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
2023 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人刘樱、主管会计工作负责人赵海生及会计机构负责人（会计主管人员）吴小敏声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

报告中涉及未来计划等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质性的承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他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半年度报告的真实性、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了存在的风险事项，敬请查阅本公告“管理层讨论与分析”中有关公司可能面临的风险。

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 管理层讨论与分析 8
第四节 公司治理 18
第五节 环境与社会责任 20
第六节 重要事项 21
第七节 股份变动及股东情况 25
第八节 优先股相关情况 27
第九节 债券相关情况 28
第十节 财务报告 32

备查文件目录	1. 经法定代表人签字和公司盖章的本次半年报文本
	2. 经法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签章的财务报告文本
	3. 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文本及正本公告的原稿

第一节 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	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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	上海市浦东新区松涛路560号8层	上海市浦东新区松涛路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、基本情况变更简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区春晓路 289 号 802室
公司注册地址的历史变更情况	
公司办公地址	上海市松涛路560号17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
报告期内变更情况查询索引	

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司办公地
报告期内变更情况查询索引	

五、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、其他有关资料

□适用 √不适用

七、公司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	本报告期（1－6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	540,897,003.87	1,341,293,070.18	-59.67
归属于上市公司股东的净利润	392,342,111.75	21,777,284.04	1,701.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	387,244,765.72	17,737,719.12	2,083.17
经营活动产生的现金流量净额	-1,410,897,201.13	-950,845,744.37	-48.38
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	11,937,021,192.77	11,710,892,689.59	1.93
总资产	47,571,599,653.28	42,727,234,244.92	11.34

(二)主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1－6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元／股）	0.25	0.01	2,400.00
稀释每股收益（元／股）	0.25	0.01	2,400.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.25	0.01	2,400.00
加权平均净资产收益率（%）	3.28	0.20	增加 3.08 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.24	0.16	增加 3.08 个百分点

公司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

□适用 √不适用

九、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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	2,700.00	
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	5,868,282.15	
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		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,061,264.74	
对外委托贷款取得的损益		
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	-136,563.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,699,721.42	
少数股东权益影响额（税后）	-1,384.48	
合计	5,097,346.03	

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

十、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

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。

近年来，公司加速实施由地产运营商向产业综合运营平台的转型，在园区开发方面，通过清晰的产业定位、不断迭代优化的设计理念打造满足区域内产业聚集效应的科技产业载体空间，搭配完善的人才公寓、商业配套设施为各类科技企业提供从孵化到研发办公多种类的空间产品及优质的园区生活环境。在园区运营方面，向园区内企业及其雇员提供物业管理、企业发展、创业支持、人才培育、企业交流、行业发展等一系列全生命周期的配套服务。在产业投资方面，布局全产业链的投资基金，打造功能性多样化的成熟基金矩阵，以直投 + 基金的方式，带动市场资源助推企业发展，汇聚创新资源打造创新服务生态圈。

二、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科学城建设发展中，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，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，形成了张江西北城市更新片区、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。张江科学城依托基础研究和战略科技优势，构建集成电路、生物医药、人工智能等具有全球竞争力的硬核主导产业集群，持续推动“固链补链强链”，充分发挥张江科学城对全市高端产业的引领功能，打造世界级产业集群的引擎。其中，集成电路产业拥有中国大陆产业链最完整的集成电路布局。生物医药产业是中国研发机构最集中、研发链条最完善、创新活力最强、新药创制成果最突出的标志性区域。

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

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

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

三、经营情况的讨论与分析

2023 年上半年，公司按照浦东新区建设引领区的重大战略任务部署， 积极把握引领创新战略机遇。截至 2023 年 6 月末，公司资产总额 476 亿元，同比增长 11.34%，归母净资产 119 亿、同比增长 1.93%。2023 年 1-6 月公司实现营业总收入 5.4 亿元、投资收益 3.27 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 3.9 亿元。各项业务完成情况如下：

(一)招商服务体系建设

2023 年上半年，公司继续深耕产业招商，推动产业联动发展。截至六月末，公司引进集成电路重点企业 7 家。负责的张江科学城片区内资注册资本完成 20.5 亿元，实到外资 0.56 亿美元，新增内资企业 165 个，新引进央企、民营 500 强、地方国企项目及龙头企业 6 个，内资注册资金超 3000 万元以上项目（新设或增资）8 个。

为做好服务企业的“店小二”和惠及企业的“贴心人”，公司统筹安排 2 位片长、3 位服务总监、23 位楼长推进张江西北区、张江集设园两个张江科学城核心片区的企业服务工作，为 118 个网格单元中共计约 6000 家企业提供优质服务。

(二)产业投资体系建设

公司继续以“直投+基金+孵化”的方式，聚合市场资源助推产业发展，进一步提升产业投资力度。2023 年 4 月，张江燧锋基金通过“招投联动”方式成功将蓝箭航天国际总部引入浦东。6 月，“上海浦东引领区海通私募投资基金”和“上海浦东引领区国泰君安科创一号私募基金”顺利完成协议签署。截至 2023 年 6 月末，公司累计产业投资规模已达 87.13 亿元。其中，直投项目 53 个，投资金额 38.69 亿元；参与投资的基金 25 个，认缴出资 48.44 亿元，撬动了 559.14 亿元的资金规模。已投项目市场表现突出，南芯科技、慧智微均在科创板上市。

同时，公司继续做强 895 创业营和 895 孵化联盟，培养本土科技引擎企业。上半年，公司孵化器板块共完成接待 34 场、895 定期路演共 5 场，完成上海半导体行业产教融合大会、Italk 沙龙及政策对接活动 12 场。

(三)存量土地开发建设

2023 年上半年，张江高科存量在建项目 18 个，涉及总建筑面积约 300 万方。公司今年计划完工项目 2 个，完工面积约 32 万方。其余存量在建项目，计划未来 3 年内全部完工。2023 年上半年，公司新开项目 1 个，建筑面积 24.7 万方。

2023 年 6 月，作为张江西北区域内重要的城市更新项目——传奇广场正式开工，推动张江科学城产城融合再上新台阶。传奇广场计划在 2028 年年底全面竣工，将进一步激活张江科学城商业活力和消费引力，助力张江科学城打造成为更有温度和情怀的创新之城。

(四)融资创新新模式

在国内公募 REITs 相关支持政策连续出台之际，公司紧跟政策导向，把握机遇，充分利用公募 REITs 的新型融资方式为公司主营业务提供融资支持。继 2021 年“张江 REIT”在上海证券交易所发行成为“全国首批、上海首单”后，公司持续探索上市公司融资创新，积极推进“张江 REIT”的扩募工作。2023 年 6 月，张江高科与张江集团以双方合作项目——张润大厦为底层资产，顺利完成扩募相关发行工作，再次彰显浦东打造引领区的创新引擎示范作用，也为上海科创中心、张江科学城建设打通新的资本市场通道。

(五)乡村振兴建设

2023 年上半年，张江高科聚焦“党建链、产业链、工作链”，重点围绕浦东新区周浦镇棋杆村推进乡村振兴工作，并同步推动沈西村、北庄村、瓦南村等 3 个村乡村振兴调研工作。在与周浦镇深度对接的基础上，公司 2023 年拟协助建设的乡村振兴工作项目包括“张江高科·周浦乡创孵化器”，“张江高科·棋杆村田园人才公寓”，“张江高科·科技赋能家门口服务中心智慧化建设”以及“周浦镇·张江高科乡村振兴指挥部”。其中，“周浦镇·张江高科乡村振兴指挥部”已于 4 月建成，并已组织开展了多次公司乡村振兴领导小组工作会议、党建联建、廉洁文化教育等活动，充分发挥“指挥部”较强的阵地堡垒作用。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

