387,225.01	5,670,750,677.79
对联营、合营企业投资	1,360,647,084.36	2,672,989.22	1,357,974,095.14	1,346,273,487.32	2,672,989.22	1,343,600,498.10
合计	11,244,784,987.16	141,060,214.23	11,103,724,772.93	7,155,411,390.12	141,060,214.23	7,014,351,175.89

## 1. 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海张江管理中心发展有限公司	30,291,993.03				30,291,993.03		
Shanghai (Z. J.) Hi-Tech Park Limited	15,182,225.60	10,583,095.42			15,182,225.60		10,583,095.42
上海张江创业源科技发展有限公司	20,100,000.00				20,100,000.00		
上海奇都科技发展有限公司	52,380,000.00	5,025.26			52,380,000.00		5,025.26
上海张江集成电路产业区开发有限公司	1,958,057,180.37				1,958,057,180.37		
上海德馨置业发展有限公司	111,149,873.26				111,149,873.26		
上海张江浩成创业投资有限公司	2,500,000,000.00				2,500,000,000.00		
上海欣凯元投资有限公司	309,124,100.00				309,124,100.00		
上海思锐置业有限公司	445,000,000.00				445,000,000.00		
上海杰昌实业有限公司	107,667,294.54				107,667,294.54		
雅安张江房地产开发有限公司	102,000,000.00				102,000,000.00		
上海张江智芯城市建设有限公司			250,000,000.00		250,000,000.00		
上海灏集建设发展有限公司			3,825,000,000.00		3,825,000,000.00		
上海灏巨置业有限公司	158,185,236.00	127,799,104.33			158,185,236.00		127,799,104.33
合计	5,809,137,902.80	138,387,225.01	4,075,000,000.00		9,884,137,902.80		138,387,225.01

本期增加系追加投资

## 2. 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海美联生物技术有限公司	555,872.47	555,872.47								555,872.47	555,872.47
上海张江新希望企业有限公司	62,729,671.01				944,132.54					63,673,803.55	
上海张江微电子港有限公司	1,033,285,641.77				44,170,296.33			56,430,000.00		1,021,025,938.10	
上海大道置业有限公司	8,147,743.64				384,800.78					8,532,544.42	
上海张江艾西益外币兑换有限公司	24,783,105.68				4,003,496.19			2,100,000.00		26,686,601.87	
上海股权托管交易中心股份有限公司	74,855,471.65				76,361.67			1,632,150.00		73,299,683.32	
上海张江联和置地有限公司	2,067,685.84				-116.96					2,067,568.88	
上海机械电脑有限公司	3,047,286.59	2,117,116.75			-145,344.94					2,901,941.65	2,117,116.75
上海数讯信息技术有限公司	130,422,141.32				22,418,124.05			2,896,000.00		149,944,265.37	
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	6,378,867.35				749,697.42					7,128,564.77	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司			4,900,000.00		-69,700.04					4,830,299.96	
小计	1,346,273,487.32	2,672,989.22	4,900,000.00		72,531,747.04			63,058,150.00		1,360,647,084.36	2,672,989.22
合计	1,346,273,487.32	2,672,989.22	4,900,000.00		72,531,747.04			63,058,150.00		1,360,647,084.36	2,672,989.22

**(四) 营业收入和营业成本****1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	296,522,943.71	102,659,571.80	306,318,480.88	136,339,824.88
其他业务	45,321,709.83	42,321,134.36	52,007,126.57	51,739,885.19
合计	341,844,653.54	144,980,706.16	358,325,607.45	188,079,710.07

**(五) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	267,003,476.50	
权益法核算的长期股权投资收益	72,531,747.04	69,446,330.68
处置长期股权投资产生的投资收益		49,635,735.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
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		122,269.25
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		22,177,738.46
处置可供出售金融资产取得的投资收益		110,989,336.17
交易性金融资产在持有期间的投资收益	802,363.50	
处置交易性金融资产取得的投资收益	108,344.19	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	19,678,940.88	
委托贷款收益	11,731,364.54	9,016,548.67
理财投资收益	35,865,999.08	9,274,050.13
其他	13,318,777.98	15,143,690.83
合计	421,041,013.71	285,805,699.40

**(六) 其他**

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

(一)按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》的要求，报告期非经常性损益情况

## 1. 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-537,709.91	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,084,570.18	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,334,495.37	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	8,984,363.20	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-49,651,131.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,885,714.29	
所得税影响额	-7,598,887.44	
少数股东权益影响额	22,365,410.47	
合计	-1,133,175.22	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

**(二) 净资产收益率及每股收益**

√适用 □不适用

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.42	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.43	0.38	0.38

**(三) 境内外会计准则下会计数据差异**

□适用 √不适用

**(四) 其他**

□适用 √不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作人及会计机构负责人签名并签章的财务报告文本
备查文件目录	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
备查文件目录	报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文本正本及正文公告的原件

董事长：刘樱

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 14 日

### 修订信息

适用 不适用