

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 2020 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、毕马威华振会计师事务所（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）卢纓声明：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 2020 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 3.60 元（含税），共计分配股利 557,528,238 元，占当年度合并归属于上市公司股东净利润 1,822,082,342.25 元的 30.6%。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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请参阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析。

十一、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.....	30
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	51
第七节	优先股相关情况.....	55
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	56
第九节	公司治理.....	61
第十节	公司债券相关情况.....	64
第十一节	财务报告.....	68
第十二节	备查文件目录.....	190

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	2020年1月1日至2020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	investors@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	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层
	签字会计师姓名	杨洁、黄锋

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	2020年	2019年	本期比上年 同期增减(%)	2018年
营业收入	779,198,155.47	1,476,684,651.88	-47.23	1,148,311,781.00
归属于上市公司股东的净利润	1,822,082,342.25	582,820,668.24	212.63	544,291,523.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,880,822,007.35	583,953,843.46	222.08	518,310,790.12
经营活动产生的现金流量净额	164,607,763.75	-6,731,829,838.47	102.45	313,862,944.83
	2020年末	2019年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	10,805,130,160.10	9,305,582,081.68	16.11	8,763,965,807.44
总资产	32,819,730,583.45	25,617,134,355.01	28.12	19,660,340,618.82

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年 同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	1.18	0.38	210.53	0.35
稀释每股收益(元/股)	1.18	0.38	210.53	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.21	0.38	218.42	0.33
加权平均净资产收益率(%)	18.12	6.42	增加11.70个百分点	6.33
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	18.70	6.43	增加12.27个百分点	6.02
每股经营活动产生的现金净额	0.11	-4.35	102.53	0.20

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、2020 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	134,269,526.95	222,349,167.12	245,672,438.06	176,907,023.34
归属于上市公司股东的净利润	291,680,217.05	623,873,106.61	91,536,615.79	814,992,402.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	289,652,628.51	612,765,839.73	67,048,081.89	911,355,457.22
经营活动产生的现金流量净额	445,475,163.09	304,326,222.38	473,340,214.90	1,387,749,364.12

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	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-25,220.65	-537,709.91	293,089.64
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	42,569,063.82	19,084,570.18	1,928,070.18
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	4,347,834.49	4,334,495.37	33,540,930.89

债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	2,550,998.73		
对外委托贷款取得的损益	8,507,309.59	8,984,363.20	7,334,066.95
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	-	-	-
	189,425,432.56	49,651,131.38	14,083,767.92
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,885,714.28	1,885,714.29	1,885,714.29
少数股东权益影响额	85,439,106.92	22,365,410.47	5,001,167.24
所得税影响额	-14,589,039.72	-7,598,887.44	-9,918,537.96
合计	-58,739,665.10	-1,133,175.22	25,980,733.31

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	24,142,865.49	1,311,836,104.52	1,287,693,239.03	17,262,200.56
其他非流动金融资产	2,269,048,450.19	3,806,184,992.28	1,537,136,542.09	228,004,231.97
合计	2,293,191,315.68	5,118,021,096.80	2,824,829,781.12	245,266,432.53

注：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的重要开发主体，张江科学城运营主体中唯一上市公司，积极响应国家战略机遇，积极对接全球创新资源，加速集聚全球创新要素，激活创新生态圈的活力，强化科学城的创新策源力。通过打造全生命周期空间载体，为科技企业提供从孵化加速到研发办公的全产业品线空间载体。通过布局全产业链的投资基金，发挥国企创投功能，以直投+基金的方式，带动市场资源助推企业发展。通过提供无限链接的创新服务，汇聚创新资源，全力打造张江科学城的创新生态圈。

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 2020 年 12 月 31 日，本公司总资产达到 3,281,973.06 万元，比上年末增加 28.12%，

其中：境外资产 413,381.82（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 12.60%。

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，形成了张江西北片城市更新区、上海集成电路设计产业园、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、上海市科母基金、上海浦东科技创新投资基金等，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

2020 年度，公司实现营业总收入 77,919.82 万元，较上年同期下降 47.23%，公司实现营业利润 255,825.86 万元，较上年同期增加 199.50%，实现利润总额 236,815.81 万元，较上年同期增加 194.79%，实现归属于上市公司股东的净利润 182,208.23 万元，较上年同期增加 212.63%。实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 188,082.20 万元，较上年同期增加 222.08%。公司本年度实现的营业总收入较上年同期减少，主要原因为本年度公司积极响应政府号召，对受疫情影响的非国有中小企业租赁客户减免部分租金，同时公司本期并无上一年同期实现的产业空间载体销售业务。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，主要原因为公司下属合营企业 Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 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（已上市股票）本期公允价值大幅上升，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益大幅增长；以及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增加，公允价值变动收益有较大增长。

2020 年，是全面建成小康社会的收官之年，是浦东开发开放 30 周年。公司党委、经营层坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大精神，深入学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，按照区委、区政府的决策部署，紧抓国家战略新机遇，践行创新发展新理念，实现了稳中求进的工作目标，较好完成了上级明确的各项任务。特别是面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司统筹推进疫情防控和企业复工复产，快速推进科学城企业复工复产。同时，坚决落实浦东新区“五大倍增行动”，高质量推动浦东新区“金色中环发展带”工作，始终敢为人先、争创特色。

（一）落实疫情防控举措，助力企业复工复产。

一是高效推进疫情防控工作。春节期间，公司即成立疫情防控工作组，夯实了防控的组织保障。组织“张江高科 895 疫情防控突击队”、机场防疫突击队等志愿者队伍，始终冲在防疫一线。全司 120 人、约 70% 的员工，在张江科学城西北区、集成电路设计产业园两大片区内参与防疫，覆盖网格单元 125 个，企业 2500 家，员工 12 万人，分别占各自总体的 25%、33%、25%。通过摸排、预审、复核、规范防控等四个工作阶段，实现了片区疫情防控无死角。二是多维帮扶企业渡过难关。通过两次出台“租金减免”方案细则，累计覆盖企业 802 家，减免房租 8779.41 万元（含增值税）。在全市率先开发公司自有健康码，提升防疫效率。开发“线上审批”系统，简化审批流程。拓展融资帮扶通道，搭建了银行与企业对接的平台，加速包括短期债的多种帮扶中小企业渡过难关的方案研究进度。三是高科技企业助力疫情防控。张江高科投资或孵化的企业在抗疫中表现突出。钛米科技为武汉为主的多个城市输送消毒机器人，保障疫情现场的消毒防控工作顺利运行；酷芯微电子研发了戴着口罩人脸识别技术；吉奥转产口罩支援前线；互问科技提供无接触电梯方案；锐翌生物提供核酸检测试剂盒。

（二）专注优势产业集群发展，做好招商安商稳商。

张江科学城 2020 年集成电路产业营收规模达到 1285.40 亿元，占到全国 14.5% 的比重，在复杂的经济形势和较大的疫情防控压力下，IC 产业发展仍然实现了逆势上扬。目前，张江科学城有 7 家半导体企业在科创板上市，分别是乐鑫科技、晶晨股份、聚辰股份、晶丰明源、芯原股份、恒玄科技和中芯国际。同时格科微等企业也拟在科创板上市。2020 年，张江高科一是立足集成电路设计产业园，坚决完成招商任务。2020 年新增亿元楼宇 1 家，新增外资研发机构 1 家，新引进龙头标杆企业 1 家，新引进央企、民企 500 强等 6 家，实到外资 1000 万美元以上项目 10 个，新引进自贸区扩大开放项目 7 个，新增跨国地区总部 2 家，内外资招商全面完成上海科创办下达的任务。二是立足特色产业布局，推动产业集群化发展。2019 年至今，共引进 52 家企业，含芯片设计企业 43 家，EDA 企业 3 家。至今特色园区已汇聚了包括紫光展锐、长电科技、汇顶科技、上海微电子装备、格科微、聚辰半导体、AMD、英伟达、高通、寒武纪、燧原、依图科技、奥卡斯、安恒信息等在内的近 200 家国内外知名集成电路企业。同时引入概伦电子，成都奥卡斯等企业，逐步形成以国产 EDA 为特色的园区；引入眸芯、移芯等企业，进一步形成以人工智能芯片集聚为特色的园区。

(三) 加快“金色中环发展带”建设，丰富空间载体形式。

公司深耕的上海集成电路设计产业园、张江中区城市副中心、张江西北片城市更新区等三个重点区域，自持物业面积 160 万方，在建、待建总面积 270 万方（不含西北区已有建筑物二次重新开发项目），可为张江科学城的企业发展提供从孵化加速到研发办公的全产业品线空间载体。其中，集电港、张江中区均为“金色中环发展带”的重点项目。2020 年在建 9 个项目，总建筑面积 166 万平方米。3-4 项目总建筑面积 25 万平方米（已于 11 月获得桩基施工许可证），4-2 项目总建筑面积 22 万平方米（已于 10 月底获得桩基施工许可证），为浦东新区“金色中环发展带”建设的重要项目。张江城市副中心“科学之门”项目建设有序进行，总体量约 140 万方，将打造上海面向世界的科技名片；张江西北区火炬园项目获批公示，总建筑面积 7.57 万平方米，2020 年 12 月获取施工许可证，以期打造全新的科技总部平台。

(四) 强化“产业+基金”模式，提升投孵联动新能级。

一是加强直投力度。2020 年度已完成投资立项项目 14 个，跟踪储备项目约 80 个，完成对治精微、登临科技、艾拉比、维智科技、卓道医疗、锐翌生物、智驾科技、芯元基、博志研新等项目的投资，出资总额 2.1 亿元。2020 年，投资企业发展迅猛，如赛赫智能、钛米机器人、云从科技等项目拟申报 IPO，华勤通讯完成了新一轮融资，微电子装备、恒泰柯、锐翌生物、华景等项目正实施新一轮融资。二是加强基金投资。参与发起设立元界智能基金、芯火基金、火山石基金和创伴基金；通过二级市场减持复旦张江，磐石葆霖基金完成清算注销。特别是张江燧锋基金开始正式运作。2020 年度张江燧锋基金完成设立及产品备案，完成实缴出资 4 亿元并开展项目投资工作，已完成 8 个投资项目的审核，投资了上海驻云信息科技有限公司、上海欣吉特生物科技有限公司、上海登临科技有限公司等优质项目。三是加强 895 创业营的孵化力度。2020 年，895 创业营全力打造专业营——“共筑健康未来”（第九季）医疗健康专场，招募领域包括医疗器械、生物医药、智慧医疗等细分领域。报名项目 80 个，入营项目 25 个。举办企业参访、业务交流会、Demoday 投资会等近 20 场活动，近 100 家产业投资机构参与活动，涌现出了像赛默罗、捷思英达、铁诺、圣哲医疗等优质企业。截至 2020 年末，公司整体运营孵化面积达 6.9 万方，在孵企业 234 家，895 创业营入营项目中，60% 以上的项目获得融资，17 家入营企业估值在 10 亿以上，20 家企业在未来三年内拟上市。

(五) 优化营商环境，打造创新生态圈。

一是提升学术氛围。长三角资本市场服务基地运营正常，截至 2020 年底，举办各类活动 13 场，做好长三角科创企业对接科创板的服务工作。截至 2020 年末，张江科学城已经有 17 家企业成功在科创板上市，其中集成电路企业 7 家，生物医药企业 6 家。此外，另有 27 家企业正在冲刺中。同时，由上交所主导的“浦江之光”品牌活动在张江启动首站活动；邀请业内专家开展集成电路产业知识产权保护讲座；举办集成电路领袖高峰论坛。二是完善城市配套。着力解决张江科学城人才吃、住、行的问题，改善 20 家食堂的经营品质、提高 20 万平方米人才公寓的运转效率、新增 1 条免费短驳公交车。2020 年启动首届“天骄创客集市”，依据防疫要求进行管控，设立创意工业品集市、乐队及儿童才艺演出等，提升租户满意度。三是强化人文内涵。在区委组织部的领导下，在区国资委等单位的指导下，举办首届“张江高科 895 集微人才汇”招聘活动，解决集成电路企业的人才需求，为长三角地区 71 家高校、700 多名应届生提供与企业对话的舞台。

(六) 制定企业战略规划，谋划未来发展蓝图。

一是总结“十三五”发展，回顾发展的经验教训，为“十四五”提供数据支撑。“十三五”期间，公司积极响应国家战略机遇，以党建为引领，紧密对接全球创新资源，加速集聚全球创新要素，构筑产业创新生态圈，逐步打造成为国内高科技园区开发运营的领跑者和新标杆。但当前外部环境复杂严峻，经济增长面临较大压力，“十四五”的发展需要敢想、敢拼、敢为。二是把握新机遇，明确十四五的目标，为公司未来描绘蓝图。与 KPMG、福睿智库等联动合作，实施“双智库”服务模式，多角度确保战略谋划的精准度、专业度。全面洞悉全球科技创新产业发展脉络，广泛链接国际顶尖产业资源，深度融入长三角一体化发展，充分发挥国企要素整合优势，围绕科创企业发展全生命周期，明确了“打造以专业化的产业空间服务为基底，以特色化的产业投资服务为核心，以全场景化的产业创新服务为引领”的全球科创平台建设者、赋能者和先行者”为理念的战略定位。

(七) 加强国企党建引领，提升党建质量水准。

一是深入开展“四史”学习教育。公司党委通过中心组学习、专家讲座、“七一”、“国庆”等重要节点的纪念活动、组织参观革命教育基地、观看主旋律影片和廉政教育警示片等多种形式，深入开展“四史”学习教育。邀请首批参与浦东开发开放的建设者邵煜栋同志讲述浦东三十年的沧桑巨变；邀请中芯国际的创始人张汝京博士讲述集成电路产业发展的历程和未来的方向。二是压实“四个责任”，狠抓整改落实。始终坚持把政治建设摆在首位，把党建工作与经营业绩同谋划、同部署、同考核。结合公司组织架构和人员调整情况，在综合考虑公司各部室及子公司的业务相关性、党员人数分布的均衡性和党支部工作开展的实效性的基础上，将原有的3个党支部调整为6个。全司所有业务流程中，在签署经营合同的同时签署廉洁协议，加强在公司廉政风险防范。注重宣传教育，加强阵地管理，选树先进典型，持续抓好“学习强国”等新媒体平台的运用，对党员学习情况进行动态管理，加强意识形态管理。三是打造企业党建品牌，塑造“895先锋”。借助“895先锋”系列党建品牌的打造，创建了“895芯领航”、“895先锋站”、“895青年汇”等子品牌。通过开设“高科技大讲堂”，提升企业管理者综合素质；通过制定企业内训师计划，加快培养产业专业人才；通过“五四诗歌会”、“青年先锋突击队”等活动，提升队伍凝聚力。同时，为响应浦东新区区委“百企帮百村”的号召，与云龙县的四个深度贫困村结对，通过资助扶贫款项、定期组织采购当地特色农产品等丰富多样的形式进行帮扶，三年来帮扶款项累计近100万元，近期荣获云南省大理州云龙县2020年脱贫攻坚奖扶贫优秀“挂包帮”单位荣誉称号。

二、报告期内主要经营情况

2020年度，公司实现营业总收入77,919.82万元，较上年同期下降47.23%，公司实现营业利润255,825.86万元，较上年同期增加199.50%，实现利润总额236,815.81万元，较上年同期增加194.79%，实现归属于上市公司股东的净利润182,208.23万元，较上年同期增加212.63%。实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润188,082.20万元，较上年同期增加222.08%。

公司本年度实现的营业总收入较上年同期减少，主要原因为本年度公司积极响应政府号召，对受疫情影响的非国有中小企业租赁客户减免部分租金，同时公司本期并无上一年同期实现的产业空间载体销售业务。

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，主要是由于公司下属合营企业 Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation 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（已上市股票）本期公允价值上升幅度较大，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益增长较大，影响归属于上市公司股东的净利润162,054.05万元。此外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增加，公允价值变动收益有较大增长，影响归属于上市公司股东的净利润15,453.39万元。

(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	779,198,155.47	1,476,684,651.88	-47.23
营业成本	349,807,812.16	603,741,519.54	-42.06
税金及附加	12,766,181.57	148,648,364.60	-91.41
销售费用	13,603,547.73	35,598,767.62	-61.79
管理费用	84,671,257.95	63,144,714.65	34.09
财务费用	323,080,422.59	247,837,642.57	30.36
其他收益	43,218,927.42	19,759,244.09	118.73
投资收益	2,311,932,515.55	513,215,291.21	350.48
公允价值变动收益	208,563,811.42	-58,731,943.61	455.11
信用减值损失	6,074.56	-5,020,780.98	100.12
资产减值损失	-731,653.53	7,254,315.32	-110.09
营业外支出	190,171,004.89	51,241,560.28	271.13

所得税费用	635,505,233.69	271,889,858.88	133.74
经营活动产生的现金流量净额	164,607,763.75	-	102.45
		6,731,829,838.47	
投资活动产生的现金流量净额	-	506,487,988.83	-654.12
	2,806,544,419.26		
筹资活动产生的现金流量净额	3,283,901,368.70	5,119,116,401.88	-35.85

- (1) 营业收入：本期数较上年同期数减少 47.23%，主要原因为公司本期未实现园区综合开发-销售收入，同时为减轻新冠疫情对客户的影响，公司积极响应政府号召，对受本次疫情影响的非国有中小企业租赁客户减免部分租金，本期园区综合开发-租赁收入亦较上年同期有所减少。
- (2) 营业成本：本期数较上年同期数减少 42.06%，主要原因为公司本期园区综合开发-销售较上年同期有大幅减少。
- (3) 税金及附加：本期数较上年同期数减少 91.41%，主要原因为公司本期基本未实现园区综合开发-销售收入，相应的土地增值税、增值税附加税费大幅减少。
- (4) 销售费用：本期数较上年同期数减少 61.79%，主要原因为公司内部机构调整，计入销售费用的人员工资及社保费用有较大幅度减少。
- (5) 管理费用：本期数较上年同期数增加 34.09%，主要原因为公司内部机构调整，计入管理费用的人员工资及社保费用有较大幅度增加。
- (6) 财务费用：本期数较上年同期数增加 30.36%，主要原因为公司银行借款、应付债券有所增加，相应利息支出有所增加。
- (7) 其他收益：本期数较上年同期数增加 118.73%，主要原因为公司本期财政扶持资金及专项补贴有所增加。
- (8) 投资收益：本期数较上年同期数增加 350.48%，主要原因为公司下属合营企业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本期公允价值上升幅度较大，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益增长幅度较大。
- (9) 公允价值变动收益：本期数较上年同期数增加 455.11%，主要原因为本期公司金融资产公允价值有所增加。
- (10) 信用减值损失：本期数较上年同期数增加 100.12%，主要原因为公司本期以预期信用损失为基础确认的应收账款及其他应收款坏账准备有所减少，而上年同期为坏账准备增加。
- (11) 资产减值损失：本期数较上年同期数减少 110.09%，主要原因为公司本期计提存货跌价准备，而上年同期为存货跌价准备转回。
- (12) 营业外支出：本期数较上年同期数增加了 271.13%，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。
- (13) 所得税费用：本期数较上年同期数增加 133.74%，主要原因为本期公司利润总额较上年同期增加，所得税费用相应增加。
- (14) 经营活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数增加 102.45%，主要原因为本期预收园区综合开发-销售款，园区综合开发-销售收现有所增加，同时本期对园区综合开发存货投入较上年同期有较大幅度减少，且由于园区综合开发-销售确认减少导致相应增值税、土地增值税等税负支付减少，因此经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅上升。
- (15) 投资活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数减少 654.12%，主要原因为本期公司股权及理财产品投资有所增加，本期股权持有期间收到的股利较上年同期有所减少，购建投资性房地产的项目开发支出也有所增加，整体使得本期投资活动产生的现金流量较上年同期大幅减少。
- (16) 筹资活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数减少 35.85%，主要原因为公司上年同期设立子公司收到少数股东投资款 36.75 亿元，本期无新增股东投资款，虽然本期公司长期借款及发行债券有所增加，但是整体筹资活动产生的现金流量仍较上年同期减少。

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	741,832,086.06	324,362,843.47	56.28	-43.85	-29.96	减少 8.67 个百分点
服务业	5,330,425.32	105,884.00	98.01	37.43	-79.89	增加 11.59 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	7,090,981.12	1,402,385.38	80.22	-98.69	-99.08	增加 8.51 个百分点
园区综合开发-租赁收入	734,741,104.94	322,960,458.09	56.04	-5.91	4.09	减少 4.22 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	744,488,197.09	323,182,431.81	56.59	-43.68	-29.49	减少 8.73 个百分点
外省	2,674,314.29	1,286,295.66	51.90	-19.41	-75.79	增加 111.99 个百分点