□适用 √不适用

四、报告期内主要经营情况

(一)主营业务分析

1 财务报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	540,897,003.87	1,341,293,070.18	-59.67
营业成本	180,467,843.32	510,963,961.04	-64.68
税金及附加	54,619,560.50	252,673,691.74	-78.38
销售费用	8,149,370.76	6,046,120.58	34.79
管理费用	41,513,461.25	35,010,857.70	18.57
财务费用	215,413,342.42	206,189,163.18	4.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,410,897,201.13	-950,845,744.37	-48.38
投资活动产生的现金流量净额	-1,142,698,738.66	-99,527,847.95	-1,048.12
筹资活动产生的现金流量净额	3,862,254,316.34	1,641,115,558.62	135.34
投资收益	326,897,473.23	-218,920,347.59	249.32
公允价值变动收益	133,762,498.12	-81,532,937.87	264.06
信用减值损失	-719,349.98	-1,487,783.13	51.65
所得税费用	111,786,932.21	11,734,676.79	852.62

营业收入变动原因说明：本期数较上年同期减少 59.67%，主要原因为公司本期房产销售收入较上年同期大幅下降。

营业成本变动原因说明：本期数较上年同期减少 64.68%，主要原因为公司本期房产销售收入较上年同期大幅下降，相应的成本大幅下降。

税金及附加变动原因说明：本期数较上年同期减少 78.38%，主要原因为公司本期房产销售收入较上年同期大幅下降，相应的税金及附加大幅下降。

销售费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 34.79%，主要原因为公司本期支付的中介机构服务费以及广告费较上年同期增加。

管理费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 18.57%，主要原因为公司本期支付的中介费以及无形资产摊销费上升。

财务费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 4.47%，主要原因为本期支付的有息负债利息较上年同期有所增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数减少 48.38%，主要原因为本期园区综合开发支出较上年同期大幅增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数减少 1048.12%，主要原因为公司本期投资性房地产的开发建设支出以及购买理财产品的净支出较上年同期增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数增加 135.34%，主要原因为公司本期取得借款、发行公司债与偿还借款及公司债的净收入较上年同期大幅增加。

投资收益变动原因说明：本期数较上年同期数增加 249.32%，主要原因为公司本期转让持有的联营企业股权产生的投资收益较上年同期增加；同时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下降幅度较上年同期收窄，使得公司按权益法确认的该合营企业长期股权投资收益较上年同期增加。

公允价值变动收益变动原因说明：本期数较上年同期数增加 264.06%，主要原因为公司本期持有的金融资产公允价值有所上升。

信用减值损失变动原因说明：本期数较上年同期数增加 51.65%，主要原因为公司本期收回部分账龄较长的应收款项，其以前年度以预期信用损失为基础确认的坏账准备相应转回。

所得税费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 852.62%，主要原因为本期公司利润总额较上年同期增加，应税利润亦较上年同期增加，所得税费用相应增加。

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

□适用 √不适用

(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（%）	上年期末数	上年期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上年期末变动比例（%）
货币资金	4,800,497,992.64	10.09	3,465,151,482.38	8.11	38.54
交易性金融资产	400,000,000.00	0.84	0.00	0.00	100.00
应收账款	113,241,129.44	0.24	56,664,176.68	0.13	99.85
其他应收款	110,565,832.16	0.23	63,839,482.36	0.15	73.19
其他流动资产	1,038,301,121.82	2.18	311,565,583.04	0.73	233.25
其他非流动资产	173,341,200.74	0.36	131,579,561.91	0.31	31.74
短期借款	1,550,000,000.00	3.26	3,912,250,000.00	9.16	-60.38
应付职工薪酬	9,561,903.73	0.02	28,835,175.20	0.07	-66.84
一年内到期的非流动负债	1,756,182,780.89	3.69	3,828,079,206.46	8.96	-54.12
长期借款	11,148,052,744.42	23.43	5,294,806,468.95	12.39	110.55
应付债券	9,144,907,477.55	19.22	6,376,002,044.24	14.92	43.43

其他说明

(1) 货币资金：期末数较期初数增加 38.54%，主要原因为本期末持有的货币资金较上期末有所增加。
(2) 交易性金融资产：期末数较期初数增加 100%，主要原因为公司本期末持有未到期的理财产品，而上期末理财产品已到期。
(3) 应收账款：期末数较期初数增加 99.85%，主要原因为期末尚未收到的租金和水电费较期初增加。
(4) 其他应收款：期末数较期初数增加 73.19%，主要原因为本期末有尚未收到的股权转让款。
(5) 其他流动资产：期末数较期初数增加 233.25%，主要原因为本期新增可转让定期存单以及项目建设期留抵进项税额增加。
(6) 其他非流动资产：期末数较期初数增加 31.74%，主要原因为本期项目建设期留抵进项税额增加。
(7) 短期借款：期末数较期初数减少 60.38%，主要原因为本期公司归还了部分借款。
(8) 应付职工薪酬：期末数较期初数减少 66.84%，主要原因为本期支付上年末计提的年终奖金。
(9) 一年内到期的非流动负债：期末数较期初数减少 54.12%，主要原因为将在一年内到期的长期借款、公司债以及中期票据有所减少。
(10) 长期借款：期末数较期初数增加 110.55%，主要原因为本期公司长期借款有所增加。
(11) 应付债券：期末数较期初数增加 43.43%，主要原因为本期公司发行的公司债及中期票据有所增加。

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司总资产达到 4,757,159.97 万元，比上年末增加 11.34%，其中：境外资产 266,874.48（单位：万元　币种：人民币），占总资产的比例为 5.61%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

详见第十节财务报告第七部分合并财务报表项目注释第 81 项《所有权或使用权受到限制的资产》。

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四)投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

1. 对外股权投资总体分析

1) 当年对外股权投资情况

单位：人民币万元

报告期内公司投资额	37,490.20
报告期内公司投资额比上年增减数	-48,412.02
上年同期公司投资额	85,902.22
报告期内公司投资额增减幅度（%）	-56.36

2) 新增股权投资情况

单位：人民币万元

公司名称	主要经营活动	投资额	占被投资公司注册资本比例（%）	备注
上海科创中心二期私募投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	2,000.00	3.3328	增资
上海张江燧锋创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	6,500.00	24.9875	增资
上海芯之钬创业投资管理中心（有限合伙）	股权投资及投资管理	2,000.00	27.4725	增资
华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	股权投资及投资管理	23,290.20	12.3900	增资
上海张江燧芯私募投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资及投资管理	3,700.00	24.6700	增资
合计		37,490.20		

(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：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
理财产品					3,610,000,000.00	3,210,000,000.00		400,000,000.00
权益工具投资	1,852,278,131.24	164,590,175.67				73,514,265.63	10,981,821.30	1,954,335,862.58
基金投资	5,714,774,967.06	-30,827,677.55			374,901,997.05	13,197,164.17	3,623,739.95	6,049,275,862.34
合计	7,567,053,098.30	133,762,498.12			3,984,901,997.05	3,296,711,429.80	14,605,561.25	8,403,611,724.92

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。

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

(五)重大资产和股权出售

√适用 □不适用

单位：人民币万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占归属于母公司净利润的比例(%)	关联关系	资产出售进展	资产出售对报告期公司财务状况和经营成果的影响
华安未来资产管理（上海）有限公司	上海张润置业有限公司	2023 年 3 月 13 日	41,798.46	30,830.36	30,548.40	否	协议价	是	是	77.86	无	已完成工商变更	对公司当期利润影响较大

注：上述资产出售在报告期内产生的损益均是考虑了所得税影响后的税后数

(六)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	1,241,845.50	479,224.83	33,831.95	36,782.09
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	110,596.54	78,872.09	6,923.35	1,616.83
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	9,070.31	5,818.67	934.46	499.52
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	32,366.22	-42,557.45	319.38	584.73
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	50,336.77	25,435.01	2,366.49	1,294.67
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	569,281.89	466,907.23	-5,147.66	-27,888.70

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	47,277.55	25,759.77	73.55	-378.67
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	89,283.70	56,702.44	446.64	472.41
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	54,945.02	4,050.13	383.86	-395.94
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	16,557.33	16,446.58	-151.95	-164.42
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。	28,000.00	111,549.01	23,011.29	0.75	0.17
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	1,123,218.81	749,912.33	10.43	34.99
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	25,052.01	25,051.96	0.15	0.22
上海芯道周城市建设有限公司	房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。物业管理；住房租赁；企业管理咨询。	70,000.00	150,072.16	69,998.10	1.27	2.19
上海张江浩芯企业管理有限公司	企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。	1,000.00	1,004.57	1,004.21	-16.29	6.52
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	241,575.80	234,892.85	4,602.41	6,454.04

*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(%)
运鸿有限公司		6,923.35	6,923.35	5,388.75	13.73
上海张江集成电路产业区开发有限公司	22,174.06	45,273.64	33,831.95	33,831.95	86.23

参股公司的经营情况及业绩的说明

1） 运鸿有限公司本期利润主要来源于按权益法确认的其下属联营企业投资收益。

2） 上海张江集成电路产业区开发有限公司本期利润主要来源于园区物业租赁收入以及转让联营企业股权取得的投资收益。

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	
运鸿有限公司	6,923.35	5,388.75	1,616.83	1,212.63	公司本期净利润增加，主要是按权益法确认的下属联营企业投资收益较上年同期增加
上海张江管理中心发展有限公司	934.46	934.46	499.52	499.52	公司本期净利润较上年同期增加,主要是由于公司本期园区物业租赁收入较上年同期增加
上海德馨置业有限公司	2,366.49	2,366.49	1,294.67	1,294.67	公司本期净利润较上年同期增加,主要是由于公司本期园区物业租赁收入较上年同期增加
上海张江浩成创业投资有限公司	-5,147.66	-5,147.66	-27,888.70	-27,888.83	公司本期净利润较上年同期增加，主要原因为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期末公允价值上升
上海欣凯元投资有限公司	73.55	73.55	-378.67	-378.67	公司本期净利润较上年同期增加，主要原因为上期按照最新清算口径补提了土地增值税，而本期无；此外本期租赁收入较上年同期增加
上海杰昌实业有限公司	383.86	230.32	-395.94	-237.56	公司本期净利润较上年同期增加,主要是由于公司本期园区物业租赁收入较上年同期增加

(七)公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项

(一)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。

(二)其他披露事项

□适用 √不适用

第四节 公司治理

一、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	会议决议
2022 年年度股东大会	2023-6-27	详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn 本公司 2023-024 号《2022 年年度股东大会会议决议公告》	2023-6-28	一、2022 年度董事会报告 二、2022 年度监事会报告 三、2022 年年度报告及摘要 四、2022 年度财务决算及 2023 年度财务预算报告 五、2022 年度利润分配方案 六、关于聘任 2023 年度公司财务审计机构和内部控制审计机构的议案 七、关于公司 2023 年度存量资金管理的议案 八、关于申请发行直接债务融资工具的议案 九、关于向公司控股子公司----上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的议案 十、关于增补监事的议案 十一、关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□适用 √不适用

股东大会情况说明

□适用 √不适用

二、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
夏杰	监事	选举
范静	监事	离任
卢缨	总会计师	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

公司监事范静女士因工作调整请求辞去公司监事职务，公司2022年年度股东大会选举夏杰先生为公司第八届监事会监事。公司总会计师卢缨女士因个人退休原因申请辞去公司总会计师职务。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否

四、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)相关股权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

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一)属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

(二)重点排污单位之外的公司环保情况说明

□适用 √不适用

(三)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)有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

√适用 □不适用

作为张江科学城建设开发的主力军，张江高科非常重视园区管理中的环保问题，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，做到环保合规。设计阶段在保证建筑功能基础上进行节能减排设计；施工期积极遵守“三同时”制度，严格控制工程污染；后期运营阶段秉持节能增效的理念减少浪费和污染，确保各项目绿色、低碳。

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，张江高科邀请专业的环保管家进行环保管理。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和环保调研。如：配合开展张江高科技园区环境监测、完善园区规划环评、配合开展十四五期间总量核算和控制等，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。

(五)在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

公司大力发展企业信息化建设，通过计算机技术的部署来提高企业的生产运营效率，降低运营风险和成本，从而提高企业整体管理水平和持续经营的能力。公司目前的信息系统有：OA 协同办公管理系统、股权投资管理系统、张江高科资产运营管理平台、金蝶财务系统、金蝶销售合同（预算管控平台系统）金蝶云之家等，很多工作都可以在云端完成，大大减少了纸张的使用及现场的服务，同时，公司也大力推动视频会议、电话会议的使用，减少差旅次数，从而大大减少了不必要的碳排放，降低能源消耗和工作效率。

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

在浦东区委区政府、区国资委的坚强领导下，张江高科与浦东新区周浦镇开展结对共建，共同推动棋杆、沈西、瓦南、北庄等四个村的示范创建工作，助力浦东打造乡村振兴的引领区样板。

截至 2023 年 6 月，公司已组织召开乡村振兴内外部工作会议、实地调研考察等相关活动共计 55 次，其中内部例会 20 次，外部会议 16 次，走访调研 19 次。

公司通过聚焦“党建链、产业链、工作链”，抓好乡村振兴推进工作。持续策划组织，为周浦镇以及棋杆村打造乡村振兴党建联建活动；持续推进张江高科·周浦乡创孵化器项目;继续完善人才公寓以及智化建设方案。公司将持续发挥产业资源优势，完成好示范村建设工作。

第六节　重要事项

一、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、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 √本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

九、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

报告期内，公司及控股股东不存在未履行法院生效判决，所附数额较大的债务到期未清偿等情况。

十、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海张江（集团）有限公司	控股股东	园区综合开发-租赁	租赁张东路1387号第13-17号办公楼	由双方协商确定	3.68元/日/平方米	10,201,402.50	2.04	银行支付		
合计				/	/	10,201,402.50	2.04	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明					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10,201,402.50元。 (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。2021年2月，双方签订最新《房屋租赁合同之补充协议》自2021年1月1日至2025年12月31日租赁面积为15189.70平方米，其中自2023年1月1日至2025年12月31日的租赁期内，租金为3.68元/日/平方米，2023年1月1日至2023年6月30日每月租金为1,700,233.75元。本报告期内根据该协议确认租金收入（不含税）10,201,402.50元，款项已全部收到。					

(二)资产收购或股权收购、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

华安张江光大 REIT（以下简称：“张江 REIT”）通过定向扩募的方式募集资金，投资于“华安资产张润大厦资产支持专项计划”（以下简称：“专项计划”），并由专项计划购买上海张润置业有限公司（以下简称“张润置业”） 100%的股权。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持有张润置业 40%的股权，本公司控股股东上海张江（集团）有限公司持有张润置业 60%的股权。截至披露日，张江 REIT 扩募发行工作已完成，相关交割审计正在进行中。