(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	324,362,843.47	92.73	463,143,043.70	76.71	-29.96	
	服务业	105,884.00	0.03	526,438.27	0.09	-79.89	
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	1,402,385.38	0.40	152,858,682.16	25.32	-99.08	
	园区综合开发-租赁收入	322,960,458.09	92.33	310,284,361.54	51.39	4.09	

(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 8,204.74 万元，占年度销售总额 10.53%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 1,841.92 万元，占年度销售总额 2.36%。

(4-1) . 主要销售客户的情况

公司前五名客户的销售收入总额为 82,047,416.03 元，占营业收入的 10.53%。

客户名称	营业收入（元）	占公司全部营业收入的比例（%）
第一名客户	20,355,435.99	2.61
第二名客户	18,419,186.84	2.36
第三名客户	15,678,757.14	2.01
第四名客户	15,393,339.71	1.98
第五名客户	12,200,696.34	1.57
合计	82,047,416.03	10.53

前五名供应商采购额 107,118.92 万元，占年度采购总额 48.63%；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%。

(4-2) . 主要供应商情况

公司前五名供应商的采购金额为总额为 1,071,189,184.49 元，占公司采购总额的 48.63%。

名称	金额（元）	占采购总额比重（%）
第一名供应商	633,663,279.72	28.77
第二名供应商	139,850,702.70	6.35
第三名供应商	158,114,188.00	7.18
第四名供应商	88,914,548.00	4.04
第五名供应商	50,646,466.07	2.30
合计	1,071,189,184.49	48.63

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	13,603,547.73	35,598,767.62	-61.79
管理费用	84,671,257.95	63,144,714.65	34.09
财务费用	323,080,422.59	247,837,642.57	30.36
所得税费用	635,505,233.69	271,889,858.88	133.74

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	164,607,763.75	-6,731,829,838.47	102.45
投资活动产生的现金流量净额	-2,806,544,419.26	506,487,988.83	-654.12
筹资活动产生的现金流量净额	3,283,901,368.70	5,119,116,401.88	-35.85

(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 (%)
货币资金	2,254,598,499.21	6.87	1,624,236,099.78	6.34	38.81
交易性金融资产	1,311,836,104.52	4.00	24,142,865.49	0.09	5,333.64
应收账款	43,144,081.76	0.13	189,013,463.97	0.74	-77.17
预付款项	10,592,149.24	0.03	6,361,136.55	0.02	66.51
存货	7,828,746,357.58	23.85	11,386,498,998.26	44.45	-31.25
合同资产	102,915,473.90	0.31	0.00	0.00	100
其他流动资产	118,579,443.39	0.36	238,012,922.23	0.93	-50.18
长期股权投资	5,286,045,336.74	16.11	3,311,117,616.27	12.93	59.65
其他非流动金融资产	3,806,184,992.28	11.60	2,269,048,450.19	8.86	67.74
投资性房地产	11,107,898,778.24	33.85	5,697,401,909.10	22.24	94.96
无形资产	4,641,177.70	0.01	926,648.94	0.00	400.86
长期待摊费用	40,056,109.65	0.12	19,811,657.35	0.08	102.18
其他非流动资产	59,552,674.77	0.18	20,025,619.48	0.08	197.38
应付账款	575,674,833.13	1.75	251,937,012.32	0.98	128.50
预收款项	32,430,536.83	0.10	80,487,642.22	0.31	-59.71
合同负债	853,498,390.55	2.60	0.00	0.00	100
应付职工薪酬	27,033,798.79	0.08	20,526,638.14	0.08	31.70
应交税费	70,308,039.79	0.21	218,696,070.55	0.85	-67.85
一年内到期的非流动负债	3,278,011,731.92	9.99	118,912,282.52	0.46	2,656.66
长期借款	3,284,570,079.50	10.01	1,759,496,000.00	6.87	86.68
应付债券	3,132,392,342.48	9.54	3,941,261,922.93	15.39	-20.52

预计负债	326,135,073.62	0.99	136,295,945.48	0.53	139.28
递延所得税负债	1,023,884,816.15	3.12	395,606,503.91	1.54	158.81

其他说明

(1) 货币资金：期末数较期初数增加 38.81%，主要是由于本期公司项目投资支出有所减少，且公司优化资金安排，货币资金余额有所增加。

(2) 交易性金融资产：期末数较期初数增加 5333.64%，主要是由于公司本年末持有的短期理财产品较上年末有所增加。

(3) 应收账款：期末数较期初数减少 77.17%，主要是由于本期公司执行新收入准则，按照新收入准则规定，原计入应收账款的部分款项在合同资产中列报。

(4) 预付款项：期末数较期初数增加 66.51%，主要是由于本期公司预付软件开发费及水电费有所增加。

(5) 存货：期末数较期初数减少 31.25%，主要原因为本期公司存货转入投资性房地产，存货有所减少。

(6) 合同资产：期末数较期初数增加 100%，主要原因为本期按照新收入准则规定，将已向客户转让房产而附加履约义务的房产销售款收取权利计入该科目。

(7) 其他流动资产：期末数较期初数减少 50.18%，主要原因为本期公司下属参股公司向本公司归还银行委托贷款。

(8) 长期股权投资：期末数较期初数增加 59.65%，主要原因为本期公司下属合营企业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本期公允价值上升幅度较大，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资有所增加。

(9) 其他非流动金融资产：期末数较期初数增加 67.74%，主要原因为本期公司加大股权投资力度，新增及追加投资项目较多，且本期公司所持有的其他非流动金融资产公允价值有所上升。

(10) 投资性房地产：期末数较期初数增加 94.96%，主要原因为本期公司存货转入投资性房地产。

(11) 无形资产：期末数较期初数增加 400.86%，主要原因为本期公司软件开发支出有所增加。

(12) 长期待摊费用：期末数较期初数增加 102.18%，主要原因为本期公司装修支出及绿化景观提升工程支出有所增加。

(13) 其他非流动资产：期末数较期初数增加 197.38%，主要原因为本期公司因工程款支付产生的留底进项税额增加。

(14) 应付账款：期末数较期初数增加 128.50%，主要原因为本期公司应付工程款有所增加。

(15) 预收款项：期末数较期初数减少 59.71%，主要原因为本期公司预收租赁款有所减少。

(16) 合同负债：期末数较期初数增加 100%，主要原因为本期公司执行新收入准则，预收园区综合开发-销售款在合同负债中列报。

(17) 应付职工薪酬：期末数较期初数增加 31.70%，主要原因为年底工资奖金计提有所增加。

(18) 应交税费：期末数较期初数减少 67.85%，主要原因为本期应税利润减少，应交企业所得税相应减少。

(19) 一年内到期的非流动负债：期末数较期初数增加 2656.66%，主要原因为将在一年内到期的公司债及中期票据有所增加。

(20) 长期借款：期末数较期初数增加 86.68%，主要原因为本期公司新增长期项目贷款用于补充公司中长期资金使用。

(21) 应付债券：期末数较期初数减少 20.52%，主要原因为虽然本期发行新一期公司债及中期票据，但是即将到期的公司债及中期票据重分类至一年内到期的非流动负债，整体应付债券有所减少。

(22) 预计负债：期末数较期初数增加 139.28%，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。

(23)递延所得税负债：期末数较期初数增加 158.81%，主要原因为本期公司下属合营企业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上升幅度较大，按权益法确认的长期股权投资收益增加，其相应计提的递延所得税负债也有所增加。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

详见第十一节财务报告第七部分合并财务报表项目注释第 58 项《所有权或使用权受到限制的资产》。

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	255,010		858,682	否		
2	欣凯元	54,923		54,923	否		
3	中区	12,176		36,528	否		
4	张江西北区	35,112		89,011	否		
	合计	357,221		1,039,144			

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	33,321.50
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	1,598.40
3	集电港	3-2 项目	研发楼	在建	38,056.2	151,937.3	238,738.7	238,738.7	-	284,348	38,587.43
4	中区	德馨中区 C-7-3	商业办公	竣工	9,119	25,536	37,013	0	36,742.3	43,347	3,655.41
5	中区	思锐中区 C-7-2	商业办公	竣工	8,400	25,200	36,000	0	35,934.3	43,126	6,066.93
6	集电港	3-4 项目	科研办公	新开	40,277	161,108	251,731.25	251,731.25	-	305,815	3,771.23
7	集电港	4-2 项目	科研办公	新开	35,102.9	140,411.55	220,067.86	220,067.86	-	244,859	3,579.99
8	西北区	07-03 项目	科研办公	新开	15,739.1	47,217.3	75,660.18	75,660.18	-	138,784	838.00
9	中区	58-01 地块项目	商办、文体	新开	24,770.5	222,934.5	304,562.06	304,562.06	-	892,308	51,013.60
10	中区	76-02 地块项目	商办、租赁住 宅、文体	新开	14,770.5	103,393.5	154,151.5	154,151.5	-	400,642	26,055.99
11	中区	77-02 地块项目	商办、文体	新开	18,684.5	99,027.85	133,716	133,716	-	391,907	22,396.98

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售)面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收 入金额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	上海	香楠路 199 弄 16 号 403 室、17 号 301 室	公寓	94.50	94.50			
2	雅安	御景雅苑商铺	商铺	249.89	112.56			
3	雅安	御景雅苑车位	车库	1,264.47	114.86			
4	雅安	山水豪庭一期车库	车库	10,465.84	135.55			
7	雅安	山水豪庭二期车库	车库	2,799.66	161.77			

报告期内，公司共计实现销售金额 709.10 万元，销售面积 619.24 平方米，实现结转收入金额 709.10 万元，结转面积 619.24 平方米，报告期末待结转面积 0 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	69,580	5,427	否	
2	张江	四标一期	厂房	33,502	2,648.74	否	
3	张江	四标二期	厂房	23,666	2,008.83	否	
4	张江	张江大厦	办公楼	15,762	3,162.97	否	
5	张江	领袖之都东	研发楼	76,455	6,566.15	否	
6	张江	银行卡	厂房	40,955	1,236.91	否	
7	张江	夏新楼	厂房	8,283	933.21	否	
8	张江	863 基地	研发楼	13,762	692.12	否	
9	张江	高科苑	公寓+商业	110,656	5,334.04	否	
10	张江	创业公寓	公寓+商业	23,610	1,351.79	否	
11	张江	创新园北	厂房	4,422	762.44	否	
12	张江	休闲中心	体育	8,586	179.08	否	
13	张江	SOHO 三期	工业用地	973	86.91	否	
14	张江	集电一期	厂房+研发楼	47,190	2,483.34	否	
15	张江	领袖之都西	厂房+研发楼	19,760	2,428.43	否	
16	张江	北大项目	研发楼	37,830	2,136.85	否	
17	张江	梦想园	研发楼	34,401	2,686.46	否	
18	张江	天之骄子北	公寓	76,362	3,989.86	否	
19	张江	天之骄子南	公寓+商业+研发楼	67,313	4,242.04	否	
20	张江	43#地块	厂房	20,507	2,019.77	否	
21	张江	礼德国际	研发楼	55,128	3,322.53	否	
22	张江	矽岸国际	研发楼	46,485	3,543.85	否	

23	张江	樟盛苑商业	商业	4,083	398.71	否	
24	张江	创企天地	研发楼	80,742	2,452.29	否	
25	张江	集创公园	研发楼	37,300	1,907.40	否	
26	张江	SOHO 二期	研发楼	25,117	2,238.51	否	
27	张江	三期标房	厂房	20,871	1,637.37	否	
28	张江	佑越国际	办公楼+商业	39,835	2,343	否	
29	张江	创想园北园	厂房	9,705	1,164.67	否	
30	张江	壹领域南、北块	厂房	54,116	664.64	否	
31	张江	启慧大厦		25,144	713	否	
32	张江	杰昌项目		83,262	626	否	

注：上述为公司主要项目。

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
1,307,757	3.63	8,022.77

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	151,249.82
报告期内公司投资额比上年增减数	96,159.82
上年同期公司投资额	55,090.00
报告期内公司投资额增减幅度(%)	174.55

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（万元）	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%	增资
上海张江燧锋创新股权投资投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	12,500.00	24.99%	新增
民生证券股份有限公司	证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券承销与保荐，证券自营，证券资产管理，融资融券，证券投资基金代销，代销金融产品，保险兼业代理业务。	10,000.00	0.64%	新增
上海元界智能科技股权投资投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	72,000.00	25.0000%	新增
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	17.1674%	增资
上海锐翌生物科技有限公司	医疗器械生产及经营。	2,000.00	3.8095%	新增
上海治精微电子有限公司	微电子技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。	1,000.00	2.4390%	新增
上海登临科技有限公司	从事计算机科技、电子科技、智能科技、新能源科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。	4,000.00	4.0966%	新增
恒玄科技（上海）股份有限公司	从事电子科技、通信科技、网络科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。	8,681.02	0.4400%	新增
上海卓道医疗科技有限公司	医疗器械科技、电气科技、计算机软硬件技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。	2,300.00	9.5042%	新增
上海艾拉比智能科技有限公司	从事智能科技领域内的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询。	3,000.00	6.8878%	新增
上海成为创伴创业投资合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	2,500.00	21.1864%	新增
Global Earth Venture Limited	场景数字化和虚拟化的研发，互联网科技	2,032.78	1.0370%	新增
芯鑫融资租赁有限责任公司	融资租赁业务；租赁业务	22,436.02	1.4569%	新增
合计		151,249.82		

3、 资产收购情况

单位：人民币万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购金额（未扣减了收回投资前股利等）	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润 <small>注1</small>	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户 <small>注2</small>	所涉及的债权债务是否已全部转移 <small>注2</small>	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系	资产收购进展 <small>注3</small>	资产收购对报告期公司财务状况和经营成果的影响 <small>注3</small>
国开国际控股有限公司	芯鑫融资租赁有限责任公司 1.8071%的股权	2020 年 12 月 22 日	22,549.13			否	摘牌价	是	是			已完成工商变更	无重大影响
霍尔果斯万木隆股权投资有限公司	上海登临科技有限公司 1.9382%的股权	2020 年 9 月 3 日	1,800.00			否	协议价	是	是			已完成工商变更	无重大影响
泛海控股股份有限公司	民生证券股份有限公司 0.6414%的股权	2020 年 9 月 15 日	10,000.00			否	协议价	是	是			已完成股权变更	无重大影响

(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	-	24,142,865.49	-	-24,142,865.49	3,535,134.20
交易性金融资产-理财产品	1,310,000,000.00	-	1,311,836,104.52	1,311,836,104.52	13,727,066.36
其他非流动金融资产-权益工具投资	1,393,232,722.72	802,979,896.45	1,320,923,250.41	517,943,353.96	-4,926,877.98
其他非流动金融资产-基金投资	2,237,035,551.94	1,466,068,553.74	2,485,261,741.87	1,019,193,188.13	232,931,109.95
合计	4,940,268,274.66	2,293,191,315.68	5,118,021,096.80	2,824,829,781.12	245,266,432.53

注：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。

(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	819,329.03	356,121.35	9,328.11	25,203.86
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	84,660.49	58,296.15	592.07	3,672.76
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	8,051.49	4,743.16	41.06	456.14
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	38,476.89	-15,671.30	-17,943.17	-9,149.08

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	8,248.87	7,711.40	1,016.76	90.59
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	164,217.35	39,210.40	2,985.24	3,189.79
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	663,880.98	551,904.78	184,743.24	19,280.96
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	48,143.65	25,939.39	100.93	-918.41
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	74,304.64	55,318.32	537.91	5,129.38
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	54,928.64	3,535.30	-1,992.24	-2,570.67
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	17,730.18	17,670.63	1.28	20.42
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	43,599.70	3,014.39	-9.67	-5.92
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	815,508.91	749,843.63	-145.70	-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	25,017.99	25,012.50	18.28	-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	264,408.13	172,680.74	14,221.72	10,218.59

*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 (%)
上海张江浩成创业投资有限公司	95.75	246,460.26	184,743.24	184,742.87	101.39

参股公司的经营情况及业绩的说明：

上海张江浩成创业投资有限公司本期利润主要来源于权益法核算的下属合营企业投资收益（其持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的已上市金融资产本期公允价值大幅上升）；以及其他非流动金融资产持有期间公允价值变动收益。

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	9,328.11	9,328.11	25,203.86	25,203.86	公司本期净利润减少主要是由于公司本期园区综合开发-销售收入较上年度减少；同时公司本年响应政府号召，对受疫情影响的非国有中小企业租赁客户减免部分租金，租赁收入亦较上年度有所减少。
运鸿有限公司	592.07	444.05	3,672.76	2,754.57	公司本期净利润减少主要是由于公司按权益法核算的下属联营企业投资收益有所下降。
上海张江创业源科技发展有限公司	-17,943.17	-9,867.52	-9,149.08	-5,031.37	公司本期计提房产销售违约金，公司净利润有所下降。
上海张江浩成创业投资有限公司	184,743.24	184,742.87	19,280.96	19,278.19	公司本期净利润增加主要是由于权益法核算的合营企业投资收益较上年同期大幅增加，同时金融资产公允价值变动收益也有所增加。
上海思锐置业有限公司	537.91	537.91	5,129.38	5,129.38	公司本期净利润减少主要是由于公司上年同期实现园区综合开发-销售收入，而本期仅实现园区综合开发-租赁收入。
上海张江微电子港有限公司	14,221.72	5,399.66	10,218.59	4,417.03	公司本期净利润增加主要是由于公司按权益法核算的下属联营企业投资亏损较上年度减少。

(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

国内形势分析

疫后中国经济恢复全球领先，2020 年中国 GDP 实际增速 2.3%，在全球主要经济体中唯一实现经济正增长。但中国仍面临着中美贸易摩擦、人口增长红利不再等多项严峻考验。在此背景下，强化自主创新，稳定和增强集成电路、人工智能、生物医药等重点产业链的核心竞争力，提高进口产品的替代率，将是中国未来必须考虑的重点方向。“十四五”时期将成为我国积极提升自主创新能力、融入和主动布局全球创新网络的关键时期，降低关键核心技术和产品对外依存度、解决“卡脖子”技术难题将是“十四五”实现新科技革命与中国创新的关键举措。

行业发展趋势

我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，创新要素成为持续提升生产效率的重要驱动力。在统筹推进疫情防控和经济社会发展的新时期下，国家高新区将充分发挥对创新产业的集聚作用，承载着实施创新驱动发展战略、建设现代化经济体系重要使命。习近平总书记在扎实推进长三角一体化发展座谈会上强调，支持浦东在改革系统集成协同高效、高水平制度型开放、增强配置全球资源能力、提升城市现代化治理水平等方面先行先试、积极探索、创造经验，对上海以及长三角一体化高质量发展乃至我国社会主义现代化建设具有战略意义。

张江科学城形势分析

张江科学城是上海科技创新中心建设的核心承载区，是长三角区域高质量一体化发展的重要增长极，也是我国建设科技强国的战略支撑。“十四五”时期，我国将开启全面建设社会主义现代化国家新征程，坚持创新驱动发展，推动科技自立自强，全面塑造发展新优势。张江科学城要深入贯彻习近平总书记考察上海重要讲话和在浦东开发开放 30 周年庆祝大会上重要讲话精神，认真落实习近平总书记对上海加快建设具有全球影响力的科技创新中心的重要指示，按照市委、市政府的战略部署和工作要求，坚持全球视野、国际标准，以持之以恒、驰而不息的决心毅力，以踏石留印、抓铁有痕的实干精神，推动张江科学城扩区提质，强化创新策源功能，打造自主创新新高地，建设国际一流科学城。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将全面洞悉全球科技创新产业发展脉络，广泛链接国际顶尖产业资源，深度融入长三角一体化发展，充分发挥科技创新策源功能和国企要素整合优势，围绕科创企业发展全生命周期，打造“以专业化的产业空间服务为基底，以特色化的产业投资服务为核心，以全场景化的产业创新服务为引领”的享誉全球的科创企业综合服务引领者。

(三) 经营计划

适用 不适用

2021 年，中国共产党迎来成立 100 周年的重要节日，我国也将开启第二个百年奋斗目标新征程。面对百年未有之大变局，在当前国内国际双循环的发展新格局下，公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中、四中全会精神以及中央经济工作会议精神，特别是要深入学习贯彻习近平总书记在浦东开发开放 30 周年庆祝大会上的重要讲话精神，始终坚持党的全面领导，坚决贯彻党中央的战略部署，积极响应国家战略，认真落实浦东新区“五大倍增行动”，高质量推进“金色中环发展带”建设，勇担浦东开发开放的先行者和排头兵。