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

事项概述	查询索引
公司拟委托证券公司等专业机构，以包括但不限于设立专项资产管理计划等形式，通过二级市场以不高于华安张江光大园 REIT 扩募发行价格，在取得浦东新区国资委批复之日起 12 个月内增持华安张江光大园 REIT 份额，增持金额不超过人民币 1 亿元，增持份额最低持有期按照相关法律、法规和监管指导意见执行。 公司控股股东----上海张江(集团)有限公司作为华安张江光大园 REIT 拟新购入基础设施项目的原始权益人也将通过二级市场增持华安张江光大园 REIT。	详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn 本公司 2023-019 号《关于增持华安张江光大园 REIT 份额暨关联交易的公告》

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

(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

事项概述	查询索引
公司与上海张江医疗器械产业发展有限公司向本公司控股子公司----上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款展期，股东借款展期总额为人民币 8,000 万元，股东借款展期期限三年（自股东借款展期手续完成之日起计算），借款利率为一年期贷款市场报价利率（LPR）上浮 115BP。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 4,800 万元股东借款展期，上海张江医疗器械产业发展有限公司持有上海杰昌实业有限公司 40%股权，将向其提供 3,200 万元股东借款展期。	详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn 本公司 2023-010 号《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公告》

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

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海张江新希望企业有限公司	联营公司				48,000,000.00		48,000,000.00
川河集团有限公司	联营公司					27,304,351.77	27,304,351.77
合计					48,000,000.00	27,304,351.77	75,304,351.77
关联债权债务形成原因	上海张江新希望企业有限公司（以下简称“新希望”）为本公司与四川新希望房地产开发有限公司（以下简称“四川新希望”）等共同成立的合资公司，其中本公司持股比例为 30%，四川新希望持股比例为 60%。鉴于新希望有货币资金 1.6 亿元通过银行做结构性存款，收益率较低。为了使此资金使用达到最大化效益，通过股东会决议并于 2021 年 11 月 30 日签署了为期一年的借款合同，借款利率为银行同期一年期贷款基准利率下浮 25%，本公司与四川新希望按照同比例借款，其中本公司借款 4800 万元，四川新希望借款 9600 万元。本年度该项贷款部分继续展期，借款利率为银行同期一年贷款基准利率下浮 35%，截止 2023 年 6 月 30 日公司结余上海张江新希望企业有限公司提供的借款 4800 万元。 川河集团有限公司（以下简称“川河集团”）为本公司孙公司 Best Central Developments Limited（以下简称“BCDL”）持股 29.90%的联营企业。2023 年 5 月 30 日召开的川河集团股东周年大会通过决议，川河集团拟于 2023 年 5 月 31 日向股东发放股东同比例借款，总金额 9,904.65 万港元，期限一年，利率 3%，其中向 BCDL 发放借款 2,961.49 万港元。截止 2023 年 6 月 30 日 BCDL 结余川河集团提供的借款 2,961.49 万港元，折人民币 2,730.44 万元。						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响							

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七)其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

□适用 √不适用

3 其他重大合同

□适用 √不适用

十二、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节　股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一)股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一)股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	116,232
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	

(二)截至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、标记或冻结情况		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		40,120,590	2.59	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-7,793,161	13,231,256	0.85	0	无	0	境外法人
中国工商银行股份有限公司－中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-715,000	6,886,516	0.44	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	2,207,767	6,327,553	0.41	0	无	0	其他
杭州观云投资有限公司－观云景瑞一号私募基金		5,886,496	0.38	0	无	0	其他
姜琪	954,800	4,399,264	0.28	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	-2,449,200	4,256,046	0.27	0	无	0	其他
厉瞬敏	350,100	4,032,283	0.26	0	无	0	境内自然人
尹汝芬		2,895,105	0.19	0	无	0	境内自然人

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	40,120,590	人民币普通股	40,120,590
香港中央结算有限公司	13,231,256	人民币普通股	13,231,256
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	6,886,516	人民币普通股	6,886,516
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	6,327,553	人民币普通股	6,327,553
杭州观云投资有限公司－观云景瑞一号私募基金	5,886,496	人民币普通股	5,886,496
姜琪	4,399,264	人民币普通股	4,399,264
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	4,256,046	人民币普通股	4,256,046
厉瞬敏	4,032,283	人民币普通股	4,032,283
尹汝芬	2,895,105	人民币普通股	2,895,105
前十名股东中回购专户情况说明			
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明			
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十名股东

□适用 √不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

□适用 √不适用

其它情况说明

□适用 √不适用

(二)董事、监事、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

(三)其他说明

□适用 √不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

第八节　优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节　债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一)企业债券

□适用 √不适用

(二)公司债券

√适用 □不适用

公司债券基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年公开发行创新创业绿色专项公司债券	G21张江1	188126	2021/5/21	2021/5/25	2026/5/25	10.80	3.68	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	面向专业机构投资者发行	固收平台和竞价系统	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)品种一	21张江01	188405	2021/7/15	2021/7/19	2026/7/19	10.00	3.20	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	面向专业机构投资者发行	固收平台和竞价系统	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)品种二	21张江02	188406	2021/7/15	2021/7/19	2026/7/19	5.00	3.49	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	面向专业机构投资者发行	固收平台和竞价系统	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21张江03	188888	2021/10/18	2021/10/20	2026/10/20	5.00	3.37	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	面向专业机构投资者发行	固收平台和竞价系统	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23张江01	138896	2023/2/10	2023/2/14	2026/2/14	8.00	2.83	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	面向专业机构投资者发行	固收平台和竞价系统	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23张江02	138897	2023/2/10	2023/2/14	2027/2/14	4.00	3.04	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	面向专业机构投资者发行	固收平台和竞价系统	否

上海张江高科技园区开发股份有限公司2023年向专业投资者公开发行科技创新公司债券(第一期)(品种一)	23张江K1	115098	2023/3/16	2023/3/20	2027/3/20	5.70	3.00	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	面向专业机构投资者发行	固收平台和竞价系统	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
□适用 √不适用

逾期未偿还债券
□适用 √不适用

关于逾期债项的说明
□适用 √不适用

1. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况
□适用 √不适用

2. 信用评级结果调整情况
□适用 √不适用

3. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响
□适用 √不适用

4. 公司债券其他情况的说明
□适用 √不适用

(三)银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 张江高科 MTN002	102001979	2020/10/22	2020/10/26	2023/10/26	10	3.7	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。	银行间债券市场	不适用	不适用	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 张江高科 MTN001	102101407	2021/7/26	2021/7/28	2024/7/28	10	3.17	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。	银行间债券市场	不适用	不适用	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 张江高科 MTN002	102102206	2021/11/1	2021/11/3	2024/11/3	8	3.18	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。	银行间债券市场	不适用	不适用	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 张江高科 MTN003	102102300	2021/11/11	2021/11/15	2024/11/15	8	3.16	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。	银行间债券市场	不适用	不适用	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 张江高科 MTN001	102280285	2022/2/16	2022/2/18	2025/2/18	7	2.92	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。	银行间债券市场	不适用	不适用	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 张江高科 MTN001	102380849	2023/4/11	2023/4/13	2028/4/13	10	3.08	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。	银行间债券市场	不适用	不适用	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	22 张江高科 SCP002	012283487	2022/10/11	2022/10/12	2023/7/9	8	1.78	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。	银行间债券市场	不适用	不适用	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券
□适用 √不适用

关于逾期债项的说明
□适用 √不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况
□适用 √不适用

3. 信用评级结果调整情况
□适用 √不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响
□适用 √不适用

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明
□适用 √不适用

(四)公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%
□适用 √不适用

(五)主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）	变动原因
流动比率	1.98	1.13	75.22	期末流动资产较上年末增加，而流动负债较上年末减少
速动比率	0.65	0.28	132.14	期末流动资产较上年末增加，同时存货占比较上年末减少，而流动负债较上年末减少
资产负债率（%）	67.38	64.21	增加 3.17 个百分点	
	本报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	387,244,765.72	17,737,719.12	2,083.17	本期利润总额较上年同期大幅增加
EBITDA 全部债务比	0.03	0.01	200.00	本期 EBITDA 较上年同期增加
利息保障倍数	2.09	0.90	131.76	本期 EBIT 较上年同期增加
现金利息保障倍数	-2.68	-2.10	-27.45	
EBITDA 利息保障倍数	2.12	0.94	125.32	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		

二、可转换公司债券情况
□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2023 年 6 月 30 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	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	4,800,497,992.64	3,465,151,482.38
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	400,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	113,241,129.44	56,664,176.68
应收款项融资			
预付款项	七、7	13,306,149.10	10,814,539.07
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、8	110,565,832.16	63,839,482.36
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	13,449,812,272.85	11,852,450,230.82
合同资产	七、10	98,943,901.50	98,943,901.50
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,038,301,121.82	311,565,583.04
流动资产合计		20,024,668,399.51	15,859,429,395.85
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、17	3,501,759,773.92	3,958,770,666.82
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	8,003,611,724.92	7,567,053,098.30
投资性房地产	七、20	14,976,157,874.02	14,329,965,485.65
固定资产	七、21	67,120,159.45	70,108,860.16
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、26	13,429,176.65	15,971,706.19
开发支出			
商誉	七、28		
长期待摊费用	七、29	16,119,955.58	20,635,555.70
递延所得税资产	七、30	795,391,388.49	773,719,914.34
其他非流动资产	七、31	173,341,200.74	131,579,561.91
非流动资产合计		27,546,931,253.77	26,867,804,849.07
资产总计		47,571,599,653.28	42,727,234,244.92
流动负债：			
短期借款	七、32	1,550,000,000.00	3,912,250,000.00
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、36	2,682,022,523.13	2,367,893,957.54
预收款项	七、37	47,033,678.58	40,332,430.65
合同负债	七、38	959,739,530.00	959,739,530.00
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	七、39	9,561,903.73	28,835,175.20
应交税费	七、40	186,331,608.40	171,342,999.54
其他应付款	七、41	2,074,954,887.31	1,932,157,474.25
其中：应付利息		10,252,525.39	10,124,373.27
应付股利		247,790,328.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	1,756,182,780.89	3,828,079,206.46
其他流动负债	七、44	856,804,265.35	849,742,785.89
流动负债合计		10,122,631,177.39	14,090,373,559.53
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	11,148,052,744.42	5,294,806,468.95
应付债券	七、46	9,144,907,477.55	6,376,002,044.24
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、50	544,865,274.05	544,865,274.05
递延收益	七、51	65,204,999.97	70,935,432.12
递延所得税负债	七、30	1,027,015,031.22	1,059,736,441.79
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,930,045,527.21	13,346,345,661.15

负债合计		32,052,676,704.60	27,436,719,220.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	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、55	2,636,497,912.55	2,636,497,912.55
减：库存股			
其他综合收益	七、57	76,231,043.10	-5,345,676.33
专项储备			
盈余公积	七、59	768,313,160.89	768,313,160.89
一般风险准备			
未分配利润	七、60	6,907,289,526.23	6,762,737,742.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		11,937,021,192.77	11,710,892,689.59
少数股东权益		3,581,901,755.91	3,579,622,334.65
所有者权益（或股东权益）合计		15,518,922,948.68	15,290,515,024.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,571,599,653.28	42,727,234,244.92

公司负责人：刘樱　　主管会计工作负责人：赵海生　　会计机构负责人：吴小敏

母公司资产负债表

2023 年 6 月 30 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	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,741,173,636.58	1,005,143,674.41
交易性金融资产		300,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十八、1	24,779,465.26	21,340,138.23
应收款项融资			
预付款项		11,587,246.50	8,906,896.50
其他应收款	十八、2	2,272,949,707.86	1,949,318,096.18
其中：应收利息			
应收股利			
存货		928,929,960.96	721,119,962.65
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		473,262,864.02	11,435,140.12
流动资产合计		6,752,682,881.18	3,717,263,908.09
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	12,804,609,868.85	12,775,540,345.03
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		4,748,022,013.76	4,594,076,682.57
投资性房地产		1,682,454,888.46	1,717,490,126.74
固定资产		57,747,679.44	60,622,839.51
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		14,246,812.93	16,800,732.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		279,526,275.45	251,857,232.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,586,607,538.89	19,416,387,958.61
资产总计		26,339,290,420.07	23,133,651,866.70
流动负债：			
短期借款		1,250,000,000.00	2,972,250,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		216,092,571.56	172,477,497.87
预收款项		11,887,733.19	12,235,485.94
合同负债			
应付职工薪酬		6,103,760.29	16,545,074.80
应交税费		6,549,382.54	5,763,716.54
其他应付款		2,015,047,763.03	1,515,533,055.82
其中：应付利息		4,462,588.54	4,081,590.94
应付股利		247,790,328.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,712,682,780.89	3,753,579,206.46
其他流动负债		810,182,575.35	803,121,095.89
流动负债合计		6,028,546,566.85	9,251,505,133.32
非流动负债：			
长期借款		4,302,765,910.25	421,300,000.00
应付债券		9,144,907,477.55	6,376,002,044.24
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		3,976,608.16	4,340,643.25
递延所得税负债		317,139,326.03	299,754,218.89
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,768,789,321.99	7,101,396,906.38
负债合计		19,797,335,888.84	16,352,902,039.70

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		774,344,775.00	774,344,775.00
未分配利润		1,392,810,790.30	1,631,606,086.07
所有者权益（或股东权益）合计		6,541,954,531.23	6,780,749,827.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		26,339,290,420.07	23,133,651,866.70

公司负责人：刘樱　　主管会计工作负责人：赵海生　　会计机构负责人：吴小敏

合并利润表

2023 年 1—6 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入		540,897,003.87	1,341,293,070.18
其中：营业收入	七、61	540,897,003.87	1,341,293,070.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		500,163,578.25	1,010,883,794.24
其中：营业成本	七、61	180,467,843.32	510,963,961.04
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、62	54,619,560.50	252,673,691.74
销售费用	七、63	8,149,370.76	6,046,120.58
管理费用	七、64	41,513,461.25	35,010,857.70
研发费用			
财务费用	七、66	215,413,342.42	206,189,163.18
其中：利息费用		245,859,099.32	233,678,440.99
利息收入		21,799,730.17	15,889,712.35
加：其他收益	七、67	6,067,541.57	5,910,953.66
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	326,897,473.23	-218,920,347.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-217,701,789.55	-289,696,643.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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、70	133,762,498.12	-81,532,937.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-719,349.98	-1,487,783.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		506,741,588.56	34,379,161.01
加：营业外收入	七、74	120,818.92	9,430.40
减：营业外支出	七、75	453,942.26	461,569.69
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		506,408,465.22	33,927,021.72
减：所得税费用	七、76	111,786,932.21	11,734,676.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		394,621,533.01	22,192,344.93
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		394,621,533.01	22,192,344.93
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）		392,342,111.75	21,777,284.04
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,279,421.26	415,060.89
六、其他综合收益的税后净额		81,576,719.43	123,187,630.77
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		81,576,719.43	123,187,630.77
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-194,261.84	-534,955.32
（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		-194,261.84	-534,955.32
（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		81,770,981.27	123,722,586.09
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		5,410,758.74	848,019.15
（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		76,360,222.53	122,874,566.94
（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		476,198,252.44	145,379,975.70
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		473,918,831.18	144,964,914.81
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,279,421.26	415,060.89
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.25	0.01
（二）稀释每股收益(元/股)		0.25	0.01