2021 年，在新冠疫情防控的严峻形势下，公司依然会做到不留死角，将疫情防控工作开展常态化，将楼长、片长服务工作制持续开展下去。同时，公司将在 2021 年着力推动以下四个方面的工作。

（一）聚焦主导产业发展，提升产业集群能级。

习近平总书记在浦东开发开放 30 周年庆祝大会上的讲话中指出，要聚焦关键领域发展创新型产业，加快在集成电路、生物医药、人工智能等领域打造世界级产业集群。“十四五”期间，公司将加快推进实施上海集成电路设计产业园的“千亿百万”工程，力争至 2025 年实现“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”，将园区建设为国内领先、世界一流的集成电路设计产业园区，并引领张江科学城形成具有国际顶尖水准的综合性集成电路产业集群。一是聚焦强链补链，加快镇企联动。承接上海集成电路设计产业园的溢出需求效应，加快推动张江高科在康桥镇打造的园区转型升级工作，与上海集成电路设计产业园形成产业联动；强化材料装备领域的自主核心竞争力，积极筹划在周浦、曹路等区域建设“材料装备创新园”，设立全球化联合实验室，加快推动产业迭代布局，优化产业开放交流格局。二是细分领域专项推进。针对集成电路产业链中最上游的 EDA 设计软件环节，与各第三方专业平台展开合作打造 EDA 产业专项楼宇，从产业链源头上扶持、培养具有自主知识产权的 EDA 企业。三是招商引资“龙头+本土”并举。遵循“引进与创新并举”的路径，持续针对国内外知名设计企业实施战略招商、精准招商，在龙头企业布局方面推动实现“国际国内”齐头并进的良性态势。

（二）聚焦资本市场，完善创新服务生态。

一是直投与基金相结合，继续深挖潜力企业。特别是子基金的市场化功能持续放大，并与公司创投形成联动，发挥投资最大效应。二是加强创投先锋联盟的辐射效应。依托张江科学城创投先锋联盟，形成以集成电路、生物医药、信息技术为核心产业的区域化资本联盟，不断增强产业链上下游互动、精准对接机会，实现资源共享、项目共享、成果共享。三是提升 895 营的品牌效力。通过持续开展专项专场活动，把细分领域潜力企业的培育工作提升到重要位置。

（三）聚焦“金色中环”，提升由园转城的品质。

一是深化区域城市设计方案。在上海集成电路设计产业园等区域，构建“生态廊网、高密度建筑组团和活力型街巷”相结合的科技创新活力型空间组织新模式，建设 TOD 社区。在交通改善方面，引入轨道交通进入园区，研究部分路段的向东、向北延伸，重点解决出行难问题。通过规划设计步行连廊系统，提升区域空间功能的活力。二是加大工程建设力度。2021 年计划开工项目 8 个，加快集成电路设计产业园 3-10、5-1 项目，以及张江中区城市副中心 6-3 及 6-7 地块项目，张江西北区 09-02 地块、24-03 地块等项目的开工速度。三是加强区域产品的个性特色。在分片分区的基础上体现产品特色的个性化、特色化。西北片区的建设要充分体现城市更新的内涵，集设园的建设要体现产业新城的概念，城市副中心的建设要充分体现未来城市的前瞻性。四是加强智慧园区的建设。在聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等要求下，形态智能化、产城融合化、资产数字化是未来园区能级提升的重要发力点。智慧园区通过物联网、大数据、人工智能、云计算及边缘计算等技术，构建多方主体全要素的互联、互通、互融、互感智能化体系，实现万物数据化。

（四）聚焦国企党建，打造系列党建品牌。

一是贯彻总书记重要讲话精神。深入学习贯彻习近平总书记在浦东开发开放 30 周年庆祝大会上的重要讲话精神，认真组织学习活动，和企业发展的各项工作紧密结合起来，往深里学、往心里走、往实里干，掀起全司员工学习热潮，激发全司员工干事创业的劲头。二是早谋划、早部署、早落实。在建党 100 周年的节点上，举办持续化、系列化、品牌化的党建活动，并以此为契机，深化支部党建品牌建设，完善企业党建的品牌树工程。三是有序推进人才队伍建设，夯实支部组织建设。继续开展中层干部胜任力考评、青年干部梯队建设、企业后备人才培养计划。四是企业文化建设实现若干成果。以“一本册”、“一部片”、“一队人”等三个“一”工程赋能企业发展，提升员工干劲和凝聚力。

2021 年将是张江高科的新起点，在中华民族伟大复兴战略全局、世界百年未有之大变局这两个大局中，在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局中，张江高科将继续在张江科学城的建设中勇于担当、敢为先锋，将继续优化创新创业生态环境，聚焦关键领域发展创新型产业，加快在集成电路、生物医药、人工智能等领域打造世界级产业集群。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

我国对高科技产业的发展高度重视，各地纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，张江高科技园区是国家级高新技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。张江高科作为高新技术产业发展的综合服务提供商，物业租赁业务是主要服务内容之一，上海市内其他园区的开发建设、租金的价格变动将会对公司的租金价格和租金收入造成一定的影响。公司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，公司致力于对园区进行整体规划、物业开发并吸引相关产业集群企业入驻，为入驻的企业提供物业和配套服务，对物业的经营采取以租为主、租售结合的模式，该模式资金回收周期相对较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，尤其近年来公司新建项目较多，资金投入量大，使公司经营性活动产生的现金流净额年度间波动较大，从而筹资能力提出了较高的要求。从业务发展方向看，公司积极探索智慧化业务、开拓物业管理、深耕产业发展是市场竞争主体的主要转型方向。同时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，确保未来的可持续发展。

(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 2019 年年度利润分配方案，公司以总股本 1,548,689,550 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 185,842,746 元。该分配方案已于 2020 年 5 月 22 日召开的公司 2019 年度股东大会审议通过，并于 2020 年 7 月 17 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（%）
2020 年	0	3.6	0	557,528,238.00	1,822,082,342.25	30.60
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

(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	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
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

详见第十一节财务报告第五部分重要会计政策及会计估计第 43 项《重要会计政策和会计估计的变更》。

(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

	原聘任	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)	毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	1,605,000.00	1,520,000.00
境内会计师事务所审计年限	5 年	1 年
境外会计师事务所名称		
境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)	260,000.00
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

根据上海市浦东新区国资委《浦东新区国有企业委托审计管理暂行办法》（浦国资委[2011]402号）相关规定，连续聘用同一会计师事务所原则上不超过5年。2019年度审计工作结束后，公司连续聘用天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)的年限达到5年。自2020年起，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）不再担任公司审计服务的外部审计机构。经公司2019年年度股东大会审议通过公司聘任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2020年度财务审计机构和内部控制审计机构。

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	租入租出	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	17,369,041.10	2.36	银行支付		
上海张江(集团)有限公司	控股股东	租入租出	租赁张东路1387号47幢101及102号	由双方协商确定	3.50元/日/平方米	1,050,145.74	0.14	银行支付		
合计				/	/	18,419,186.84	2.51	/	/	/
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 18,419,186.84 元。</p> <p>(1)自 2007 年起，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《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产业区张东路 1387 号第 13-17 号楼出租给上海张江（集团）有限公司，后双方通过签订《房屋租赁合同补充协议》对租赁面积以及租赁价格有所调整。2020 年度，双方签订最新《房屋租赁合同之补充协议》，约定自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日租赁面积调整为 12335.70 平方米，自 2020 年 6 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁面积调整为 15189.70 平方米，租赁期内，租金为 3.5 元/日/平方米，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日每月租金为 1,313,238.06 元，2020 年 6 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日每月租金为 1,617,070.15 元。本报告期内根据该协议确认租金收入（不含税）17,369,041.10 元，款项已全部收到。</p> <p>(2)自 2020 年 10 月起，本公司与上海张江（集团）有限公司签订《房屋租赁合同》，本公司将位于上海市张江高科技园区集成产业区张东路 1387 号 47 幢 101 及 102 号出租给上海张江（集团）有限公司，租赁面积为 3455.99 平方米，租期自 2020 年 10 月 1 日起至 2021 年 9 月 30 日止，租金为 3.5 元/日/平方米，每月租金为 367,551.01 元，本报告期内根据该协议确认租金收入（不含税）1,050,145.74 元，款项已全部收到。</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

公司于2020年5月19日(临2020-018号)公告披露，经公司第七届董事会第二十四次会议审议通过，公司作为有限合伙人认缴出资人民币5亿元，发起设立“上海张江科技创新股权投资基金(有限合伙)”(以下简称“基金”)。后经工商部门核准，该基金核定名称为“上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业(有限合伙)”。截至报告期，全体合伙人已完成第一期出资。

公司于2020年9月1日(临2020-028号)公告披露，为积极推进公司业务发展，优化公司整体战略布局并更好支持上海国际金融中心的建设，公司与上海张江(集团)有限公司等多家公司共同受让泛海控股股份有限公司(以下简称：“泛海控股”)持有的民生证券股份有限公司(以下简称：“民生证券”)部分股份。其中，本公司将出资人民币1亿元受让民生证券73,475,386股股份，交易完成后，本公司将持有民生证券0.64%的股份。该项投资已完成。

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

上海张润置业有限公司(以下简称“张润置业”)为本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”)与上海张江(集团)有限公司(以下简称“张江集团”)共同成立的合资公司，其中张江集电持股比例为40%，张江集团持股比例为60%。根据张润置业经营发展需要，2019年4月20日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暨关联交易的议案》，双方股东拟按各自持股比例向张润置业提供一年期人民币4.2亿元的委托贷款，其中：张江集电拟向张润置业提供人民币16,800万元

的委托贷款，占比 40%，张江集团拟向张润置业提供人民币 25,200 万元的委托贷款，占比 60%。贷款利率按银行同期贷款基准利率。本年度该项委托贷款部分展期，截止 2020 年 12 月 31 日张江集电向张润置业实际提供的委托贷款结余为 5000 万元。

2020 年 1 月 10 日，公司七届二十九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展期暨关联交易的议案》。双方股东拟按各自持股比例向上海张润置业有限公司提供同比例委托贷款展期，委托贷款展期总额人民币 1.2 亿元，委托贷款展期期限一年，委托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 万元委托贷款展期，上海张江（集团）有限公司持有海张润置业有限公司 60% 股权，将向其提供 7,200 万元委托贷款展期。截止 2020 年 12 月 31 日张江集电向张润置业实际提供的委托贷款余额为 600 万元。

2020 年 1 月 10 日，公司七届二十九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决议》。公司与上海张江医疗器械产业发展有限公司拟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，股东借款展期总额人民币 3 亿元，股东借款展期期限一年，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 18,000 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 12,000 万元股东借款展期。该事项已于 2020 年 1 月实施完毕。

2020 年 6 月 30 日，公司与上海张江医疗器械产业发展有限公司根据协议向本公司控股子公司——上海杰昌实业有限公司提供同比例股东借款 4000 万元，期限为一年，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，向其提供 2,400 万元股东借款，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，向其提供 1,600 万元股东借款。截该事项已于 2020 年 6 月实施完毕。

2020 年 11 月 7 日，公司七届三十九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决议》。公司与上海张江医疗器械产业发展有限公司拟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，股东借款展期总额人民币 4.7 亿元，股东借款展期期限一年，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 28,200 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 18,800 万元股东借款展期，分期履行。截止 2020 年 12 月 31 日上海杰昌实业有限公司实际收到上海张江医疗器械产业发展有限公司提供的第一笔借款 5200 万元。

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	1,310,000,000.00	1,310,000,000.00	-

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)
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	70,000,000.00	2020.1.15	2020.4.20	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	3.050%		561,534.25	70,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”(定向)2017年第3期	60,000,000.00	2020.1.20	2020.4.24	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	3.050%		481,315.07	60,000,000.00	是		-
浦发银行	结构性存款	80,000,000.00	2020.2.17	2020.5.18	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	保证收益型	3.550%		717,888.89	80,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	80,000,000.00	2020.2.17	2020.5.20	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%		733,800.00	80,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	80,000,000.00	2020.2.18	2020.5.18	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	保证收益型	3.650%		720,000.00	80,000,000.00	是		-

中国银行	结构性存款	55,000,000.00	2020.2.18	2020.5.20	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	1.300%		180,219.18	55,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	55,000,000.00	2020.2.18	2020.5.20	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	6.100%		845,643.84	55,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	55,000,000.00	2020.2.18	2020.5.20	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	1.300%		180,219.18	55,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	55,000,000.00	2020.2.18	2020.5.20	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	保证收益型	6.100%		845,643.84	55,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”（定向）2017年第3期	30,000,000.00	2020.4.28	2020.7.31	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	2.750%		216,986.30	30,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”（定向）2017年第3期	20,000,000.00	2020.5.6	2020.8.10	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	2.750%		144,657.53	20,000,000.00	是		-
工商	保本型“随心E”（定向）	80,000,000.00	2020.5.7	2020.8.10	自有	投资于现金、国债、央行票据、政策性金	保本浮	2.750%		572,602.74	80,000,000.00	是		-

银行	向) 2017 年第 3 期				资金	融债、高评级信用债 等固定收益类产品	动 收 益							
兴业 银行	结构性存 款	40,000,000.00	2020.5.26	2020.6.30	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	3.130%		113,259.24	40,000,000.00	是		-
兴业 银行	结构性存 款	40,000,000.00	2020.7.1	2020.8.26	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	3.130%		195,517.81	40,000,000.00	是		-
浦发 银行	结构性存 款	80,000,000.00	2020.5.27	2020.8.24	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	3.250%		642,777.78	80,000,000.00	是		-
招商 银行	结构性存 款	60,000,000.00	2020.5.29	2020.8.28	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	3.330%		498,131.51	60,000,000.00	是		-
上海 银行	结构性存 款	100,000,000.00	2020.5.28	2020.8.27	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	3.300%		822,739.73	100,000,000.00	是		-
农商 银行	结构性存 款	100,000,000.00	2020.5.26	2020.8.24	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	3.350%		826,027.40	100,000,000.00	是		-

							收益							
中国银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.5.28	2020.8.28	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	1.300%		163,835.62	50,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.5.28	2020.8.28	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	5.300%		667,945.21	50,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.5.28	2020.8.28	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	1.300%		163,835.62	50,000,000.00	是		-
中国银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.5.28	2020.8.28	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	5.300%		667,945.21	50,000,000.00	是		-
工商银行	保本型“随心E”（定向）2017年第3期	20,000,000.00	2020.6.1	2020.9.3	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	2.750%		141,643.84	20,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.2	2020.12.3	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	2.500%		630,136.99	100,000,000.00	是		-

工商银行	结构性存款	30,000,000.00	2020.9.2	2020.12.3	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	2.500%		189,041.10	30,000,000.00	是		-
农商银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.17	2020.10.12	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	2.700%		184,931.51	100,000,000.00	是		-
农商银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.17	2020.10.12	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	2.700%		184,931.51	100,000,000.00	是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.24	2020.10.28	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	2.600%		242,191.78	100,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.9.18	2020.12.17	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	2.900%		357,534.25	50,000,000.00	是		-
兴业银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.18	2020.12.17	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	2.900%		715,068.49	100,000,000.00	是		-
兴业	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.18	2020.12.17	自有	投资于现金、国债、央行票据、政策性金	保证	2.900%		715,068.49	100,000,000.00	是		-

银行					资金	融债、高评级信用债等固定收益类产品	收益型							
兴业银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.18	2020.11.17	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	保证收益型	2.850%		468,493.15	100,000,000.00	是		-
光大银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.18	2020.11.18	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	保证收益型	2.850%		475,000.00	100,000,000.00	是		-
光大银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.18	2020.12.18	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	保证收益型	2.900%		725,000.00	100,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.21	2020.11.23	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	2.730%		471,205.48	100,000,000.00	是		-
招商银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.24	2020.10.27	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	2.730%		246,821.92	100,000,000.00	是		-
工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.9.21	2020.12.22	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	2.700%		680,547.95	100,000,000.00	是		-
中国	结构性存款	50,000,000.00	2020.12.2	2021.2.4	自有	投资于现金、国债、央行票据、政策性金	保证	3.265%	277,275.89			是		-

银行					资金	融债、高评级信用债等固定收益类产品	收益型							
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.12.8	2021.2.8	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	保本收益型	2.950%	501,095.89			是		-
兴业银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.12.3	2021.3.3	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	2.900%	498,027.40			是		-
工商银行	保本理财	50,000,000.00	2020.12.1	2021.2.4	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	2.150%	200,342.47			是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.12.8	2021.3.8	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	2.950%	727,397.26			是		-
浦发银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.12.3	2021.3.3	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%	675,000.00			是		-
兴业银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.12.3	2021.3.3	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	2.950%	727,397.26			是		-

工商银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.12.3	2021.3.3	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	2.250%	554,794.52			是		-
工商银行	结构性存款	30,000,000.00	2020.12.3	2021.3.3	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	2.250%	166,438.36			是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.12.24	2021.3.24	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	3.300%	813,698.63			是		-
上海银行	结构性存款	100,000,000.00	2020.12.24	2021.3.24	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	3.300%	813,698.63			是		-
中信银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.12.24	2021.3.24	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	2.900%	357,534.00			是		-
兴业银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.12.24	2021.3.24	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	2.950%	363,700.00			是		-
平安	结构性存款	50,000,000.00	2020.12.23	2021.3.23	自有	投资于现金、国债、央行票据、政策性金	保本	3.498%	431,260.27			是		-

银行					资金	融债、高评级信用债等固定收益类产品	浮动收益							
平安银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.12.23	2021.3.23	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	3.502%	431,753.42			是		
平安银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.12.25	2021.3.25	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	3.498%	431,260.27			是		
平安银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.12.25	2021.3.25	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	3.502%	431,753.42			是		
平安银行	结构性存款	15,000,000.00	2020.12.25	2021.3.25	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	3.498%	129,378.08			是		
平安银行	结构性存款	15,000,000.00	2020.12.25	2021.3.25	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	3.502%	129,526.03			是		
南京银行	结构性存款	50,000,000.00	2020.12.24	2021.4.1	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	1.50%-3.40%	199300.00-451800.00			是		

							收益							
合计	/	3,950,000,000.00								17,390,142.41	2,640,000,000			

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	-148,000,000.00	56,000,000.00	

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	40,000,000.00	2020.12.8	2021.12.7	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.35%		9,015,616.66		是	是	
上海张润置业有限公司	短期贷款	6,000,000.00	2020.9.18	2021.9.17	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.35%				是	是	
上海张润置业有限公司	短期贷款	10,000,000.00	2020.9.16	2021.9.15	自有资金	张润项目建设	按季结息	4.35%				是	是	
合计		56,000,000.00												

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

响应浦东新区区委《关于深化携手奔小康行动的实施方案》“百企帮百村”的号召，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。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2018 年以来，张江高科积极响应浦东新区区委《关于深化携手奔小康行动的实施方案》“百企帮百村”的号召，在浦东新区区委、区政府领导下，在云南大理州党委和政府、云龙县党委和政府的指导下，心系云龙、积极学习大理云龙县“滚石上山”的坚韧精神、“顶住硬干”的扶贫攻坚精神、“舍我其谁”的责任担当精神，通过与云龙的四个深度贫困村结对，资助扶贫款项、实地扶贫慰问、定期组织采购当地特色农产品、开展产品推广活动等丰富多样的形式。

2020 年，在张江高科 895 先锋站举办“初心·匠心·诚心——云南省云龙县特色产品展示推广活动”。

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	78.60
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目投入金额	53.6
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	25
9. 其他项目	
三、所获奖项（内容、级别）	
云龙县 2020 年脱贫攻坚奖/扶贫优秀“挂包帮”单位	