公司负责人：刘樱　　主管会计工作负责人：赵海生　　会计机构负责人：吴小敏

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十八、4	187,021,723.23	135,753,322.34
减：营业成本	十八、4	48,826,505.44	45,566,691.18
税金及附加		13,301,796.31	12,952,825.77
销售费用		3,297,766.60	3,775,075.44
管理费用		26,435,456.54	24,394,847.60
研发费用			
财务费用		218,408,207.59	209,565,012.71
其中：利息费用		243,188,014.24	227,463,946.14
利息收入		15,554,975.45	5,988,785.15
加：其他收益		483,751.64	524,874.89
投资收益（损失以“－”号填列）	十八、5	48,227,630.96	38,009,663.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		29,999,023.82	23,160,786.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		73,804,427.06	9,704,651.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-108,664.49	-869,454.50
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）		-840,864.08	-113,131,395.14
加：营业外收入		2,700.00	0.03
减：营业外支出		450,739.58	450,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,288,903.66	-113,581,395.11
减：所得税费用		-10,283,935.89	-34,721,491.52
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		8,995,032.23	-78,859,903.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		8,995,032.23	-78,859,903.59
（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		8,995,032.23	-78,859,903.59
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.01	-0.05
（二）稀释每股收益(元/股)		0.01	-0.05

公司负责人：刘樱　　主管会计工作负责人：赵海生　　会计机构负责人：吴小敏

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
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		530,175,014.66	350,500,845.19
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		101,967,756.29	179,613,141.92
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	114,710,310.34	194,744,823.48
经营活动现金流入小计		746,853,081.29	724,858,810.59
购买商品、接受劳务支付的现金		1,590,941,198.13	878,311,191.94
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		49,466,110.14	44,171,866.36
支付的各项税费		457,607,362.14	673,523,034.01
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	59,735,612.01	79,698,462.65
经营活动现金流出小计		2,157,750,282.42	1,675,704,554.96
经营活动产生的现金流量净额		-1,410,897,201.13	-950,845,744.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,763,336,368.15	1,383,017,930.17
取得投资收益收到的现金		323,076,550.42	243,589,875.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,700.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,086,415,618.57	1,626,607,806.16

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		594,212,360.18	339,157,151.11
投资支付的现金		4,634,901,997.05	1,386,978,503.00
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		5,229,114,357.23	1,726,135,654.11
投资活动产生的现金流量净额		-1,142,698,738.66	-99,527,847.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,016,721,275.47	2,956,113,124.54
发行债券收到的现金		2,767,784,000.00	1,499,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	26,879,377.86	
筹资活动现金流入小计		9,811,384,653.33	4,455,413,124.54
偿还债务支付的现金		5,654,999,960.00	2,594,750,010.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		294,130,376.99	219,547,555.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,949,130,336.99	2,814,297,565.92
筹资活动产生的现金流量净额		3,862,254,316.34	1,641,115,558.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		26,688,133.71	17,945,179.16
五、现金及现金等价物净增加额		1,335,346,510.26	608,687,145.46
加：期初现金及现金等价物余额		3,465,151,482.38	2,435,267,234.02
六、期末现金及现金等价物余额		4,800,497,992.64	3,043,954,379.48

公司负责人：刘樱　　主管会计工作负责人：赵海生　　会计机构负责人：吴小敏

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
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		205,649,278.21	135,276,024.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		22,462,191.57	14,165,744.46
经营活动现金流入小计		228,111,469.78	149,441,768.82
购买商品、接受劳务支付的现金		178,728,181.64	199,437,666.18
支付给职工及为职工支付的现金		25,945,897.38	22,305,208.57
支付的各项税费		21,162,133.07	71,705,716.13
支付其他与经营活动有关的现金		26,805,738.35	36,723,005.48
经营活动现金流出小计		252,641,950.44	330,171,596.36
经营活动产生的现金流量净额		-24,530,480.66	-180,729,827.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,584,859,095.87	501,571,455.17
取得投资收益收到的现金		19,989,803.94	17,265,243.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,700.00	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,095,453.91	656,797,888.42
投资活动现金流入小计		2,607,947,053.72	1,175,634,586.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,052,152.50	3,673,462.72
投资支付的现金		3,415,000,000.00	823,978,530.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		336,610,701.64	97,397,120.73
投资活动现金流出小计		3,762,662,854.14	925,049,113.45
投资活动产生的现金流量净额		-1,154,715,800.42	250,585,473.19
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		4,718,690,910.25	1,600,250,000.00
发行债券收到的现金净额		2,767,784,000.00	1,499,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		268,250,458.81	3,938,845.48
筹资活动现金流入小计		7,754,725,369.06	3,103,488,845.48
偿还债务支付的现金		4,657,749,960.00	1,974,500,010.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		181,700,408.75	151,813,531.50
支付其他与筹资活动有关的现金			423,650,991.87
筹资活动现金流出小计		4,839,450,368.75	2,549,964,533.37
筹资活动产生的现金流量净额		2,915,275,000.31	553,524,312.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,242.94	
五、现金及现金等价物净增加额		1,736,029,962.17	623,379,957.76
加：期初现金及现金等价物余额		1,005,143,674.41	603,531,339.06
六、期末现金及现金等价物余额		2,741,173,636.58	1,226,911,296.82

公司负责人：刘樱　　主管会计工作负责人：赵海生　　会计机构负责人：吴小敏

合并所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元　币种：人民币

项目	2023 年半年度													
	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）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		-5,345,676.33		768,313,160.89		6,762,737,742.48		11,710,892,689.59	3,579,622,334.65	15,290,515,024.24
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		-5,345,676.33		768,313,160.89		6,762,737,742.48		11,710,892,689.59	3,579,622,334.65	15,290,515,024.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							81,576,719.43				144,551,783.75		226,128,503.18	2,279,421.26	228,407,924.44
（一）综合收益总额							81,576,719.43				392,342,111.75		473,918,831.18	2,279,421.26	476,198,252.44
（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											-247,790,328.00		-247,790,328.00		-247,790,328.00
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											-247,790,328.00		-247,790,328.00		-247,790,328.00
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		76,231,043.10		768,313,160.89		6,907,289,526.23		11,937,021,192.77	3,581,901,755.91	15,518,922,948.68

项目	2022 年半年度														
	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）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		-207,215,129.98		633,239,895.55		6,282,216,059.81		10,893,428,287.93	3,614,193,724.06	14,507,622,011.99
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		-207,215,129.98		633,239,895.55		6,282,216,059.81		10,893,428,287.93	3,614,193,724.06	14,507,622,011.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							123,187,630.77				-210,526,148.46		-87,338,517.69	415,060.89	-86,923,456.80
（一）综合收益总额							123,187,630.77				21,777,284.04		144,964,914.81	415,060.89	145,379,975.70
（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											-232,303,432.50		-232,303,432.50		-232,303,432.50
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											-232,303,432.50		-232,303,432.50		-232,303,432.50
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,548,689,550.00				2,636,497,912.55		-84,027,499.21		633,239,895.55		6,071,689,911.35		10,806,089,770.24	3,614,608,784.95	14,420,698,555.19

公司负责人：刘樱　　主管会计工作负责人：赵海生　　会计机构负责人：吴小敏

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元　币种：人民币

项目	2023 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93				774,344,775.00	1,631,606,086.07	6,780,749,827.00
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				774,344,775.00	1,631,606,086.07	6,780,749,827.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-238,795,295.77	-238,795,295.77
（一）综合收益总额										8,995,032.23	8,995,032.23
（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										-247,790,328.00	-247,790,328.00
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-247,790,328.00	-247,790,328.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93				774,344,775.00	1,392,810,790.30	6,541,954,531.23

项目	2022 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93				639,271,509.66	477,360,667.27	5,491,431,142.86
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				639,271,509.66	477,360,667.27	5,491,431,142.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-311,163,336.09	-311,163,336.09
（一）综合收益总额										-78,859,903.59	-78,859,903.59
（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										-232,303,432.50	-232,303,432.50
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-232,303,432.50	-232,303,432.50
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93				639,271,509.66	166,197,331.18	5,180,267,806.77

公司负责人：刘樱　　主管会计工作负责人：赵海生　　会计机构负责人：吴小敏

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：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；非居住房地产租赁；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地整治服务；土地使用权租赁；园区管理服务；创业空间服务；物业管理；酒店管理；停车场服务；商业综合体管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；市政设施管理；工程管理服务；信息系统集成服务；云计算装备技术服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能双创服务平台；集成电路销售；集成电路设计；工程和技术研究和试验发展；社会经济咨询服务；科技中介服务；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通机械设备安装服务；机械设备销售；电子专用设备销售；建筑材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房屋拆迁服务；国内贸易代理；销售代理；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能公共数据平台。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本财务报告经公司董事会批准于 2023 年 8 月 23 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	上海张江浩成创业投资有限公司	浩成创投
4	2	上海德馨置业发展有限公司	德馨置业
5	2	上海欣凯元投资有限公司	欣凯元投资
6	2	雅安张江房地产发展有限公司	雅安房产
7	2	上海思锐置业有限公司	思锐置业
8	2	上海杰昌实业有限公司	杰昌实业
9	2	上海灏巨置业有限公司	灏巨置业
10	2	Shanghai (Z.J.) Hi-Tech Park Limited	运鸿公司
11	2	上海张江创业源科技发展有限公司	创业源科技
12	2	上海灏集建设发展有限公司	灏集建设
13	2	上海张江智芯城市建设有限公司	智芯城市
14	2	上海芯道周城市建设有限公司	芯道周
15	2	上海张江浩芯企业管理有限公司	浩芯管理

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。

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、投资性房地产的摊销、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 2023 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、2023 年 1-6 月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. 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、9 进行了折算。

3. 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。

4. 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。

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

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(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、21(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. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团的合营安排为合营企业，采用权益法核算，具体参见附注五、21。

8. 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。

9. 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、25）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。

10. 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、21）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、38 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限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。

11. 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

12. 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、10。

13. 应收款项融资

□适用 √不适用

14. 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、10。

15. 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、25）。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) 发出存货的计价方法

土地使用权发出存货的实际成本采用分批认定法、开发成本和开发产品采用个别计价法计价，其他采用加权平均法计价。

低值易耗品及包装物等周转材料采用一次转销法进行摊销，计入相关资产的成本或者当期损益。

(3) 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。

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。为生产而持有的原材料，其可变现净值根据其生产的产成品的可变现净值为基础确定。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。当持有存货的数量多于相关合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

16. 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、38。

(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、10。

17. 持有待售资产

□适用 √不适用

18. 债权投资

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. 其他债权投资

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

20. 长期应收款

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

21. 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、30。

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、21(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、21(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、30。

(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。

22. 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、30。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	对应土地使用权的可使用年限	0% - 5%	视可使用年限而定

23. 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

固定资产指本集团为经营管理而持有的，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、24 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	直线法	43 - 63	3% - 5%	1.54% - 2.21%
运输设备	直线法	6	4%	16.00%
电子设备	直线法	3 - 5	4% - 5%	19.00%- 32.00%
固定资产装修	直线法	5 - 10	0%	10.00%- 20.00%
其他设备	直线法	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) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

参见附注五、30

(5) 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。

24. 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、25）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、30）在资产负债表内列示。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

25. 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。

26. 生物资产

□适用 √不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

√适用 □不适用

详见附注五、42 租赁

29. 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、30）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

30. 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（参见附注五、43(1)）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。

31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备在资产负债表内列示。

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

32. 合同负债

(1) 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

详见附注五、38

33. 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

34. 租赁负债

√适用 □不适用

详见附注五、42 租赁

35. 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。

36. 股份支付

□适用 √不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

38. 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等。

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、10(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

39. 合同成本

□适用 √不适用

40. 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。

41. 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所有者权益（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、清偿负债同时进行时，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。

42. 租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

(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

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注五、38 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(1) 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注五、10 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

43. 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、20、21、26 和 29）和各类资产减值（参见附注七、5、8、9、10、13、17、20、21、26、28、29、31 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、30 - 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 3（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。

44. 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

(2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3) 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

45. 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入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税适用征收率的房产销售及租赁总金额作为征收额的计价依据	税率：6%、9%、13% 征收率：3%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%（2021 年 9 月 1 日前为 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	房产原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
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 2023 年 1 月 9 日颁布的《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号），2023 年 3 月 26 日颁布的《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2023 年第 6 号）以及 2022 年 3 月 14 日颁布的（财税〔2022〕13 号）《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》，为进一步支持小微企业发展，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 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；自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，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；自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 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。于 2023 年 1-6 月，本公司的子公司上海张江浩芯企业管理有限公司、孙公司张江高科众创空间管理（上海）有限公司和孙公司上海集信物业管理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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		1,486.84
银行存款	4,790,069,803.17	3,457,425,706.98
其他货币资金	10,428,189.47	7,724,288.56
合计	4,800,497,992.64	3,465,151,482.38
其中：存放在境外的款项总额	993,656,481.41	697,733,497.33
存放财务公司存款		

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	400,000,000.00	
其中：		
权益工具投资		
理财产品	400,000,000.00	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	400,000,000.00	

其他说明：

□适用 √不适用

3、 衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1) 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(6) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7) 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 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	111,541,573.37
1 年以内小计	111,541,573.37
1 至 2 年	3,235,890.73
2 至 3 年	442,157.93
3 年以上	
3 至 4 年	1,864,816.28
4 至 5 年	4,174,327.66
5 年以上	79,354,988.51
合计	200,613,754.48

(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	78,865,088.45	39.31	78,865,088.45	100.00		79,926,353.19	55.58	79,926,353.19	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	22.94	46,019,248.14	100.00		46,019,248.14	32.00	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	32,845,840.31	16.37	32,845,840.31	100.00		33,907,105.05	23.58	33,907,105.05	100.00	
按组合计提坏账准备	121,748,666.03	60.69	8,507,536.59	6.99	113,241,129.44	63,881,055.66	44.42	7,216,878.98	11.30	56,664,176.68
其中：										
按组合计提坏账准备	121,748,666.03	60.69	8,507,536.59	6.99	113,241,129.44	63,881,055.66	44.42	7,216,878.98	11.30	56,664,176.68
合计	200,613,754.48	/	87,372,625.04	/	113,241,129.44	143,807,408.85	/	87,143,232.17	/	56,664,176.68

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
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
上海半兮文化艺术有限公司	1,095,791.27	1,095,791.27	100.00	预计无法回收
其他客户	4,131,406.77	4,131,406.77	100.00	预计无法回收
合计	78,865,088.45	78,865,088.45	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