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

(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 2020 年企业社会责任报告》

(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，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，以园区规划环评和相关法规为准则设立准入门槛，并告知企业相关环保要求。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，浦东新区生态环境专项环保核查，重污染天气减排工作等，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)	130,025
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	124,828
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
中国证券金融股份有限公司	-17,457,582	38,585,480	2.49	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	1,521,399	14,655,466	0.95	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	-4,174,000	7,722,716	0.50	0	无	0	其他
刘振伟	-1,238,428	6,719,072	0.43	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	-3,905,271	3,630,046	0.23	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		1,918,804	0.12	0	无	0	其他
李霞		1,859,300	0.12	0	无	0	境内自然人
中国电信集团有限公司企业年金计划—中国银行股份有限公司		1,750,040	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				
中国证券金融股份有限公司	38,585,480	人民币普通股	38,585,480				
香港中央结算有限公司	14,655,466	人民币普通股	14,655,466				
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	7,722,716	人民币普通股	7,722,716				
刘振伟	6,719,072	人民币普通股	6,719,072				
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	3,630,046	人民币普通股	3,630,046				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,918,804	人民币普通股	1,918,804				
李霞	1,859,300	人民币普通股	1,859,300				
中国电信集团有限公司企业年金计划—中国银行股份有限公司	1,750,040	人民币普通股	1,750,040				
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

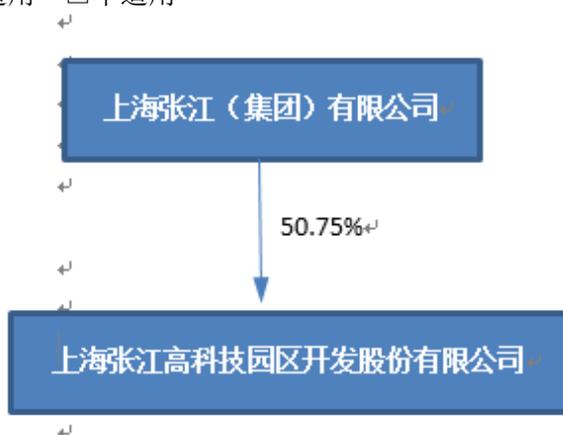
适用 不适用

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

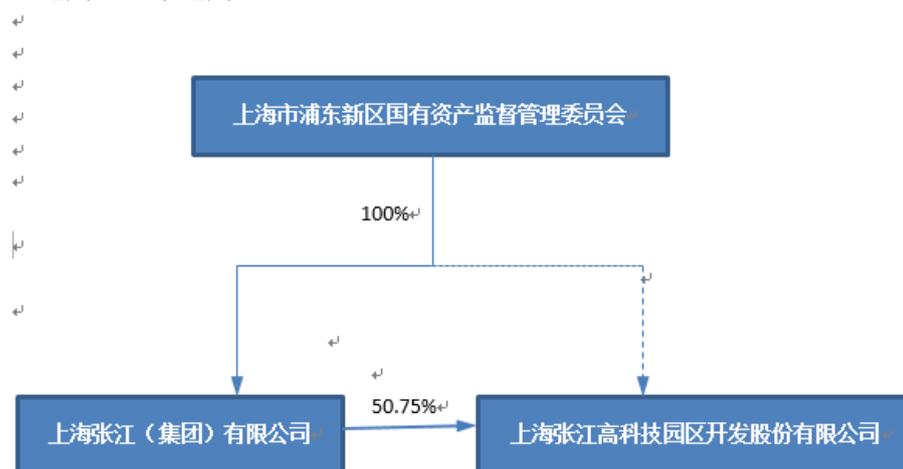
□适用 √不适用

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	47	2018/9/4	2021/6/30					85.34	否
何大军	副董事长、总经理	男	53	2020/5/22	2021/6/30					86.13	否
陈亚民	董事	男	67	2017/12/29	2021/6/30					12	否
金明达	独立董事	男	69	2017/12/29	2021/6/30					12	否
李若山	独立董事	男	72	2017/12/29	2021/6/30					12	否
尤建新	独立董事	男	60	2017/12/29	2021/6/30					12	否
陶明昌	监事会主席	男	58	2017/12/29	2021/6/30						否
吴小敏	监事	女	43	2017/12/29	2021/6/30						否
胡剑秋	职工监事	男	49	2017/12/29	2021/6/30	6,000	6,500	500	二级市场增持	58.51	否
黄俊	副总经理	男	47	2017/12/29	2021/6/30	5,000	5,000			76.26	否
郑刚	副总经理	男	46	2017/12/29	2021/6/30	16,000	16,000			76.26	否
卢纓	总会计师	女	48	2017/12/29	2021/6/30	70,708	71,708	1,000	二级市场增持	60.08	否
郭凯	董事会秘书	男	40	2017/12/29	2021/6/30	6,700	7,300	600	二级市场增持	48.34	否
赵海生	副总经理	男	44	2021/01/13	2021/6/30	5,000	5,000			65.23	否
奚永平	董事	男	60	2017/12/29	2020/9/24						否
陈志钧	监事会主席	男	61	2017/12/29	2020/5/22	3,400	4,100	700	二级市场增持		否
合计	/	/	/	/	/	112,808	115,608	2,800	/	604.15	/

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副董事长，总经理。现任本公司党委书记、第七届董事会董事长。
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，本公司副董事长、总经理。
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。
陶明昌	男，1963年8月出生，中共党员，大学本科，注册规划师，工程师。曾任浦东新区综合规划土地监督检查大队办公室主任、副大队长，浦东新区发展计划局建设项目管理处副处长，浦东新区陆家嘴功能区域党工委、管委会规划建设和环境管理处处长、党工委委员、管委会主任助理，上海市浦东临港新城管委会（筹）党组成员、主任助理、副主任，上海市南汇新城管委会党组成员、副主任，上海市张江高科技园区管委会党组成员、副主任，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会张江管理局副局长，上海港城开发（集团）有限公司党委书记、执行董事、总经理，上海临港地区开发建设委员会党组成员。本公司第七届监事会主席。
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。现任本公司风控总监兼本公司第七届监事会职工监事。

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。
赵海生	男, 1976 年 9 月出生, 硕士, 注册会计师、注册税务师、会计师。曾任大华会计师事务所有限公司审计十部业务员、国泰君安投资管理股份有限公司计划财务部会计主管、上海张江(集团)有限公司财务管理部资金经理、浦东新区张江小额贷款股份有限公司副总经理、本公司基金事业部总经理、战略发展部总经理。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 604.15 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 604.15 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
陶明昌	监事会主席	选举	新任
何大军	副董事长	选举	新任
陈志钧	监事会主席	离任	退休
奚永平	董事	离任	退休

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	87
主要子公司在职员工的数量	87
在职员工的数量合计	174
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	45
销售人员	22
技术人员	53
财务人员	19
行政人员	35
合计	174
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	4
硕士	52
本科	103
大专	13
高中	2
合计	174

(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 10 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 13 次董事会，通过决议 33 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 5 次监事会，通过决议 10 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
2019 年年度股东大会	2020-5-22	详见交易所网站 www.sse.com.cn 公司披露的临	2020-5-23

2020-019 号公告

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	13	13	10	0	0	否	1
何大军	否	10	10	8	0	0	否	1
陈亚民	否	13	13	12	0	0	否	0
金明达	是	13	13	12	0	0	否	0
李若山	是	13	13	13	0	0	否	0
尤建新	是	13	13	12	0	0	否	1
奚永平	否	7	7	5	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	13
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	10
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认真、审慎、独立、有效地开展工作，按照法律法规及公司相关制度认真审议各项议案。

公司董事会战略委员会召开会议 1 次，听取公司十四五战略规划汇报并对公司未来发展战略思路进行梳理。董事会薪酬与考核委员会，提名委员会各召开会议 1 次。董事会审计委员会召开会议 6 次，2020 年度，公司聘任新的财务审计机构和内部审计机构，为此董事会审计委员会多次现场与审计机构进行沟通，听取审计计划，提出审计要求。

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《2020 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

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《2020 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

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

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: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	2016/7/26	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	2016/10/24	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
上海张江高科技园区开发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券 (第一期)	20 张江 01	160399	2020/1/14	2025/1/14	3.70 亿元	3.40	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》，公司于 2017 年 7 月 17 日、2018 年 7 月 17 日、2019 年 7 月 18 日、2020 年 7 月 15 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》，2017、2018、2019 年“16 张江 01”付息方案为：“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）；2020 年“16 张江 01”付息方案为：“16 张江 01”票面利率调整为 3.63%，每手“16 张江 01”（面值人民币 1,000 元）派发利息为 36.3 元（含税）。

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（第二期）票面利率公告》，公司于 2017 年 10 月 16 日、2018 年 10 月 16 日、2019 年 10 月 17 日、2020 年 10 月 22 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》，2017、2018、2019 年“16 张江 02”付息方案为：“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）；2020 年“16 张江 02”付息方案为：“16 张江 02”票面利率调整为 3.36%，每手“16 张江 01”（面值人民币 1,000 元）派发利息为 33.6 元（含税）。

按照《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）票面利率公告》，公司于 2020 年 11 月 9 日公告《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）付息公告》，2020 年度“19 张江 01”付息方案为：“19 张江 01”票面利率为 3.60%，每手“19 张江 01”（面值人民币 1,000 元）派发利息为 36 元（含税）。

截至 2020 年 12 月末，“16 张江 01”、“16 张江 02”和“19 张江 01”的上述付息已按期足额兑付，“20 张江 01”尚未开始付息，公司不存在未按期、未足额支付及应付未付债券利息的情况。”

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

当期无回售事项

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》、《上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 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”、“20 张江 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，截至 2020 年 12 月 31 日，“16 张江 01”、“16 张江 02”、“19 张江 01”、“20 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”、“20 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”、“20 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 2020 年 5 月 28 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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,726,846,902.75	1,103,427,442.56	147.13	本期利润总额增加
流动比率	1.13	2.19	-48.40	本期流动资产减少，流动负债增加
速动比率	0.38	0.36	5.56	

资产负债率 (%)	55.78	48.86	增加 6.92 个 百分点	本期对外融资有所增加
EBITDA 全部债 务比	0.18	0.09	100.00	本期 EBITDA 较上年同 期增加
利息保障倍数	6.39	3.37	89.61	本期息税前利润较上年 同期增加
现金利息保障 倍数	0.39	-20.76	-101.88	本期经营活动产生的现 金流量净额增加
EBITDA 利息保 障倍数	6.42	3.40	88.82	本期 EBITDA 较上年同 期增加
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 2020 年 12 月 31 日，公司共获得的授信总额合计 399.68 亿元。其中，已使用授信 58.17 亿元，剩余未使用授信额度为 341.51 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

公司于 2020 年 9 月 2 日发布《关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》，截至 2020 年 8 月 31 日，上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年 1-8 月累计新增借款占 2019 年末（上年末）经审计净资产的比例为 21.08%，超过 20%，上述新增借款为公司正常经营需要所致，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

一、审计报告

√适用 □不适用

毕马威华振审字第 2102776 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

我们审计了后附的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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2020 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相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)的规定编制,公允反映了张江高科 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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(以下简称“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 2020 年度的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。

金融工具公允价值的评估	
请参阅财务报表附注“五、公司重要会计政策、会计估计”9 所述的会计政策及附注“七、合并财务报表项目注释”2 及 14。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注七、2 与 14 所示,截至 2020 年 12 月 31 日,张江高科及其子公司(以下合称“张江高科集团”)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和其他非流动金融资产)账面余额为人民币 5,118,021,096.80 元,占期末资产总额的 15.59%。</p> <p>张江高科集团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。部分参数来源于能够可靠获取的数据,尤其是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是可观察参数。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,不可观察参数的确定涉及管理层的重大判断。管理层聘请了外</p>	<p>与评价金融工具公允价值的评估相关的审计程序主要包括以下程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> 了解并评价与估值、独立价格验证及金融工具估值模型审批相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性; 选取本年新增的第二层次和第三层次公允价值计量的金融工具项目,查阅 2020 年度签署的投资协议,了解相关投资条款,并识别与金融工具估值相关的条件; 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; 利用毕马威估值专家的工作,评价张江高科集团用于第三层次公允价值计量的金融工具的估值方法的适当性。选取金融工

<p>部独立评估机构对第三层次公允价值计量的金融工具公允价值进行评估。</p> <p>由于部分以公允价值计量的金融工具公允价值的评估较为复杂，且估值模型中使用的参数涉及管理层的重大判断，我们将金融工具公允价值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>具项目，进行独立估值，并将我们的估值结果与张江高科集团的估值结果进行比较；或者将估值模型与我们了解的现行行业惯例进行比较，测试公允价值计算的参数，以及进行平行分析测算；</p> <ul style="list-style-type: none"> • 根据相关会计准则，评价与金融工具公允价值相关的披露的合理性。
---	--

四、其他信息

张江高科管理层对其他信息负责。其他信息包括张江高科 2020 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，除非张江高科计划进行清算、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（包括披露），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 2020 年度的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。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

杨洁（项目合伙人）

中国 北京

黄锋

日期： 2020 年 4 月 14 日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,254,598,499.21	1,624,236,099.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,311,836,104.52	24,142,865.49
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、4	43,144,081.76	189,013,463.97
应收款项融资			
预付款项	七、6	10,592,149.24	6,361,136.55
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、7	170,212,543.06	186,003,833.74
其中：应收利息			
应收股利		5,105,563.99	
买入返售金融资产			
存货	七、8	7,828,746,357.58	11,386,498,998.26
合同资产	七、9	102,915,473.90	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	118,579,443.39	238,012,922.23
流动资产合计		11,840,624,652.66	13,654,269,320.02
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、13	5,286,045,336.74	3,311,117,616.27
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、14	3,806,184,992.28	2,269,048,450.19
投资性房地产	七、15	11,107,898,778.24	5,697,401,909.10
固定资产	七、16	71,438,011.90	76,316,928.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、18	4,641,177.70	926,648.94
开发支出			
商誉	七、19		
长期待摊费用	七、20	40,056,109.65	19,811,657.35

递延所得税资产	七、21	603,288,849.51	568,216,205.34
其他非流动资产	七、22	59,552,674.77	20,025,619.48
非流动资产合计		20,979,105,930.79	11,962,865,034.99
资产总计		32,819,730,583.45	25,617,134,355.01
流动负债：			
短期借款	七、23	2,669,000,000.00	2,669,500,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、24	575,674,833.13	251,937,012.32
预收款项	七、25	32,430,536.83	80,487,642.22
合同负债	七、26	853,498,390.55	
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	七、27	27,033,798.79	20,526,638.14
应交税费	七、28	70,308,039.79	218,696,070.55
其他应付款	七、29	2,107,631,170.40	2,057,462,540.91
其中：应付利息		6,249,718.83	5,125,700.00
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	七、30	3,278,011,731.92	118,912,282.52
其他流动负债	七、31	879,690,672.78	803,910,000.00
流动负债合计		10,493,279,174.19	6,221,432,186.66
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、32	3,284,570,079.50	1,759,496,000.00
应付债券	七、33	3,132,392,342.48	3,941,261,922.93
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	七、34	326,135,073.62	136,295,945.48
递延收益	七、35	47,833,560.72	61,524,853.79
递延所得税负债	七、21	1,023,884,816.15	395,606,503.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,814,815,872.47	6,294,185,226.11
负债合计		18,308,095,046.66	12,515,617,412.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、36	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	七、37	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55
减：库存股			
其他综合收益	七、38	-112,419,383.80	24,272,134.03
专项储备			
盈余公积	七、39	593,350,748.00	593,350,748.00
一般风险准备			
未分配利润	七、40	6,139,011,333.35	4,502,771,737.10
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		10,805,130,160.10	9,305,582,081.68
少数股东权益		3,706,505,376.69	3,795,934,860.56
所有者权益(或股东权益) 合计		14,511,635,536.79	13,101,516,942.24
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		32,819,730,583.45	25,617,134,355.01

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：卢纓

母公司资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,660,610,723.64	572,891,554.95
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十八、1	18,661,340.76	18,543,365.66
应收款项融资			
预付款项		3,543,571.60	2,816,046.55
其他应收款	十八、2	2,205,252,854.68	1,294,468,825.49
其中：应收利息			
应收股利			
存货		270,650,489.40	270,940,839.97
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,158,718,980.08	2,159,660,632.62
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十八、3	11,108,413,909.27	11,103,724,772.93
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产		1,787,145,032.17	808,340,658.44
投资性房地产		1,868,229,417.62	1,935,731,914.28
固定资产		68,314,888.78	73,131,652.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,966,022.33	926,648.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		259,883,772.93	233,013,616.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,095,953,043.10	14,154,869,263.56
资产总计		19,254,672,023.18	16,314,529,896.18
流动负债：			
短期借款		1,769,000,000.00	1,869,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		24,678,251.51	34,533,166.26
预收款项		11,431,032.75	18,126,302.21
合同负债			
应付职工薪酬		15,066,707.47	11,749,887.97
应交税费		1,191,735.34	20,945,863.19
其他应付款		3,219,552,190.27	2,562,123,541.47
其中：应付利息		3,045,485.41	3,334,100.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,244,511,731.92	106,412,282.52
其他流动负债		805,333,333.33	803,910,000.00
流动负债合计		9,090,764,982.59	5,427,301,043.62
非流动负债：			
长期借款		1,428,499,970.00	1,101,996,000.00
应付债券		3,132,392,342.48	3,941,261,922.93
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		5,796,783.61	6,524,853.79
递延所得税负债		608,361.13	1,535,424.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,567,297,457.22	5,051,318,201.21
负债合计		13,658,062,439.81	10,478,619,244.83
所有者权益（或股东权益）：			

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			
专项储备			
盈余公积		599,382,362.11	599,382,362.11
未分配利润		622,428,255.33	861,729,323.31
所有者权益（或股东权益）合计		5,596,609,583.37	5,835,910,651.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,254,672,023.18	16,314,529,896.18

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：卢纓

合并利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、营业总收入		779,198,155.47	1,476,684,651.88
其中：营业收入	七、41	779,198,155.47	1,476,684,651.88
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		783,929,222.00	1,098,971,008.98
其中：营业成本	七、41	349,807,812.16	603,741,519.54
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	七、42	12,766,181.57	148,648,364.60
销售费用	七、43	13,603,547.73	35,598,767.62
管理费用	七、44	84,671,257.95	63,144,714.65
研发费用			
财务费用	七、45	323,080,422.59	247,837,642.57
其中：利息费用		344,511,183.76	290,773,041.40
利息收入		38,761,028.77	36,492,921.00
加：其他收益	七、46	43,218,927.42	19,759,244.09
投资收益（损失以“-”号填列）	七、47	2,311,932,515.55	513,215,291.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,189,417,503.33	220,370,043.58

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）	七、48	208,563,811.42	-58,731,943.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、49	6,074.56	-5,020,780.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-731,653.53	7,254,315.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,558,258,608.89	854,189,768.93
加：营业外收入	七、52	70,488.07	378,045.08
减：营业外支出	七、53	190,171,004.89	51,241,560.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,368,158,092.07	803,326,253.73
减：所得税费用	七、54	635,505,233.69	271,889,858.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,732,652,858.38	531,436,394.85
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,732,652,858.38	531,436,394.85
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）		1,822,082,342.25	582,820,668.24
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-89,429,483.87	-51,384,273.39
六、其他综合收益的税后净额		-136,691,517.83	35,583,463.45
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-136,691,517.83	35,583,463.45
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		16,343,935.94	
（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		16,343,935.94	
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-153,035,453.77	35,583,463.45
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		21,454,766.00	
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			

(6) 外币财务报表折算差额		-174,490,219.77	35,583,463.45
(7) 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		1,595,961,340.55	567,019,858.30
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		1,685,390,824.42	618,404,131.69
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-89,429,483.87	-51,384,273.39
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.18	0.38
(二) 稀释每股收益(元/股)		1.18	0.38

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：卢纓

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十八、4	292,128,852.44	341,844,653.54
减：营业成本	十八、4	102,936,030.65	144,980,706.16
税金及附加		2,890,904.62	2,968,615.31
销售费用		8,082,554.09	18,123,116.82
管理费用		59,853,821.74	46,659,597.64
研发费用			
财务费用		301,272,176.84	188,855,149.54
其中：利息费用		319,762,323.20	286,501,733.19
利息收入		36,593,962.19	92,098,066.10
加：其他收益		18,546,238.88	11,311,515.28
投资收益（损失以“-”号填列）	十八、5	113,922,170.74	421,041,013.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		66,179,930.15	72,531,747.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-45,940,226.43	5,589,111.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）		3,130,388.56	-5,671,700.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-93,248,063.75	372,527,407.52
加：营业外收入		63,303.07	2.22
减：营业外支出		307,091.40	969,264.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-93,491,852.08	371,558,145.62
减：所得税费用		-40,033,530.10	38,508,558.30

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-53,458,321.98	333,049,587.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-53,458,321.98	333,049,587.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-53,458,321.98	333,049,587.32
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：刘纓

主管会计工作负责人：卢纓

会计机构负责人：卢纓

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,872,284,138.83	1,607,288,851.81
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		17,981,177.57	
收到其他与经营活动有关的现金	七、56	198,026,257.94	167,818,898.59
经营活动现金流入小计		2,088,291,574.34	1,775,107,750.40
购买商品、接受劳务支付的现金		1,504,776,023.95	7,927,227,852.82
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		65,951,400.28	69,762,839.04
支付的各项税费		256,676,711.04	355,302,576.11
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	96,279,675.32	154,644,320.90
经营活动现金流出小计		1,923,683,810.59	8,506,937,588.87
经营活动产生的现金流量净额		164,607,763.75	-6,731,829,838.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,598,570,211.15	916,488,739.36
取得投资收益收到的现金		218,330,212.83	357,012,865.41
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	七、56	589,500.00	
投资活动现金流入小计		2,817,489,923.98	1,273,501,604.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		541,536,173.13	12,104,738.41
投资支付的现金		5,082,498,170.11	754,908,877.53
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		5,624,034,343.24	767,013,615.94
投资活动产生的现金流量净额		-2,806,544,419.26	506,487,988.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		8,307,570,109.50	6,854,500,000.00
发行债券收到的现金净额		3,997,347,900.00	1,565,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、56	16,000,000.00	120,000,000.00
筹资活动现金流入小计		12,320,918,009.50	12,214,500,000.00
偿还债务支付的现金		8,468,000,010.00	6,585,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		569,016,630.80	506,988,311.85
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	七、56		2,895,286.27
筹资活动现金流出小计		9,037,016,640.80	7,095,383,598.12
筹资活动产生的现金流量净额		3,283,901,368.70	5,119,116,401.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-8,735,295.25	5,923,382.80
五、现金及现金等价物净增加额		633,229,417.94	-1,100,302,064.96
加：期初现金及现金等价物余额		1,618,784,943.65	2,719,087,008.61
六、期末现金及现金等价物余额		2,252,014,361.59	1,618,784,943.65

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：卢纓

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		339,834,254.13	383,281,363.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		86,664,757.25	160,391,326.04
经营活动现金流入小计		426,499,011.38	543,672,689.40
购买商品、接受劳务支付的现金		98,906,165.68	87,461,123.81
支付给职工及为职工支付的现金		36,134,302.12	39,568,736.47
支付的各项税费		21,858,046.59	120,804,136.82
支付其他与经营活动有关的现金		50,073,489.52	78,458,935.57
经营活动现金流出小计		206,972,003.91	326,292,932.67
经营活动产生的现金流量净额		219,527,007.47	217,379,756.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,080,255,399.84	475,139,747.60
取得投资收益收到的现金		128,459,742.16	485,951,064.75
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		1,208,715,142.00	2,630,189,812.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,236,025.15	11,025,498.41
投资支付的现金		2,129,000,000.00	4,359,908,877.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,014,770,858.59	207,717,213.38
投资活动现金流出小计		3,155,006,883.74	4,578,651,589.32
投资活动产生的现金流量净额		1,946,291,741.74	1,948,461,776.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,959,500,000.00	5,084,500,000.00
发行债券收到的现金净额		3,997,347,900.00	1,565,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		953,444,798.64	586,711,010.29
筹资活动现金流入小计		9,910,292,698.64	7,236,211,010.29
偿还债务支付的现金		6,439,500,010.00	5,651,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		466,783,601.51	483,610,171.09
支付其他与筹资活动有关的现金		189,523,004.27	200,314,731.89
筹资活动现金流出小计		7,095,806,615.78	6,335,424,902.98
筹资活动产生的现金流量净额		2,814,486,082.86	900,786,107.31

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,179.90	503,647.28
五、现金及现金等价物净增加额		1,087,719,168.69	-829,792,265.65
加：期初现金及现金等价物余额		572,891,554.95	1,402,683,820.60
六、期末现金及现金等价物余额		1,660,610,723.64	572,891,554.95

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：卢纓

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债 其他	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
一、上年年末余额	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
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		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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-				1,636,239,596.25		1,499,548,078.42	-89,429,483.87	1,410,118,594.55
(一) 综合收益总额						-				1,822,082,342.25		1,685,390,824.42	-89,429,483.87	1,595,961,340.55
(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										-185,842,746.00		-185,842,746.00		-185,842,746.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-185,842,746.00		-185,842,746.00		-185,842,746.00
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														

2020 年年度报告

(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		-	112,419,383.80	593,350,748.00		6,139,011,333.35	10,805,130,160.10	3,706,505,376.69	14,511,635,536.79

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											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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															
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															

2020 年年度报告

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

法定代表人：刘樱

主管会计工作负责人：卢纓
母公司所有者权益变动表
 2020 年 1—12 月

会计机构负责人：卢纓

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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、上年年末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93				599,382,362.11	861,729,323.31	5,835,910,651.35
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				599,382,362.11	861,729,323.31	5,835,910,651.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-	-239,301,067.98
（一）综合收益总额										-53,458,321.98	-53,458,321.98
（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										-	-185,842,746.00
1. 提取盈余公积										185,842,746.00	
2. 对所有者（或股东）的分配										-	-185,842,746.00
3. 其他										185,842,746.00	
（四）所有者权益内部结转											

2020 年年度报告

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	622,428,255.33	5,596,609,583.37

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、上年年末余额	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											

2020 年年度报告

(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

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：卢纓

三、公司基本情况

1. 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”）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 2021 年 4 月 15 日报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司及子公司（“本集团”）合并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和事项，并基于以下所述的编制基础、重要会计政策、会计估计进行编制，具体政策参见相关附注。

本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行了中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）2017 年度修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等新金融工具准则，并自 2020 年 1 月 1 日起执行了财政部 2017 年度修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（参见附注五、37），尚未执行财政部 2018 年度修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》。

2. 持续经营

√适用 不适用

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

五、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

本公司及各子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、创业投资等。本集团应收款项坏账准备的确认和计量、固定资产的折旧、无形资产的摊销、以及收入的确认和计量的相关会计政策是根据本集团相关业务经营特点制定的，具体政策参见相关附注。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2020 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，在编制本财务报表时，这些子公司的外币财务报表按照附注五、8 进行了折算。

5. 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) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会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或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动（参见附注五、20(2)(b)）于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为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的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团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其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。

(3) 处置子公司

本集团丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。对于剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，也计入丧失控制权当期的投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司长期股权投资直至丧失控制权的，按下述原则判断是否为一揽子交易：

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

如果各项交易不属于一揽子交易的，则在丧失对子公司控制权以前的各项交易，按照不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的会计政策进行处理（参见附注五、6(4)）。

如果各项交易属于一揽子交易的，则将各项交易作为一项处置原有子公司并丧失控制权的交易进行处理，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自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额之间的差额，在合并财务报表中计入其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(4) 少数股东权益变动

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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。

8. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注五、24）外，其他汇兑差额计入当期损益。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。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，由此产生的汇兑差额，属于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的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

对境外经营的财务报表进行折算时，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，股东权益项目中除未分配利润及其他综合收益中的外币财务报表折算差额项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自其他综合收益转入处置当期损益。

9. 金融工具

√适用 □不适用

本集团的金融工具包括货币资金、除长期股权投资（参见附注五、20）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注五、37的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据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，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团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。

本集团将同时符合下列条件且未被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，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：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本集团将其余所有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，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债
- 初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团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；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团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；
- 该金融资产已转移，虽然本集团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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团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。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；

- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

本集团发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本集团权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

10. 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

11. 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

参见附注五、9

12. 应收款项融资

适用 不适用

13. 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

参见附注五、9

14. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类和成本

存货包括已完工开发产品、在建开发产品及其他等。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（参见附注五、24）。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。低值易耗品的摊销方法：低值易耗品采用一次摊销法。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

(3) 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

15. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

详见附注五、37

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、9(6)

16. 持有待售资产

适用 不适用

17. 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

18. 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

19. 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

20. 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。通过非一揽子的多次交易分步实现的同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

- 对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。属于通过非一揽子的多次交易分步实现的非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

- 对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但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除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注五、29。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注五、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本集团与其他合营方共同控制（参见附注五、20(3)）且仅对其净资产享有权利的一项安排。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响（参见附注五、20(3)）的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。

本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

- 对于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，以前者作为长期股权投资的成本；对于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，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。

- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；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。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（以下简称“其他所有者权益变动”），本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。

- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注五、29。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制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（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团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。

21. 投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。

本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注五、29。

22. 固定资产

(1) 确认条件

适用 不适用

固定资产指本集团为而经营管理持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产按附注五、23 确定初始成本。本集团在固定资产报废时承担的与环境保护和生态恢复等义务相关的支出，包括在有关固定资产的初始成本中。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本集团提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本集团分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备后在资产负债表内列示。

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。

各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	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%

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 减值测试方法及减值准备计提方法

参见附注五、29。

(4) 固定资产处置

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认。

- 固定资产处于处置状态；
- 该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

23. 在建工程

√适用 □不适用

自行建造的固定资产的成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注五、24）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

自行建造的固定资产于达到预定可使用状态时转入固定资产，此前列于在建工程，且不计提折旧。

在建工程以成本减减值准备（参见附注五、29）在资产负债表内列示。

24. 借款费用√适用 不适用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件资产的购建借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得利息收入或进行暂时性投资取得投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

25. 生物资产 适用 不适用**26. 油气资产** 适用 不适用**27. 使用权资产** 适用 不适用**28. 无形资产****(1) 计价方法、使用寿命、减值测试**√适用 不适用

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注五、29）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

各项无形资产的摊销年限分别为：

项目	摊销年限（年）
软件	3

本集团至少在每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

(2) 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

29. 长期资产减值

√适用 □不适用

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 商誉
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团于每年年度终了对商誉及使用寿命不确定的无形资产估计其可收回金额。本集团依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，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。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

30. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销年限
装修费	5 - 8 年

31. 合同负债**(1) 合同负债的确认方法**

√适用 □不适用

详见附注五、37

32. 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利 - 设定提存计划

本集团所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本集团在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

-本集团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；

-本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

(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，除此以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。

33. 租赁负债

适用 不适用

34. 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本集团综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

-或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

-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。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

35. 股份支付

□适用 √不适用

36. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

37. 收入**(1) 收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

附有质量保证条款的合同，本集团对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，本集团将其作为单项履约义务。否则，本集团按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注五、9(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(b) 管理服务收入

本集团在提供管理服务过程中确认收入。

(2) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

38. 合同成本

适用 不适用

39. 政府补助

适用 不适用

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

40. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

除因企业合并和直接计入股东权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团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，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

41. 租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(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

42. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(2) 股利分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(3) 关联方

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同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本集团同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团的关联方。

(4) 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

(5) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

(a) 主要会计估计

除投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用等资产的折旧及摊销（参见附注七、15、16、18 和 20）和各类资产减值（参见附注七、4、7、8、9、12、13、15、16、18、19 以及附注十八、1 和 2）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- (i) 附注七、21 - 递延所得税资产/递延所得税负债；
- (ii) 附注十二 - 公允价值的披露。

(b) 主要会计判断

- (i) 附注九、1 (1) 和 2 (1) - 披露对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

43. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 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)
本集团自 2020 年度起执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定:《企业会计准则第 14 号——收入(修订)》(“新收入准则”)	统一执行国家会计政策变更	本集团自 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表科目重分类如下: 应收账款人民币 102,915,473.90 元重分类至合同资产人民币 102,915,473.90 元; 预收款项人民币 27,305,730.00 元重分类至合同负债人民币 27,305,730.00 元。
《企业会计准则解释第 13 号》(财会[2019]21 号) (“解释第 13 号”)	统一执行国家会计政策变更	解释第 13 号自 2020 年 1 月 1 日起施行,本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。采用该解释未对本集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。
《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10 号)	统一执行国家会计政策变更	财会[2020]10 号对于满足一定条件的,由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法,则不需要评估是否发生租赁变更,也不需要重新评估租赁分类。 财会[2020]10 号自 2020 年 6 月 24 日起施行,可以对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行调整,采用上述规定未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

其他说明:

无

(2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,624,236,099.78	1,624,236,099.78	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	24,142,865.49	24,142,865.49	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	189,013,463.97	86,097,990.07	- 102,915,473.90
应收款项融资			
预付款项	6,361,136.55	6,361,136.55	

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	186,003,833.74	186,003,833.74	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	11,386,498,998.26	11,386,498,998.26	
合同资产		102,915,473.90	102,915,473.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	238,012,922.23	238,012,922.23	
流动资产合计	13,654,269,320.02	13,654,269,320.02	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,311,117,616.27	3,311,117,616.27	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	2,269,048,450.19	2,269,048,450.19	
投资性房地产	5,697,401,909.10	5,697,401,909.10	
固定资产	76,316,928.32	76,316,928.32	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	926,648.94	926,648.94	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	19,811,657.35	19,811,657.35	
递延所得税资产	568,216,205.34	568,216,205.34	
其他非流动资产	20,025,619.48	20,025,619.48	
非流动资产合计	11,962,865,034.99	11,962,865,034.99	
资产总计	25,617,134,355.01	25,617,134,355.01	
流动负债：			
短期借款	2,669,500,000.00	2,669,500,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	251,937,012.32	251,937,012.32	
预收款项	80,487,642.22	53,181,912.22	-27,305,730.00
合同负债		27,305,730.00	27,305,730.00
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	20,526,638.14	20,526,638.14	
应交税费	218,696,070.55	218,696,070.55	
其他应付款	2,057,462,540.91	2,057,462,540.91	
其中：应付利息	5,125,700.00	5,125,700.00	
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	118,912,282.52	118,912,282.52	
其他流动负债	803,910,000.00	803,910,000.00	
流动负债合计	6,221,432,186.66	6,221,432,186.66	
非流动负债：			
保险合同准备金			
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	
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	136,295,945.48	136,295,945.48	
递延收益	61,524,853.79	61,524,853.79	
递延所得税负债	395,606,503.91	395,606,503.91	
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,294,185,226.11	6,294,185,226.11	
负债合计	12,515,617,412.77	12,515,617,412.77	
所有者权益（或股东权益）：			
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	24,272,134.03	24,272,134.03	
专项储备			
盈余公积	593,350,748.00	593,350,748.00	
一般风险准备			
未分配利润	4,502,771,737.10	4,502,771,737.10	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,305,582,081.68	9,305,582,081.68	
少数股东权益	3,795,934,860.56	3,795,934,860.56	
所有者权益（或股东权益）合计	13,101,516,942.24	13,101,516,942.24	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,617,134,355.01	25,617,134,355.01	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日，本集团合并资产负债表账面存在以前年度房地产销售形成的、金额为人民币 102,915,473.90 元的应收账款。在该等交易中，本集团已将与房地产相关的控制权转移给客户，但收取该等款项的权利仍取决于除时间流逝以外的包括办妥房屋产权证书等其他因素，根据新收入准则，本集团于 2020 年 1 月 1 日将该等应收款项进行重分类，调增合同资产共计人民币 102,915,473.90 元，同时调减应收账款共计人民币 102,915,473.90 元。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团合并资产负债表账面存在与房地产销售业务相关的预收款项，金额为人民币 27,305,730.00 元。由于该等房地产销售尚未达到销售合同约定的交付条件，与房地产相关的控制权尚未转移，根据新收入准则，于 2020 年 1 月 1 日，本集团将该等预收款项进行重分类，调增合同负债共计人民币 27,305,730.00 元，调减预收款项共计人民币 27,305,730.00 元。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	572,891,554.95	572,891,554.95	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	18,543,365.66	18,543,365.66	
应收款项融资			
预付款项	2,816,046.55	2,816,046.55	
其他应收款	1,294,468,825.49	1,294,468,825.49	
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	270,940,839.97	270,940,839.97	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2,159,660,632.62	2,159,660,632.62	
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	11,103,724,772.93	11,103,724,772.93	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	808,340,658.44	808,340,658.44	
投资性房地产	1,935,731,914.28	1,935,731,914.28	
固定资产	73,131,652.14	73,131,652.14	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	926,648.94	926,648.94	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	233,013,616.83	233,013,616.83	
其他非流动资产			
非流动资产合计	14,154,869,263.56	14,154,869,263.56	
资产总计	16,314,529,896.18	16,314,529,896.18	
流动负债：			
短期借款	1,869,500,000.00	1,869,500,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	34,533,166.26	34,533,166.26	
预收款项	18,126,302.21	18,126,302.21	
合同负债			
应付职工薪酬	11,749,887.97	11,749,887.97	
应交税费	20,945,863.19	20,945,863.19	
其他应付款	2,562,123,541.47	2,562,123,541.47	
其中：应付利息	3,334,100.00	3,334,100.00	
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	106,412,282.52	
其他流动负债	803,910,000.00	803,910,000.00	
流动负债合计	5,427,301,043.62	5,427,301,043.62	
非流动负债：			
长期借款	1,101,996,000.00	1,101,996,000.00	
应付债券	3,941,261,922.93	3,941,261,922.93	
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	6,524,853.79	
递延所得税负债	1,535,424.49	1,535,424.49	
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,051,318,201.21	5,051,318,201.21	
负债合计	10,478,619,244.83	10,478,619,244.83	
所有者权益（或股东权益）：			
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			
专项储备			
盈余公积	599,382,362.11	599,382,362.11	
未分配利润	861,729,323.31	861,729,323.31	
所有者权益（或股东权益）合计	5,835,910,651.35	5,835,910,651.35	

负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,314,529,896.18	16,314,529,896.18	
-------------------	-------------------	-------------------	--

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

44. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 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		
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

纳税主体名称	所得税税率（%）
本公司及各中国大陆子公司（注册在中国大陆）	25
本集团子公司运鸿公司及孙公司 Shanghai (Z. J.) Holdings Limited（注册在英属开曼群岛）	0

2. 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。于2020年，本公司的孙公司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) 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。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、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	200.00	2,153.41
银行存款	2,254,159,187.16	1,619,345,017.94
其他货币资金	439,112.05	4,888,928.43
合计	2,254,598,499.21	1,624,236,099.78
其中：存放在境外的款项总额	68,277,558.61	214,775,724.91

其他说明

(2) 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 2,584,137.62 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	1,647,509.42	4,354,416.69
公积金保证金	936,628.20	1,096,739.44
合计	2,584,137.62	5,451,156.13

2、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	1,311,836,104.52	24,142,865.49
其中：		
权益工具投资		24,142,865.49
理财产品	1,311,836,104.52	
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	1,311,836,104.52	24,142,865.49

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、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）	39,268,257.67
1 年以内小计	39,268,257.67
1 至 2 年	8,481,561.88
2 至 3 年	5,963,509.75
3 年以上	
3 至 4 年	11,266,325.17
4 至 5 年	8,738,023.12
5 年以上	54,696,837.67
合计	128,414,515.26

(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	80,371,624.52	62.59	80,371,624.52	100.00		121,292,167.96	37.56	121,292,167.96	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	35.84	46,019,248.14	100.00		46,019,248.14	14.25	46,019,248.14	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	34,352,376.38	26.75	34,352,376.38	100.00		75,272,919.82	23.31	75,272,919.82	100.00	
按组合计提坏账准备	48,042,890.74	37.41	4,898,808.98	10.20	43,144,081.76	201,604,840.69	62.44	12,591,376.72	6.25	189,013,463.97
其中：										
按组合计提坏账准备	48,042,890.74	37.41	4,898,808.98	10.20	43,144,081.76	201,604,840.69	62.44	12,591,376.72	6.25	189,013,463.97
合计	128,414,515.26	/	85,270,433.50	/	43,144,081.76	322,897,008.65	/	133,883,544.68	/	189,013,463.97

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	预计无法回收
按单项金额虽不重大并单项计提坏账准备:				
观山月(上海)投资控股有限公司	8,959,581.15	8,959,581.15	100.00	预计无法回收
上海威伦卡园酒店有限公司	7,504,652.51	7,504,652.51	100.00	预计无法回收
上海由路创业投资有限公司	6,326,223.23	6,326,223.23	100.00	预计无法回收
上海半兮文化艺术有限公司	2,157,056.01	2,157,056.01	100.00	预计无法回收
益科博能源科技(上海)有限公司	1,785,136.17	1,785,136.17	100.00	预计无法回收
游世移动通信技术(上海)有限公司	1,545,826.67	1,545,826.67	100.00	预计无法回收
上海比华生态电子技术有限公司	1,497,222.54	1,497,222.54	100.00	预计无法回收
其他客户	4,576,678.10	4,576,678.10	100.00	预计无法回收
合计	80,371,624.52	80,371,624.52	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:按组合计提坏账准备

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	29,334,185.67	2,878,319.08	9.81
关联方客户	17,257,294.92	1,869,079.75	10.83
房产销售客户	1,451,410.15	151,410.15	10.43
合计	48,042,890.74	4,898,808.98	10.20

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

整个存续期预期信用损失率基于实际信用损失经验计算,并考虑了历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况。

根据本集团的历史经验,不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异,因此在计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

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	121,292,167.96	1,567,967.48	2,550,998.73		- 39,937,512.19	80,371,624.52
按组合计提坏账准备	12,591,376.72		1,751,480.54		-5,941,087.20	4,898,808.98
合计	133,883,544.68	1,567,967.48	4,302,479.27		- 45,878,599.39	85,270,433.50

本期变动金额—其他变动：重分类

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

本集团 2020 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 84,197,920.20 元(2019 年：人民币 207,777,623.47 元)，占应收账款总额比例为 65.57%(2019 年 12 月 31 日：64.34%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 68,809,705.03 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 78,183,376.72 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

5、 应收款项融资

□适用 √不适用

6、 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	9,388,411.45	88.64	5,263,857.95	82.75
1 至 2 年	469,086.19	4.43	741,100.00	11.65

2 至 3 年	381,600.00	3.60	254,420.00	4.00
3 年以上	353,051.60	3.33	101,758.60	1.60
合计	10,592,149.24	100.00	6,361,136.55	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	5,529,817.52	52.21
上海中信信息发展股份有限公司	1,346,720.00	12.71
上海浦东威立雅自来水有限公司	1,191,751.94	11.25
上海金蝶网络科技有限公司	858,200.00	8.10
深圳永佳天成科技发展有限公司	636,000.00	6.00
合计	9,562,489.46	90.27

其他说明

□适用 √不适用

7、其他应收款

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	5,105,563.99	
其他应收款	165,106,979.07	186,003,833.74
合计	170,212,543.06	186,003,833.74

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

□适用 √不适用

应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	5,105,563.99	
合计	5,105,563.99	

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)	17,435,774.65
1 年以内小计	17,435,774.65
1 至 2 年	9,762,974.68
2 至 3 年	134,639,510.01
3 年以上	
3 至 4 年	583,427.15
4 至 5 年	940,062.91
5 年以上	13,500,495.03
合计	176,862,244.43

(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	146,985,221.89	151,981,083.62
应收关联方款	348,914.92	16,386,968.56
押金保证金	10,789,813.49	12,243,657.37
应收代垫水电费	11,542,905.86	10,205,367.38
备用金	278,966.00	212,670.00
其他	6,916,422.27	4,000,914.94
合计	176,862,244.43	195,030,661.87

(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)	
2020年1月1日余额		8,825,949.63	200,878.50	9,026,828.13
2020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		93,732.00	-93,732.00	
--转回第一阶段	8,825,949.63	-8,825,949.63		
本期计提	2,726,772.04		1,665.19	2,728,437.23
本期转回				
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	11,552,721.67	93,732.00	108,811.69	11,755,265.36

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	1,665.19				202,543.69
按组合计提坏账准备	8,825,949.63	2,726,772.04				11,552,721.67
合计	9,026,828.13	2,728,437.23				11,755,265.36

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		163,566,668.80		92.48	5,397,195.56
合计	/	163,566,668.80	/	92.48	5,397,195.56

本集团 2020 年 12 月 31 日其他应收款前五名总额为人民币 163,566,668.80 元(2019 年：人民币 178,972,718.62 元)，占其他应收款总额比例为 92.48%(2019 年 12 月 31 日：91.77%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 5,397,195.56 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 4,653,011.90 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

8、 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	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
已完工开发产品	1,574,026,459.67	17,377,950.79	1,556,648,508.88	1,515,291,890.48	16,646,296.95	1,498,645,593.53
在建开发产品	6,269,369,677.00		6,269,369,677.00	9,885,570,263.50		9,885,570,263.50
其他	2,728,171.70		2,728,171.70	2,283,141.23		2,283,141.23
合计	7,846,124,308.37	17,377,950.79	7,828,746,357.58	11,403,145,295.21	16,646,296.95	11,386,498,998.26

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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						
合同履约成本						
御景雅苑地下车库	1,105,217.69	196,615.70				1,301,833.39
山水豪庭一期地下车库	12,337,559.37			160,594.64		12,176,964.73
山水豪庭二期车位	3,203,519.89	695,632.78				3,899,152.67
合计	16,646,296.95	892,248.48		160,594.64		17,377,950.79

(3) 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 223,477,628.48 元。

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

9、合同资产

(1) 合同资产情况

√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
房屋销售款	148,794,073.29	45,878,599.39	102,915,473.90	148,794,073.29	45,878,599.39	102,915,473.90
合计	148,794,073.29	45,878,599.39	102,915,473.90	148,794,073.29	45,878,599.39	102,915,473.90

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3) 本期合同资产计提减值准备情况

□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

其他说明：

□适用 √不适用

10、持有待售资产

□适用 √不适用

11、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

12、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
合同取得成本		
应收退货成本		
短期委托贷款	56,000,000.00	204,000,000.00
预缴税金	62,579,443.39	34,012,922.23
合计	118,579,443.39	238,012,922.23

13、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	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	954,238,276.58			2,160,720,702.64			5,269,776.26		-124,839,479.83	2,984,849,723.13	
小计	954,238,276.58			2,160,720,702.64			5,269,776.26		-124,839,479.83	2,984,849,723.13	
二、联营企业											
上海数讯信息技术有限公司	210,547,258.77			14,653,135.44			2,896,000.00			222,304,394.21	
上海张江微电子港有限公司	1,021,025,938.10			53,996,644.15			50,985,000.00			1,024,037,582.25	
张江汉世纪创业投资有限公司	50,271,172.97			1,755,251.58						52,026,424.55	
成都张江房地产开发有限公司											
川河集团有限公司	654,763,531.91			-1,116,474.44	50,398,269.25		27,102,202.46		-38,693,892.11	638,249,232.15	
上海光全投资中心(有限合伙)	140,674,268.32			-19,580,662.14		1,885,714.28	9,377,621.92			113,601,698.54	
上海股权托管交易中心股份有限公司	73,299,683.32			292,979.97						73,592,663.29	
上海张江艾西益外币兑换有限公司	26,686,601.87			-4,426,723.86			7,000,000.00			15,259,878.01	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	4,830,299.96			-366,000.94						4,464,299.02	
上海张江联和置地有限公司	2,067,568.88									2,067,568.88	
上海张江新希望企业有限公司	63,673,803.55			633,297.64						64,307,101.19	
上海美联生物技术有限公司	555,872.47									555,872.47	555,872.47
上海鲲鹏投资发展有限公司	33,336,184.37			3,287,259.10						36,623,443.47	
上海枫逸股权投资基金管理有限公司	24,805,809.04			-16,451,715.83						8,354,093.21	
上海张润置业有限公司	-10,649,421.44			1,028,979.04						-9,620,442.40	
深圳市张江星河投资企业(有限合伙)	45,100,705.98			-6,405,766.77						38,694,939.21	
上海大道置业有限公司	8,532,544.42			158,172.86						8,690,717.28	
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	7,128,564.77			1,269,077.38			609,793.81			7,787,848.34	
上海机械电脑有限公司	2,901,941.65			-30,652.49						2,871,289.16	2,117,116.75
小计	2,359,552,328.91			28,696,800.69	50,398,269.25	1,885,714.28	97,970,618.19		-38,693,892.11	2,303,868,602.83	2,672,989.22
合计	3,313,790,605.49			2,189,417,503.33	50,398,269.25	1,885,714.28	103,240,394.45		-163,533,371.94	5,288,718,325.96	2,672,989.22

本期增减变动—其他：汇率变动

其他说明

无

14、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	1,320,923,250.41	802,979,896.45
基金投资	2,485,261,741.87	1,466,068,553.74
合计	3,806,184,992.28	2,269,048,450.19

其他说明：

□适用 √不适用

15、投资性房地产

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
一、账面原值		
1. 期初余额	8,126,686,000.12	8,126,686,000.12
2. 本期增加金额	5,655,296,584.89	5,655,296,584.89
(1) 外购	632,851,341.57	632,851,341.57
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,022,445,243.32	5,022,445,243.32
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	13,781,982,585.01	13,781,982,585.01
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,429,284,091.02	2,429,284,091.02
2. 本期增加金额	244,799,715.75	244,799,715.75
(1) 计提或摊销	244,799,715.75	244,799,715.75
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	2,674,083,806.77	2,674,083,806.77
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	11,107,898,778.24	11,107,898,778.24

2. 期初账面价值	5,697,401,909.10	5,697,401,909.10
-----------	------------------	------------------

(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）	372,434,172.94	历史原因
清华二期	120,105,310.38	历史原因
北大二期	116,394,354.20	历史原因
张江高科苑（人才公寓）	123,033,649.12	历史原因
张江休闲体育中心	51,947,587.07	历史原因
创业源南区蔡伦路1600号	47,845,411.42	历史原因
北大清华地下车库	45,001,968.50	历史原因
北大一期	44,756,029.60	历史原因
清华一期	34,483,587.83	历史原因
复旦基因楼	6,114,825.37	历史原因

其他说明

□适用 √不适用

16、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	71,438,011.90	76,316,928.32
固定资产清理		
合计	71,438,011.90	76,316,928.32

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 固定资产

(a) 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	5,079,840.04	527,215.82	20,268,177.06	828,375.47	108,868,404.97
2. 本期增加金额		1,196,406.30			195,371.05	1,391,777.35
(1) 购置		1,196,406.30			195,371.05	1,391,777.35
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		502,885.19			51,281.00	554,166.19
(1) 处置或报废		502,885.19			51,281.00	554,166.19
4. 期末余额	82,164,796.58	5,773,361.15	527,215.82	20,268,177.06	972,465.52	109,706,016.13
二、累计折旧						
1. 期初余额	22,198,968.03	3,670,532.40	401,852.56	5,772,789.88	507,333.78	32,551,476.65
2. 本期增加金额	1,960,038.42	692,115.76	71,017.36	3,402,551.76	119,749.82	6,245,473.12

(1) 计提	1,960,038.42	692,115.76	71,017.36	3,402,551.76	119,749.82	6,245,473.12
3. 本期减少金额		480,197.41			48,748.13	528,945.54
(1) 处置或报废		480,197.41			48,748.13	528,945.54
4. 期末余额	24,159,006.45	3,882,450.75	472,869.92	9,175,341.64	578,335.47	38,268,004.23
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	58,005,790.13	1,890,910.40	54,345.90	11,092,835.42	394,130.05	71,438,011.90
2. 期初账面价值	59,965,828.55	1,409,307.64	125,363.26	14,495,387.18	321,041.69	76,316,928.32

(b) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(c) 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(d) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(e) 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

17、在建工程**(1) 项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 在建工程**(a) 在建工程情况**

□适用 √不适用

(b) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(c) 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

18、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	8,450,147.94	8,450,147.94
2. 本期增加金额	5,393,228.12	5,393,228.12
(1) 购置	5,393,228.12	5,393,228.12
(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	13,843,376.06	13,843,376.06
二、累计摊销		
1. 期初余额	7,523,499.00	7,523,499.00
2. 本期增加金额	1,678,699.36	1,678,699.36
(1) 计提	1,678,699.36	1,678,699.36
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	9,202,198.36	9,202,198.36
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	4,641,177.70	4,641,177.70
2. 期初账面价值	926,648.94	926,648.94

(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

19、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	其他	处置	其他	
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

20、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
二期西块机械车库装修	1,929,576.09		399,222.60		1,530,353.49
四期东块增设机械车库装修	5,006,568.11		1,035,841.68		3,970,726.43
矽岸国际26号装修	1,535,833.29		388,000.08		1,147,833.21
集成电路产业园展示厅装修		7,137,998.90	237,933.30		6,900,065.60
B区4-10地块档案室装修	9,192,500.98	9,780.00	3,064,762.57		6,137,518.41
B区1-6/1-7地块室外机械车库装修	2,147,178.88		805,192.08		1,341,986.80
天之骄子南块B幢895基地装修		16,279,738.21	271,328.97		16,008,409.24
天之骄子（北块）公寓绿化提升		3,070,389.63	51,173.16		3,019,216.47
合计	19,811,657.35	26,497,906.74	6,253,454.44		40,056,109.65

21、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				
坏账准备	96,086,364.24	24,021,591.06	96,449,030.42	24,112,257.61
长期股权投资减值准备	2,672,989.24	668,247.31	2,672,989.22	668,247.30
预提税金	1,100,528,705.28	275,132,176.32	1,100,528,705.28	275,132,176.32
抵消与联营企业之间发生的未实现内部交易损益	36,420,442.40	9,105,110.60	37,449,421.44	9,362,355.36
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	24,450,000.00	6,112,500.00	18,076,250.00	4,519,062.50
预计费用	330,972,000.24	82,743,000.06	398,297,918.39	99,574,479.61
递延收益	47,833,560.72	11,958,390.18	61,524,853.79	15,381,213.45
销售退回的预缴税金	310,177,160.36	77,544,290.09	310,177,160.37	77,544,290.09
未弥补亏损	140,470,793.76	35,117,698.44		
商誉减值准备			10,588,120.68	2,647,030.18
其他非流动金融资产公允价值	219,165,196.08	54,791,299.02	132,722,185.95	33,180,546.49
合计	2,413,155,398.04	603,288,849.51	2,272,864,821.26	568,216,205.34

(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	3,565,738,761.90	891,434,690.47	1,340,580,015.76	335,145,003.94

非同一控制下的企业合并公允价值与计税基础差额	130,841,808.08	32,710,452.02	133,479,081.02	33,369,770.23
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	395,081,913.68	98,770,478.42	106,101,858.90	26,525,464.74
交易性金融资产公允价值变动	1,611,720.96	402,930.24		
合计	4,095,539,264.62	1,023,884,816.15	1,582,426,015.68	395,606,503.91

(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	616,324,001.33	421,240,909.32
可抵扣亏损	185,608,754.54	254,670,579.02
合计	801,932,755.87	675,911,488.34

(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
2020		84,940,298.52	
2021	36,168,937.78	36,175,297.00	
2022	32,870,061.39	35,997,349.50	
2023	36,068,391.98	36,068,391.98	
2024	54,782,035.16	61,489,242.02	
2025	25,719,328.23		
合计	185,608,754.54	254,670,579.02	/

其他说明：

□适用 √不适用

22、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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						

应收退货成本					
合同资产					
土地增值税	16,905,493.64		16,905,493.64	16,905,493.64	16,905,493.64
待抵扣进项税	39,527,055.29		39,527,055.29		
其他	3,120,125.84		3,120,125.84	3,120,125.84	3,120,125.84
合计	59,552,674.77		59,552,674.77	20,025,619.48	20,025,619.48

23、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	2,669,000,000.00	2,669,500,000.00
合计	2,669,000,000.00	2,669,500,000.00

(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

24、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)	420,977,001.90	89,566,840.57
1-2年(含2年)	27,594,555.78	21,781,426.59
2-3年(含3年)	4,405,699.48	6,477,457.04
3年以上	122,697,575.97	134,111,288.12
合计	575,674,833.13	251,937,012.32

(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
上海张江东区高科技联合发展有限公司	7,334,617.84	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	3,776,754.00	未到结算期
合计	31,875,297.03	/

其他说明

适用 不适用**25、预收款项****(1) 预收账款项列示**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)	32,351,096.83	53,109,576.44
1-2年(含2年)	43,800.00	36,695.50
2-3年(含3年)		35,640.00
3年以上	35,640.00	0.28
合计	32,430,536.83	53,181,912.22

(2) 账龄超过1年的重要预收款项适用 不适用

其他说明

适用 不适用**26、合同负债****(1) 合同负债情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款项	853,498,390.55	27,305,730.00
合计	853,498,390.55	27,305,730.00

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**27、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	20,526,638.14	68,240,029.71	61,732,869.06	27,033,798.79
二、离职后福利-设定提存计划		4,651,526.66	4,651,526.66	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,526,638.14	72,891,556.37	66,384,395.72	27,033,798.79

(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	19,848,292.75	55,680,958.92	48,929,251.67	26,600,000.00
二、职工福利费		2,718,178.75	2,718,178.75	
三、社会保险费		3,174,869.84	3,174,869.84	
其中：医疗保险费		2,850,867.81	2,850,867.81	
工伤保险费		16,427.58	16,427.58	
生育保险费		307,574.45	307,574.45	
四、住房公积金		4,710,172.36	4,710,172.36	
五、工会经费和职工教育经费	678,345.39	1,747,560.04	1,992,106.64	433,798.79
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		208,289.80	208,289.80	
合计	20,526,638.14	68,240,029.71	61,732,869.06	27,033,798.79

(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		1,002,989.16	1,002,989.16	
2、失业保险费		-134,869.50	-134,869.50	
3、企业年金缴费		3,783,407.00	3,783,407.00	
合计		4,651,526.66	4,651,526.66	

其他说明：

□适用 √不适用

28、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
消费税		
营业税		
企业所得税	61,233,527.29	208,371,364.89
增值税	7,048,143.90	5,959,268.84
城市维护建设税	126,950.28	188,591.93
教育费附加	1,097,356.46	1,066,263.32
个人所得税	116,609.77	110,511.47
土地使用税	537,310.63	
印花税	148,141.46	3,000,070.10
合计	70,308,039.79	218,696,070.55

29、其他应付款**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	6,249,718.83	5,125,700.00
应付股利		
其他应付款	2,101,381,451.57	2,052,336,840.91
合计	2,107,631,170.40	2,057,462,540.91

其他说明：

□适用 √不适用

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	3,925,143.13	2,228,650.00
企业债券利息		
短期借款应付利息	2,324,575.70	2,897,050.00
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	6,249,718.83	5,125,700.00

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

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	1,289,020,856.27
关联方往来	327,633,137.87	337,904,083.86
押金保证金	269,189,838.95	230,472,003.08
往来款	9,266,772.84	16,234,561.97
应付暂收款	7,933,665.06	6,654,523.84
其他	198,337,180.58	172,050,811.89
合计	2,101,381,451.57	2,052,336,840.91

(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	1,289,020,856.27	未到结算期
上海张江（集团）有限公司	71,913,717.21	未到结算期
剑腾液晶显示（上海）有限公司	26,543,331.12	未到结算期
合计	1,387,477,904.60	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、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 年内到期的应付债券	3,125,165,531.57	100,408,282.52
1 年内到期的长期借款	63,500,020.00	18,504,000.00
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
企业债券利息	89,346,180.35	
合计	3,278,011,731.92	118,912,282.52

31、其他流动负债

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	805,333,333.33	803,910,000.00
应付退货款		
待转销项税	74,357,339.45	
合计	879,690,672.78	803,910,000.00

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 年度第一期超短融资券	100.00	2019/10/23	180 天		803,910,000.00		6,147,945.21		810,057,945.21	
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年度第一期超短融资券	100.00	2020/03/13	180 天			830,000,000.00	7,981,643.84		837,981,643.84	
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年度第二期超短融资券	100.00	2020/09/03	180 天			800,000,000.00	5,333,333.33			805,333,333.33
合计	/	/	/		803,910,000.00	1,630,000,000.00	19,462,922.38		1,648,039,589.05	805,333,333.33

其他说明：

适用 不适用

32、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	1,571,070,109.50	357,500,000.00
保证借款		
信用借款	1,713,499,970.00	1,401,996,000.00
合计	3,284,570,079.50	1,759,496,000.00

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

33、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
16 张江 02		262,128,993.33
18 张江高科 MTN001		1,021,685,249.62
18 张江高科 MTN002		301,654,609.60
18 张江高科 PPN001		99,926,426.78
19 张江 01	764,418,128.03	767,969,914.43
20 张江公司债 01	369,701,510.79	
20 张江高科 MTN01	999,214,711.94	
20 张江高科 MTN02	999,057,991.72	
合计	3,132,392,342.48	3,941,261,922.93

(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	债券期末余额	其中一年内到期的部分	期末余额
16 张江 01	100.00	2016/07/26	5 年	1,465,000,000.00	1,487,896,729.17		53,179,500.00		53,179,500.00	1,487,896,729.17	1,487,896,729.17	
16 张江 02	100.00	2016/10/24	5 年	260,500,000.00	262,128,993.33		8,752,800.00		8,752,800.00	262,128,993.33	262,128,993.33	
18 张江高科 MTN001	100.00	2018/07/05	3 年	1,000,000,000.00	1,021,685,249.62		45,699,999.96	347,379.74	45,700,000.00	1,022,032,629.32	1,022,032,629.32	
18 张江高科 MTN002	100.00	2018/11/06	3 年	300,000,000.00	301,654,609.60		12,090,000.00	102,567.99	12,090,000.00	301,757,177.59	301,757,177.59	
18 张江高科 PPN001	100.00	2018/12/28	3 年	100,000,000.00	99,926,426.78		4,350,000.00	59,992.22	4,350,000.00	99,986,419.00	99,986,419.00	
19 张江 01	100.00	2019/11/11	5 年	765,000,000.00	767,969,914.43		27,540,000.00	289,199.37	27,540,000.00	768,259,113.80	3,840,985.77	764,418,128.03
20 张江高科 MTN001	100.00	2020/04/16	3 年	1,000,000,000.00		998,980,000.00	18,062,500.00	234,711.94		1,017,277,211.94	18,062,500.00	999,214,711.94
20 张江高科 MTN002	100.00	2020/10/26	3 年	1,000,000,000.00		999,000,000.00	6,680,555.55	57,991.72		1,005,738,547.27	6,680,555.55	999,057,991.72
20 张江 01	100.00	2020/01/14	5 年	370,000,000.00		369,567,100.00	12,125,722.19	134,410.79		381,827,232.98	12,125,722.19	369,701,510.79
合计	/	/	/	6,260,500,000.00	3,941,261,922.93	2,367,547,100.00	188,481,077.70	1,226,253.77	151,612,300.00	6,346,904,054.40	3,214,511,711.92	3,132,392,342.48

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4) 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

其他说明：

适用 不适用

34、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			
应付退货款			
其他			
房产销售违约金	136,295,945.48	326,135,073.62	未办出产证
合计	136,295,945.48	326,135,073.62	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

创业源本期预提违约金增加系无法办理产证，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189,839,128.14元。

35、递延收益

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	6,524,853.79		728,070.18	5,796,783.61	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		12,963,222.89	42,036,777.11	装修专项资金
合计	61,524,853.79		13,691,293.07	47,833,560.72	/

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	6,524,853.79			728,070.18		5,796,783.61	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			11,627,193.64	1,336,029.25	42,036,777.11	与资产相关

其他说明:

□适用 √不适用

36、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

37、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

38、其他综合收益

√适用 □不适用

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		21,791,914.58			5,447,978.64	16,343,935.94		16,343,935.94
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		21,791,914.58			5,447,978.64	16,343,935.94		16,343,935.94
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	24,272,134.03	-145,883,865.10			7,151,588.67	-153,035,453.77		-128,763,319.74
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		28,606,354.67			7,151,588.67	21,454,766.00		21,454,766.00
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								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	24,272,134.03	-174,490,219.77				-174,490,219.77		-150,218,085.74
其他综合收益合计	24,272,134.03	-124,091,950.52			12,599,567.31	-136,691,517.83		-112,419,383.80

39、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	593,350,748.00			593,350,748.00
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	593,350,748.00			593,350,748.00

40、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	4,502,771,737.10	3,618,417,254.04
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	4,502,771,737.10	4,123,611,878.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,822,082,342.25	582,820,668.24
减：提取法定盈余公积		33,304,958.73
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	185,842,746.00	170,355,850.50
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,139,011,333.35	4,502,771,737.10

41、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	747,162,511.38	324,468,727.47	1,325,138,367.90	463,669,481.97
其他业务	32,035,644.09	25,339,084.69	151,546,283.98	140,072,037.57
合计	779,198,155.47	349,807,812.16	1,476,684,651.88	603,741,519.54

其他说明：

(2) 营业收入的分类

单位：元 币种：人民币

	2020 年
合同产生的收入	44,457,050.53
租金收入	734,741,104.94
合计	779,198,155.47

(3) 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
按商品转让的时间分类	
在某一时点确认收入	44,457,050.53
合计	44,457,050.53

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(4) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

42、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
消费税		
营业税		49,652.35
城市维护建设税	342,093.04	640,845.18
教育费附加	1,775,918.12	2,950,689.42
资源税		
房产税	26,394.80	26,394.80
土地使用税	4,613,674.39	5,042,743.64
车船使用税		
印花税	4,482,577.99	5,018,485.50
土地增值税	1,525,523.23	134,939,034.81
河道费		417.46
政府性基金		-19,898.56
合计	12,766,181.57	148,648,364.60

43、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	6,782,804.82	22,735,363.85
中介机构费	2,013,835.22	5,712,733.64

销售服务费	2,072,423.20	2,932,735.03
招商代理费	1,456,521.70	1,813,376.62
广告费	822,192.16	532,566.80
折旧费	177,560.60	459,765.20
业务经费	136,470.16	255,463.65
差旅费	54,227.39	142,133.03
财产保险费	10,881.40	136,587.10
办公费	61,074.68	94,230.21
会务费		46,432.00
其他	15,556.40	737,380.49
合计	13,603,547.73	35,598,767.62

44、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	46,748,339.98	33,458,150.02
咨询及中介机构费	11,947,876.25	10,023,372.11
折旧摊销	8,077,577.57	6,411,197.70
办公费	7,856,270.47	5,496,441.56
专项支出	5,344,851.46	4,238,440.34
差旅费	336,445.51	973,197.37
业务招待费	134,995.43	133,128.80
财产保险费	21,063.68	121,759.74
其他	4,203,837.60	2,289,027.01
合计	84,671,257.95	63,144,714.65

45、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
贷款及债券的利息支出	424,738,872.58	324,329,195.26
减：资本化利息	-80,227,688.82	-33,556,153.86
净利息支出	344,511,183.76	290,773,041.40
减：利息收入	-38,761,028.77	-36,492,921.00
汇兑净损失(净收益以“-”号列示)	16,214,733.90	-7,938,266.98
手续费	1,115,533.70	1,495,789.15
合计	323,080,422.59	247,837,642.57

46、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	26,670,000.00	16,520,000.00
众创空间创新创业服务体系建设项目补贴	2,985,800.00	1,836,500.00
诺贝尔湖景观提升工程定额专项补贴	728,070.18	728,070.18

天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项基金	11,627,193.64	
税收减免	541,250.52	474,450.71
个税手续费返还	108,613.08	200,223.20
锅炉提标改造专项补贴	472,000.00	
浦东新区财政局国库专项配套资金补贴	86,000.00	
合计	43,218,927.42	19,759,244.09

其他说明：

本集团 2020 年度与资产相关的政府补助明细参见附注七、60。

47、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	2,189,417,503.33	220,370,043.58
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	365,677.78	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	3,665,384.60	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	93,117,528.71	184,077,674.87
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	200,304.25	
委托贷款收益	8,507,309.59	8,984,363.20
理财投资收益	16,658,807.29	52,711,456.44
合计	2,311,932,515.55	513,215,291.21

48、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	2,518,554.41	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		
其他非流动金融资产	206,045,257.01	-70,872,825.69
合计	208,563,811.42	-58,731,943.61

49、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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	2,734,511.79	-518,498.39
其他应收款坏账损失	-2,728,437.23	-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		
合同资产减值损失		
合计	6,074.56	-5,020,780.98

50、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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-731,653.53	7,254,315.32
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-731,653.53	7,254,315.32

51、资产处置收益

□适用 √不适用

52、营业外收入

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	70,488.07	378,045.08	70,488.07
合计	70,488.07	378,045.08	70,488.07

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

53、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	306,332.00	500,000.00	306,332.00
违约金	189,839,128.14	50,203,715.23	189,839,128.14
非流动资产毁损报废损失	25,220.65	537,709.91	25,220.65
其他	324.10	135.14	324.10
合计	190,171,004.89	51,241,560.28	190,171,004.89

54、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	69,578,304.34	233,001,479.19
递延所得税费用	580,606,100.76	37,414,912.31
汇算清缴差异	-14,679,171.41	1,473,467.38
合计	635,505,233.69	271,889,858.88

(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	2,368,158,092.07	803,326,253.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	592,039,523.01	200,831,563.43
子公司适用不同税率的影响		-477,377.52
调整以前期间所得税的影响	-14,679,171.41	1,473,467.38
非应税收入的影响	-3,481,914.49	-5,120,326.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	851,184.88	415,539.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,629,181.64	-474,076.56
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	71,985,135.24	80,945,493.87
归属于合营企业和联营企业的损益	-5,580,341.90	-5,704,425.03
所得税费用	635,505,233.69	271,889,858.88

其他说明：

□适用 √不适用

55、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、38

56、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	7,178,165.59	16,712,094.29
其他往来款	112,937,831.47	95,872,831.41
利息收入	38,738,270.49	36,492,921.00
补贴收入	38,024,430.57	18,356,500.00
其他	1,147,559.82	384,551.89
合计	198,026,257.94	167,818,898.59

(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	11,557,060.45	27,413,550.46
支付的押金保证金	43,379,735.39	102,694,583.61
办公费	12,657,134.12	7,086,834.27
中介机构费	19,669,250.17	13,498,610.11
广告宣传费	7,711,879.71	841,388.40
违约金		2,022,401.00
其他	1,304,615.48	1,086,953.05
合计	96,279,675.32	154,644,320.90

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
联营企业预分红款	589,500.00	
合计	589,500.00	

(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	16,000,000.00	120,000,000.00
合计	16,000,000.00	120,000,000.00

(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
合计		2,895,286.27

57、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,732,652,858.38	531,436,394.85
加：资产减值准备	731,653.53	-7,254,315.32
信用减值损失	-6,074.56	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	6,245,473.12	4,888,497.09
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,678,699.36	1,366,819.16
投资性房地产摊销	244,799,715.75	235,991,385.48
长期待摊费用摊销	6,253,454.44	3,072,831.18
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,220.65	537,709.91
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-208,563,811.42	58,731,943.61
财务费用（收益以“-”号填列）	344,511,183.76	290,269,394.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-513,215,291.21
	2,311,932,515.55	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-35,072,644.17	24,852,732.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	615,678,744.93	12,562,180.12
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
	1,428,195,092.01	7,507,614,087.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	54,629,963.12	43,429,476.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,141,170,934.42	84,093,709.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	164,607,763.75	-
		6,731,829,838.47
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,252,014,361.59	1,618,784,943.65
减：现金的期初余额	1,618,784,943.65	2,719,087,008.61
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	633,229,417.94	-
		1,100,302,064.96

(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	2,252,014,361.59	1,618,784,943.65
其中：库存现金	200.00	2,153.41
可随时用于支付的银行存款	2,251,575,049.54	1,613,893,861.81
可随时用于支付的其他货币资 金	439,112.05	4,888,928.43
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	2,252,014,361.59	1,618,784,943.65
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	2,584,137.62	5,451,156.13

其他说明：

□适用 √不适用

58、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	2,584,137.62	作为按揭与公积金的保证金
应收票据		
存货	4,016,900,499.95	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	5,366,025,670.14	借款抵押
合计	9,385,510,307.71	/

其他说明：

注1：本公司的子公司张江集电于2019年10月28日与中国工商银行有限公司签订了人民币3.7亿元和人民币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。截至2020年12月31日，抵押借款余额为676,500,000.00元。两处投资性房地产抵押账面价值合计为人民币829,720,477.74元。

注 2：本公司的子公司张江集电于 2020 年 01 月 15 日与中国银行股份有限公司签订了人民币 18.6 亿元的抵押借款合同，并就持有的张江高科技园区的存货(集电港 2-4 项目)办理抵押登记。截至 2020 年 12 月 31 日，张江集电已收到人民币 5 亿元借款。存货抵押账面价值合计为人民币 1,198,300,990.82 元。

注 3：本公司的孙公司上海灏集张业建设发展有限公司于 2020 年 9 月与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行及上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行签署了固定资产银团贷款合同，贷款额度为人民币 24 亿元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 24 个基点，以该孙公司所拥有的张江中区 76-02 地块的土地使用权（分摊至存货和投资性房地产的抵押账面价值分别为人民币 909,087,155.25 元和人民币 677,030,621.26 元）作为抵押，截至 2020 年 12 月 31 日，上海灏集张业建设发展有限公司已收到人民币 121,090,000.00 元借款，借款期限至 2040 年 9 月 2 日。

注 4：本公司的孙公司上海灏集张聚建设发展有限公司于 2020 年 11 月与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行、中国建设银行股份有限公司上海张江支行及交通银行股份有限公司上海新区支行签署了固定资产银团贷款合同，贷款额度为人民币 2,128,130,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 24 个基点，以该孙公司所拥有的张江中区 77-02 地块的土地使用权（分摊至存货和投资性房地产的抵押账面价值分别为人民币 1,646,522,107.09 元和人民币 226,086,411.42 元）作为抵押，截至 2020 年 12 月 31 日，上海灏集张聚建设发展有限公司已收到人民币 22,499,211.19 元借款，借款期限至 2035 年 11 月 26 日。

注 5：本公司的孙公司上海灏集张新建设发展有限公司于 2020 年 6 月与中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国建设银行股份有限公司上海张江分行及招商银行股份有限公司上海分行签署了银团贷款合同，贷款额度为人民币 53 亿元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 24 个基点，以该孙公司所拥有的张江中区 58-01 地块的土地使用权（分摊至存货和投资性房地产的抵押账面价值分别为人民币 262,990,246.79 元和人民币 3,633,188,159.72 元）作为抵押，截至 2020 年 12 月 31 日，上海灏集张新建设发展有限公司已收到人民币 274,480,898.31 元借款，借款期限至 2045 年 6 月 1 日。

59、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			55,565,384.22
其中：美元	8,363,418.03	6.5249	54,903,907.02
欧元			
港币	790,743.36	0.8416	661,477.20
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他应付款			9,342.20
其中：港币	11,100.00	0.8416	9,342.20

其他说明：

单位：元

项目	期初外币余额	折算汇率	期初折算人民币余额
货币资金			214,809,409.21
其中：美元	14,143,871.41	6.9762	98,808,888.39
港币	129,497,895.04	0.8958	116,000,520.82
其他应收款			60,915.49
其中：港币	68,002.47	0.8958	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	0.8958	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

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	选择依据
Shanghai (Z. J.) Holdings Limited	香港	港币	主要业务收支的计价和结算币种
Best Central Developments Limited	香港	港币	主要业务收支的计价和结算币种

60、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
与收益相关的政府补助			
浦东新区经济发展财政扶持资金	26,670,000.00	其他收益	26,670,000.00
众创空间创新创业服务体系建设项目补贴	2,985,800.00	其他收益	2,985,800.00
锅炉提标改造专项补贴	472,000.00	其他收益	472,000.00
浦东新区财政局国库专项配套资金补贴	86,000.00	其他收益	86,000.00
与资产相关的政府补助			
诺贝尔湖景观提升工程定额专项补贴	10,000,000.00	递延收益	728,070.18
天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项基金	53,663,970.75	递延收益	11,627,193.64

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

61、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、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

5、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

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、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	-80,756,543.09		-70,531,570.04
上海杰昌实业有限公司	40.00%	40.00	-7,968,949.75		14,141,197.51
雅安张江房地产发展有限公司	49.00%	49.00	6,265.11		86,586,090.16
上海灏集建设发展有限公司	49.00%	49.00	-713,943.86		3,674,233,782.31

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	174,298,324.68	3,003,504.43	177,301,829.11	595,522.67		595,522.67	177,759,088.94	3,056,202.02	180,815,290.96	4,121,770.44		4,121,770.44
杰昌实业	269,615,520.73	279,670,877.65	549,286,398.38	489,714,761.00	24,218,643.61	513,933,404.61	521,396,113.06	1,212.16	521,397,325.22	441,743,353.43	24,378,603.63	466,121,957.06
创业源科技	320,700,431.67	64,068,419.81	384,768,851.48	215,346,779.99	326,135,073.62	541,481,853.61	309,106,879.50	65,461,975.49	374,568,854.99	215,554,200.40	136,295,945.48	351,850,145.88
灏集建设	3,049,193,176.40	5,105,895,911.18	8,155,089,087.58	238,582,687.65	418,070,109.50	656,652,797.15	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	2,718,097.14	12,785.92	12,785.92	2,561,331.91	3,317,942.15	204,159.31	204,159.31	-4,693,593.50
杰昌实业	8,094,188.35	-19,922,374.39	-19,922,374.39	10,779,782.15		-	-25,706,694.93	197,482.13
创业源科技	16,545,756.76	-	-	8,305,943.45	16,999,683.66	-	-91,490,827.89	9,319,797.62
灏集建设		179,431,711.24	179,431,711.24	-237,959,523.32		91,490,827.89	-106,681.28	-
		-1,457,028.29	-1,457,028.29			-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

2、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 3,018,245.02	USD 2,203,053.01
其中: 现金和现金等价物		
非流动资产	USD 869,758,982.51	USD 262,401,859.17
资产合计	USD 872,777,227.53	USD 264,604,912.18
流动负债	USD 1,516,432.39	USD 8,713.31
非流动负债		
负债合计	USD 1,516,432.39	USD 8,713.31
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	USD 871,260,795.14	USD 264,596,198.87
按持股比例计算的净资产份额	USD 435,630,397.57	USD 132,298,099.44
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	2,984,849,723.13	954,238,276.58
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 506.47	USD 5,120.14
所得税费用		
净利润	USD 608,172,315.35	USD 23,242,630.83
终止经营的净利润		
其他综合收益		USD 21,057,651.86
综合收益总额	USD 608,172,315.35	USD 44,300,282.69

本年度收到的来自合营企业的股利		USD 416,076.67
-----------------	--	----------------

(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	2,003,276,771.09	527,738,452.53	672,804,599.69	HKD 1,267,749,000.00	352,065,524.50	1,976,747,828.74	520,902,352.17	459,586,874.31	HKD 1,360,689,000.00	306,579,595.56
非流动资产	640,804,517.42	19,444,965.06	57,953.18	HKD 1,312,399,000.00	298,991,743.05	689,438,748.02	20,757,465.06	18,015.45	HKD 1,261,725,000.00	316,934,497.69
资产合计	2,644,081,288.51	547,183,417.59	672,862,552.87	HKD 2,580,148,000.00	651,057,267.55	2,666,186,576.76	541,659,817.23	459,604,889.76	HKD 2,622,414,000.00	623,514,093.25
流动负债	899,143,147.13	373,762,002.44	716,744,173.72	HKD 11,803,000.00	92,696,076.91	960,465,625.88	374,089,240.68	485,716,765.24	HKD 11,376,000.00	105,750,745.97
非流动负债	18,130,768.13			HKD 23,768,000.00		18,130,768.13			HKD 23,197,000.00	
负债合计	917,273,915.26	373,762,002.44	716,744,173.72	HKD 35,571,000.00	92,696,076.91	978,596,394.01	374,089,240.68	485,716,765.24	HKD 34,573,000.00	105,750,745.97
少数股东权益				HKD 8,323,000.00					HKD 8,548,000.00	
归属于母公司股东权益	1,726,807,373.25	173,421,415.15	-43,881,620.85	HKD 2,536,254,000.00	558,361,190.64	1,687,590,182.75	167,570,576.55	-26,111,875.48	HKD 2,579,293,000.00	517,763,347.28
按持股比例计算的净资产份额	854,769,649.76	52,026,424.55	-21,063,178.01	HKD 758,339,946.00	161,701,400.81	835,357,140.46	50,271,172.97	-12,533,700.23	HKD 773,764,459.00	149,944,265.37
调整事项	169,267,932.49		21,063,178.01		60,602,993.40	185,668,797.64		12,533,700.23		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	1,024,037,582.25	52,026,424.55		638,249,232.15	222,304,394.21	1,021,025,938.10	50,271,172.97		654,763,531.91	210,547,258.77
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值										
营业收入	220,256,700.73		-200.00	HKD 1,657,000.00	565,699,896.04	198,559,871.04		177.36	HKD 1,556,000.00	545,988,601.31
净利润	142,217,190.50	5,850,838.60	-17,769,745.37	HKD 15,229,000.00	50,597,843.36	102,185,884.13	-15,143,013.59	-25,688,783.49	HKD 111,747,000.00	77,689,604.24
终止经营的净利润										
其他综合收益				HKD 46,074,000.00					HKD 154,197,000.00	
综合收益总额	142,217,190.50	5,850,838.60	-17,769,745.37	HKD 61,303,000.00	50,597,843.36	102,185,884.13	-15,143,013.59	-25,688,783.49	HKD 265,944,000.00	77,689,604.24
本年度收到的来自联营企业的股利	50,985,000.00			HKD 31,198,216.28	2,896,000.00	56,430,000.00	179,640,000.00		HKD 31,198,216.28	2,896,000.00

(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	364,577,980.46	420,271,437.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	38,706,041.76	-43,956,442.04
--其他综合收益		
--综合收益总额	38,706,041.76	-43,956,442.04

(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

3、重要的共同经营

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本年发生的变化等。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团的信用风险主要来自货币资金、应收账款、合同资产、其他应收款。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

应收账款和合同资产

本集团信用风险主要是受每个客户自身特性的影响，而不是客户所在的行业或国家和地区。因此重大信用风险集中的情况主要源自本集团存在对个别客户的重大应收账款和合同资产。于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收账款和合同资产占本集团应收账款和合同资产总额 57.36% (2019 年：64.34%)。对于应收账款和合同资产，本集团已根据实际情况制定了信用政策，对客户进行信用评估以确定赊销额度与信用期限。信用评估主要根据客户的财务状况、外部评级及银行信用记录(如有可能)。有关应收账款和合同资产的具体信息，请参见附注七、4 和七、9 的相关披露。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团及各子公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本集团董事会的批准）。本集团的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本集团于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量（包括按合同利率（如果是浮动利率则按 12 月 31 日的现行利率）计算的利息）的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年未折现的合同现金流量					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		958,686,776.39	1,759,700,385.83			2,718,387,162.22
应付账款	575,674,833.13					575,674,833.13
其他应付款	2,107,631,170.40					2,107,631,170.40
一年内到期的非流动负债		141,289,710.24	3,417,694,487.13			3,558,984,197.37
其他流动负债		882,357,339.45				882,357,339.45
长期借款				2,297,733,524.03	1,699,419,501.96	3,997,153,025.99
应付债券				3,337,860,000.00		3,337,860,000.00

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年未折现的合同现金流量					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

3、利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本集团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。

(1) 本集团于 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

固定利率金融工具：

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年		2019 年	
	实际利率	金额	实际利率	金额
应付债券（包含一年内到期）	2.59%-4.61%	6,346,904,054.40	2.59%-4.84%	4,041,670,205.45
其他流动负债	2.00%	805,333,333.33	2.55%	803,910,000.00
合计		7,152,237,387.73		4,845,580,205.45

浮动利率金融工具：

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年		2019 年	
	实际利率	金额	实际利率	金额
短期借款	基于 LPR 基准利率的浮动利率	2,669,000,000.00	基于 LPR 基准利率的浮动利率	2,669,500,000.00
长期借款（包含一年内到期）	基于 LPR 基准利率的浮动利率	3,348,070,099.50	基于 LPR 基准利率的浮动利率	1,778,000,000.00
合计		6,017,070,099.50		4,447,500,000.00

(2) 敏感性分析

于 2020 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，假定利率每上升 100 个基点将会导致本集团股东权益减少人民币 40,621,980.85 元（2019 年：人民币 40,839,279.11 元），净利润减少人民币 40,621,980.85 元（2019 年：人民币 40,839,279.11 元）。

对于资产负债表日持有的使本集团面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本集团面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

4、汇率风险

对于不是以记账本位币计价的货币资金、应收账款和应付账款、短期借款等外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本集团会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

(1) 本集团于 12 月 31 日的各外币资产负债项目汇率风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及其他未包括在内的风险敞口项目的描述未包括在内。内容参见附注七、59：

(2) 本集团适用的人民币对外币的汇率分析如下：

	平均汇率		报告日中间汇率	
	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年
美元	6.5249	6.9762	6.7506	6.9197
港币	0.8416	0.8958	0.8687	0.8860

(3) 敏感性分析

假定除汇率以外的其他风险变量不变，本集团于 12 月 31 日人民币对美元和港币的汇率变动使人民币升值 1%，将导致股东权益和净利润的增加情况如下。此影响按资产负债表日即期汇率折算为人民币列示。

单位：元

	股东权益及净利润
2020 年 12 月 31 日	
美元	411,779.30
港币	4,891.01
合计	416,670.31
2019 年 12 月 31 日	
美元	740,958.67
港币	849,971.55
合计	1,590,930.22

于 12 月 31 日，在假定其他变量保持不变的前提下，人民币对美元和港币的汇率变动使人民币贬值 1%将导致股东权益和净利润的变化和上表列示的金额相同但方向相反。

上述敏感性分析是假设资产负债表日汇率发生变动，以变动后的汇率对资产负债表日本集团持有的、面临汇率风险的金融工具进行重新计量得出的。上述分析不包括外币报表折算差额及其他未包括在内的风险敞口项目的描述。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

十一、资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，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。

本集团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，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2020 年度和 2019 年度，资本管理目标、政策或程度未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后的资本加净负债的比率。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、其他综合收益、盈余公积、未分配利润，本集团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	2,669,000,000.00	2,669,500,000.00
其他应付款	2,107,631,170.40	2,057,462,540.91
其他流动负债	879,690,672.78	803,910,000.00
一年内到期的非流动负债	3,278,011,731.92	118,912,282.52
长期借款	3,284,570,079.50	1,759,496,000.00
应付债券	3,132,392,342.48	3,941,261,922.93
减：现金及现金等价物	2,252,014,361.59	1,618,784,943.65
净负债小计	13,099,281,635.49	9,731,757,802.71
调整后资本	14,511,635,536.79	13,101,516,942.24
净负债和资本合计	27,610,917,172.28	22,833,274,744.95
杠杆比率	47%	43%

十二、公允价值的披露

1、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			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		1,311,836,104.52		1,311,836,104.52
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		1,311,836,104.52		1,311,836,104.52
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 结构性存款		1,311,836,104.52		1,311,836,104.52
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			3,806,184,992.28	3,806,184,992.28
1. 权益工具投资			1,320,923,250.41	1,320,923,250.41
2. 基金投资			2,485,261,741.87	2,485,261,741.87
持续以公允价值计量的资产总额		1,311,836,104.52	3,806,184,992.28	5,118,021,096.80
(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				

2、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。

3、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。

4、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。

5、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

6、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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、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

9、其他

适用 不适用

十三、关联方及关联交易

1、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	1,538.82		6,377.49	
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
应收账款	上海张江(集团)有限公司			37.27	
合同资产	上海张江(集团)有限公司	5,149.04		5,149.04	
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	1.58		1,607.26	
其他应收款	上海张润置业有限公司	24.65		24.65	
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	516.28		6.09	
其他应收款	上海美联生物技术有限公司	0.70		0.70	
其他应收款	上海张江射频识别技术有限公司	2.25			
其他流动资产	上海张润置业有限公司	5,600.00		20,400.00	

(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	496.82	1,253.81
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	733.46
应付账款	上海数讯信息技术有限公司	31.88	31.88
应付账款	上海机械电脑有限公司	61.45	
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	18,824.99	17,222.86
其他应付款	上海张江(集团)有限公司	7,191.37	7,272.62
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	4,621.95	4,563.00
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	709.46	3,824.33
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	815.50	405.32
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	145.50	154.86

其他应付款	川河集团有限公司		117.43
其他应付款	上海股权托管交易中心股份有限公司	115.86	115.86
其他应付款	上海张投国聚文化发展有限公司		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
其他应付款	上海张江企业孵化器经营管理有限公司		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	1.67
其他应付款	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	19.29	
其他应付款	上海数讯信息技术有限公司	217.36	217.36
其他应付款	张江科技创业投资有限公司	24.37	
其他应付款	上海张投国聚文化发展有限公司	50.00	

2、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。

3、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

详见附注九、1。

4、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

详见附注九、2。

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

5、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
上海张江新希望有限公司	本公司的联营企业
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	本公司的联营企业
上海数讯信息技术有限公司	本公司的联营企业
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	本公司的联营企业

其他说明

无

6、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	917.40	756.35
上海张江医疗器械产业发展有限公司	利息支出/水电费	875.87	1,127.10
上海张江国信安地产有限公司	服务管理费	769.34	

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	1,841.92	1,909.04
上海股权托管交易中心股份有限公司	房产租赁	995.94	956.04
上海张江科技创业投资有限公司	房产租赁	132.98	232.64
上海张江文化控股有限公司	房产租赁	55.26	132.62
上海张江慧诚企业管理有限公司	房产租赁	3.11	78.82
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	72.79
上海张江高科技园区公共租赁房运营有限公司	房产租赁	30.28	72.68
上海张江数字出版文化创意产业发展有限公司	房产租赁	15.08	36.20
上海数讯信息技术有限公司	房产租赁	52.98	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房产租赁	42.07	
上海机械电脑有限公司	房产租赁	1.45	
上海张润置业有限公司	投资收益	850.73	898.44

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

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	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	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	01/01/2017	31/12/2020	合同价	17,369,041.10	19,090,365.05
张江集电	上海张江科技创业投资有限公司	房屋	01/01/2017	31/12/2020	合同价	1,329,841.03	2,326,412.69
张江集电	上海张江文化控股有限公司	房屋	01/01/2017	31/05/2020	合同价	552,569.43	1,326,166.63
张江集电	上海张江慧诚企业管理有限公司	房屋	01/01/2017	31/05/2020	合同价	31,126.38	788,246.29
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	01/01/2019	31/12/2020	合同价	727,907.31	727,907.31
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	01/01/2017	31/05/2020	合同价	302,848.62	726,836.69
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	01/01/2017	31/05/2020	合同价	150,815.95	361,958.29
张江集电	上海机械电脑有限公司	房屋	01/06/2020	31/05/2022	合同价	14,488.17	
张江集电	上海数讯信息技术有限公司	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	132,095.24	
张江高科	上海股权托管交易中心股份有限公司	房屋	01/01/2019	31/05/2021	合同价	9,959,386.74	9,560,422.21
张江高科	上海数讯信息技术有限公司	房屋	01/01/2020	31/12/2023	合同价	397,676.19	
张江高科	上海张江（集团）有限公司	房屋	01/10/2020	30/09/2021	合同价	1,050,145.74	
张江高科	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房屋	10/10/2020	09/10/2023	合同价	420,678.67	

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

(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	16,000,000.00	2020/06/30	2021/06/30	股东借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海张润置业有限公司	10,000,000.00	2020/09/16	2021/09/15	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、关联方承诺**适用 不适用**8、关键管理人员报酬**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	604.15	555.18

9、其他适用 不适用**十四、股份支付****1、股份支付总体情况**适用 不适用**2、以权益结算的股份支付情况**适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况**适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况适用 不适用**5、 其他**适用 不适用**十五、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**适用 不适用**2、 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**3、 其他**适用 不适用**十六、 资产负债表日后事项****1、 重要的非调整事项**适用 不适用

1. 本公司于 2021 年 2 月 26 日完成了“上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券”的发行，本期债券期限为 90 日，债券的实际发行规模为 8 亿元，发行利率为 2.65%。

2. 于 2020 年 11 月 24 日，本公司七届三十七次董事会审议通过了《关于通过公开挂牌方式转让上海奇都科技发展有限公司股权的议案》，同意本公司将持有上海奇都科技发展有限公司 100% 股权通过上海联合产权交易所有限公司进行挂牌，挂牌价格为人民币 28,966.35 万元。2020 年 12 月 11 日至 2021 年 01 月 08 日期间，上海奇都科技发展有限公司标的股权在上海联合产权交易所有限公司进行公开挂牌，至挂牌期满，上海齐鲁制药研究中心有限公司成为该项目唯一意向受让方。本公司与上海齐鲁制药研究中心有限公司于 2021 年 1 月 20 日签署《上海市产权交易合同》并于 2021 年 1 月 27 日取得上海联合产权交易所有限公司《产权交易凭证》，最终交易价格为人民币 28,966.35 万元。经本公司核查，上海齐鲁制药研究中心有限公司与本公司不存在关联关系，不构成关联交易。本次交易未构成重大资产重组。

2、 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	557,528,238.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、 销售退回适用 不适用**4、 其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用

十七、其他重要事项

1、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

2、债务重组

适用 不适用

3、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

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

详见附注五、42（4）。

(2) 报告分部的财务信息

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
本期				
一、对外交易收入	778,240,608.33	957,547.14		779,198,155.47
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	36,236,431.55	2,153,181,071.78		2,189,417,503.33
四、资产减值损失和信用减值损失	725,578.97			725,578.97
五、折旧费和摊销费	258,977,342.67			258,977,342.67
六、利润总额（亏损总额）	-84,307,445.17	2,452,465,537.24		2,368,158,092.07
七、所得税费用	14,485,826.09	621,019,407.60		635,505,233.69
八、净利润（净亏损）	-98,793,271.26	1,831,446,129.64		1,732,652,858.38
九、资产总额	25,150,640,810.87	9,303,769,405.72	1,634,679,633.14	32,819,730,583.45
十、负债总额	18,601,839,576.91	1,340,935,102.89	1,634,679,633.14	18,308,095,046.66

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非现金费用				
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	5,025,609,893.71	202,880,606.62		5,228,490,500.33
上期				
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非现金费用				
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

(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

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

借款费用

- (1) 当期资本化的借款费用为人民币 80,227,688.82 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 4.20%。

外币折算

计入当期损益的汇兑损失为人民币 16,214,733.90 元。

其他

适用 不适用

8、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	6,042,316,757.06	5,697,401,909.10
合计	6,042,316,757.06	5,697,401,909.10

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、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）	16,729,919.08
1 年以内小计	16,729,919.08
1 至 2 年	3,079,927.31
2 至 3 年	5,119,159.83
3 年以上	
3 至 4 年	4,859,346.39
4 至 5 年	4,838,543.81
5 年以上	46,381,090.31
合计	81,007,986.73

(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	58,733,809.91	72.50	58,733,809.91	100.00		61,251,683.33	72.79	61,251,683.33	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	52.61	42,616,256.42	100.00		42,616,256.42	50.64	42,616,256.42	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	16,117,553.49	19.89	16,117,553.49	100.00		18,635,426.91	22.15	18,635,426.91	100.00	
按组合计提坏账准备	22,274,176.82	27.50	3,612,836.06	16.22	18,661,340.76	22,897,986.67	27.21	4,354,621.01	19.02	18,543,365.66
其中：										
按组合计提坏账准备	22,274,176.82	27.50	3,612,836.06	16.22	18,661,340.76	22,897,986.67	27.21	4,354,621.01	19.02	18,543,365.66
合计	81,007,986.73	/	62,346,645.97	/	18,661,340.76	84,149,670.00	/	65,606,304.34	/	18,543,365.66

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	42,616,256.42	42,616,256.42	100.00	预计无法回收
按单项金额不重大并单项计提坏账准备:				
上海威伦卡园酒店有限公司	7,504,652.51	7,504,652.51	100.00	预计无法回收
上海半兮文化艺术有限公司	2,157,056.01	2,157,056.01	100.00	预计无法回收
益科博能源科技(上海)有限公司	1,785,136.17	1,785,136.17	100.00	预计无法回收
游世移动通信技术(上海)有限公司	1,545,826.67	1,545,826.67	100.00	预计无法回收
其他客户	3,124,882.13	3,124,882.13	100.00	预计无法回收
合计	58,733,809.91	58,733,809.91	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: 按组合计提坏账准备

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	11,823,046.00	1,592,346.16	13.47
关联方客户	10,299,720.67	1,869,079.75	18.15
房产销售客户	151,410.15	151,410.15	100.00
合计	22,274,176.82	3,612,836.06	16.22

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	61,251,683.33	11,359.58	2,529,233.00			58,733,809.91

按组合计提坏账准备	4,354,621.01		741,784.95			3,612,836.06
合计	65,606,304.34	11,359.58	3,271,017.95			62,346,645.97

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 2020 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 64,065,844.83 元(2019 年：人民币 61,047,449.59 元)，占应收账款总额比例为 79.09% (2019 年 12 月 31 日：72.55%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 52,378,682.43 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 53,439,564.91 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

2、其他应收款

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	2,205,252,854.68	1,294,468,825.49
合计	2,205,252,854.68	1,294,468,825.49

其他说明：

适用 不适用

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）	1,366,925,777.94
1 年以内小计	1,366,925,777.94
1 至 2 年	276,916,042.18
2 至 3 年	3,135,415.67
3 年以上	
3 至 4 年	3,803,108.64
4 至 5 年	110,980,444.42
5 年以上	444,723,725.29
合计	2,206,484,514.14

(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	2,197,995,338.53	1,287,343,835.76
押金保证金	6,449,687.95	6,877,449.07
应收代垫水电费	501,755.36	501,931.36
备用金	171,170.00	171,170.00
其他	1,366,562.30	676,828.95
合计	2,206,484,514.14	1,295,571,215.14

(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)	
2020年1月1日余额		995,243.15	107,146.50	1,102,389.65
2020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	995,243.15	-995,243.15		
本期计提	127,604.62		1,665.19	129,269.81
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	1,122,847.77		108,811.69	1,231,659.46

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	1,665.19				108,811.69
按组合计提坏账准备	995,243.15	127,604.62				1,122,847.77
合计	1,102,389.65	129,269.81				1,231,659.46

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		1,966,815,385.63		89.14	0.00
合计	/	1,966,815,385.63	/	89.14	0.00

本公司 2020 年 12 月 31 日其他应收款前五名总额为人民币 1,966,815,385.63 元(2019 年：人民币 1,057,464,880.68 元)，占其他应收款总额比例为 89.14%(2019 年 12 月 31 日：81.62%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 0.00 元(2019 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

3、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	9,884,137,902.80	138,387,225.01	9,745,750,677.79
对联营、合营企业投资	1,365,336,220.70	2,672,989.22	1,362,663,231.48	1,360,647,084.36	2,672,989.22	1,357,974,095.14
合计	11,249,474,123.50	141,060,214.23	11,108,413,909.27	11,244,784,987.16	141,060,214.23	11,103,724,772.93

(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) LLi-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	9,884,137,902.80	138,387,225.01			9,884,137,902.80		138,387,225.01

(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	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											
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
上海张江新希望企业有限公司	63,673,803.55			633,297.64						64,307,101.19	
上海张江微电子港有限公司	1,021,025,938.10			53,996,644.15			50,985,000.00			1,024,037,582.25	
上海大道置业有限公司	8,532,544.42			158,172.86						8,690,717.28	
上海张江艾西益外币兑换有限公司	26,686,601.87			-4,426,723.86			7,000,000.00			15,259,878.01	
上海股权托管交易中心股份有限公司	73,299,683.32			292,979.97						73,592,663.29	
上海张江联和置地有限公司	2,067,568.88									2,067,568.88	
上海机械电脑有限公司	2,901,941.65			-30,652.49						2,871,289.16	2,117,116.75
上海数讯信息技术有限公司	149,944,265.37			14,653,135.44			2,896,000.00			161,701,400.81	
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	7,128,564.77			1,269,077.38			609,793.81			7,787,848.34	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	4,830,299.96			-366,000.94						4,464,299.02	
小计	1,360,647,084.36			66,179,930.15			61,490,793.81			1,365,336,220.70	2,672,989.22
合计	1,360,647,084.36			66,179,930.15			61,490,793.81			1,365,336,220.70	2,672,989.22

4、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	285,419,059.34	101,216,950.71	296,522,943.71	102,659,571.80
其他业务	6,709,793.10	1,719,079.94	45,321,709.83	42,321,134.36
合计	292,128,852.44	102,936,030.65	341,844,653.54	144,980,706.16

其他说明：

(2) 营业收入的分类

单位：元 币种：人民币

	2020 年
合同产生的收入	6,709,793.10
租金收入	285,419,059.34
合计	292,128,852.44

(3) 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
按商品转让的时间分类	
在某一时刻确认收入	6,709,793.10

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(4) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、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	66,179,930.15	72,531,747.04
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	23,723,544.92	19,678,940.88

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		
委托贷款收益	12,396,159.44	11,731,364.54
理财投资收益	7,259,533.07	35,865,999.08
其他	4,363,003.16	13,318,777.98
合计	113,922,170.74	421,041,013.71

6、其他

适用 不适用

十九、补充资料

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	-25,220.65	
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）	42,569,063.82	
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	4,347,834.49	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	2,550,998.73	
对外委托贷款取得的损益	8,507,309.59	
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	-189,425,432.56	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,885,714.28	
所得税影响额	-14,589,039.72	
少数股东权益影响额	85,439,106.92	
合计	-58,739,665.10	

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

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	18.12	1.18	1.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.70	1.21	1.21

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、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：2021 年 4 月 14 日

修订信息

适用 不适用