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	102,403,570.21	6,487,046.69	6.33
关联方客户	19,193,685.67	1,869,079.75	9.74
房产销售客户	151,410.15	151,410.15	100.00
合计	121,748,666.03	8,507,536.59	6.99

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	79,926,353.19		1,061,264.74			78,865,088.45
按组合计提坏账准备	7,216,878.98	1,436,810.41	146,152.80			8,507,536.59
合计	87,143,232.17	1,436,810.41	1,207,417.54			87,372,625.04

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
应收账款前五名总额	96,737,470.39	48.22	55,788,761.98
合计	96,737,470.39	48.22	55,788,761.98

其他说明

本集团 2023 年 6 月 30 日应收账款前五名总额为人民币 96,737,470.39 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 85,960,505.23 元)，占应收账款总额比例为 48.22%(2022 年 12 月 31 日：59.77%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 55,788,761.98 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 62,698,142.19 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

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 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	10,629,699.60	79.89	10,140,006.57	93.77
1 至 2 年	2,074,669.00	15.59	239,452.00	2.21
2 至 3 年	505,500.00	3.80	435,080.50	4.02
3 年以上	96,280.50	0.72		
合计	13,306,149.10	100.00	10,814,539.07	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	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
深圳市明源云科技有限公司	3,114,000.00	23.40
上海信联信息发展股份有限公司	1,995,000.00	14.99
和顺正业（北京）数据科技有限公司	1,747,980.00	13.14
江苏神码信息技术有限公司	1,632,500.00	12.27
上海伦伟实业有限公司	1,325,817.00	9.96
合计	9,815,297.00	73.76

其他说明

□适用 √不适用

8、 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	110,565,832.16	63,839,482.36
合计	110,565,832.16	63,839,482.36

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

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1) 应收股利

□适用 √不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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	87,494,449.67
1 年以内小计	87,494,449.67
1 至 2 年	9,049,766.09
2 至 3 年	9,987,857.43
3 年以上	
3 至 4 年	989,296.18
4 至 5 年	2,469,902.31
5 年以上	5,122,887.18
合计	115,114,158.86

(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	10,571,872.47	10,571,872.47
应收关联方款	107,875.13	105,923.89
押金保证金	26,180,376.32	24,011,728.86
应收代垫水电费	2,436,609.76	1,624,321.31
备用金	39,400.60	45,597.60
应收股权转让款	70,640,850.83	23,777,000.00
其他	5,137,173.75	7,761,407.82
合计	115,114,158.86	67,897,851.95

(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)	
2023年1月1日余额	3,891,825.90	57,732.00	108,811.69	4,058,369.59
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	88,104.02		902,637.09	990,741.11
本期转回	500,784.00			500,784.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	3,479,145.92	57,732.00	1,011,448.78	4,548,326.70

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	166,543.69	902,637.09				1,069,180.78
按组合计提坏账准备	3,891,825.90	88,104.02	500,784.00			3,479,145.92
合计	4,058,369.59	990,741.11	500,784.00			4,548,326.70

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
其他应收款前五名总额		101,329,894.12		88.03	
合计	/	101,329,894.12	/	88.03	

本集团 2023 年 6 月 30 日其他应收款前五名总额为人民币 101,329,894.12 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 52,133,999.90 元），占其他应收款总额比例为 88.03%(2022 年 12 月 31 日：76.78%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 0.00 元（2022 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、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、 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	1,900,606,635.31	21,586,401.74	1,879,020,233.57	1,908,535,570.50	21,586,401.74	1,886,949,168.76
在建开发产品	11,567,436,179.22		11,567,436,179.22	9,960,892,220.30		9,960,892,220.30
其他	3,355,860.06		3,355,860.06	4,608,841.76		4,608,841.76
合计	13,471,398,674.59	21,586,401.74	13,449,812,272.85	11,874,036,632.56	21,586,401.74	11,852,450,230.82

(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	1,768,300.36					1,768,300.36
山水豪庭一期地下车库	15,263,983.51					15,263,983.51
山水豪庭二期车位	4,554,117.87					4,554,117.87
合计	21,586,401.74					21,586,401.74

(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人民币 689,190,078.96 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

10、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	144,822,500.89	45,878,599.39	98,943,901.50	144,822,500.89	45,878,599.39	98,943,901.50
合计	144,822,500.89	45,878,599.39	98,943,901.50	144,822,500.89	45,878,599.39	98,943,901.50

(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

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、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		
预缴税金	212,002,584.83	129,377,150.16
大额存单	826,298,536.99	182,188,432.88
减：减值准备		
合计	1,038,301,121.82	311,565,583.04

14、债权投资

(1) 债权投资情况

□适用 √不适用

(2) 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3) 减值准备计提情况

□适用 √不适用

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

□适用 √不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3) 减值准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

□适用 √不适用

(2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

17、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	汇率变动	其他		
一、合营企业												
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	1,405,971,257.88			-329,334,901.05			198,226,392.00		36,847,432.95		915,257,397.78	
小计	1,405,971,257.88			-329,334,901.05			198,226,392.00		36,847,432.95		915,257,397.78	
二、联营企业												
上海数讯信息技术有限公司	252,270,213.66			8,065,633.54							260,335,847.20	
上海张江微电子港有限公司	1,725,126,405.38			19,970,857.19							1,745,097,262.57	
张江汉世纪创业投资有限公司	53,991,222.68			3,417,010.13							57,408,232.81	
川河集团有限公司	235,292,271.18			51,307,904.57	6,793,661.26		17,577,428.30		8,095,665.78		283,912,074.49	
上海股权托管交易中心股份有限公司	74,019,625.31			-436,636.43							73,582,988.88	
上海张江艾西益外币兑换有限公司	13,691,707.09										13,691,707.09	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	15,373,526.83			4,287,198.50							19,660,725.33	
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	64,960,370.49			73,747.17							65,034,117.66	
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	29,391,430.92			-274,150.73							29,117,280.19	
上海枫逸股权投资基金管理有限公司	8,340,352.21			-23,519.06							8,316,833.15	
上海张润置业有限公司	3,294,236.90		6,113,835.78	2,819,598.88								
深圳市张江星河投资企业（有限合伙）	45,796,192.99		26,616,000.00	21,139,807.01			40,320,000.00					
上海大道置业有限公司	8,839,279.16			911,157.53							9,750,436.69	
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	8,665,428.92			655,743.67			929,500.00				8,391,672.59	
上海机械电脑有限公司	2,796,352.98										2,796,352.98	2,117,116.75
上海张江智荟科技有限公司	7,493,684.34			-1,566,301.83						-213,196.02	5,714,186.49	
上海集挚咨询管理有限公司	3,506,655.77			1,285,061.36			1,049,511.24				3,742,205.89	
小计	2,555,472,398.16		32,729,835.78	111,633,111.50	6,793,661.26		59,876,439.54		8,095,665.78	-213,196.02	2,589,175,365.36	2,672,989.22
合计	3,961,443,656.04		32,729,835.78	-217,701,789.55	6,793,661.26		258,102,831.54		44,943,098.73	-213,196.02	3,504,432,763.14	2,672,989.22

其他说明

无

18、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

(2) 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、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	1,954,335,862.58	1,852,278,131.24
基金投资	6,049,275,862.34	5,714,774,967.06
合计	8,003,611,724.92	7,567,053,098.30

20、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	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	17,521,315,919.05			17,521,315,919.05
2.本期增加金额	784,338,232.64			784,338,232.64
（1）外购	767,494,588.51			767,494,588.51
（2）存货\固定资产\在建工程转入	16,843,644.13			16,843,644.13
（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	18,305,654,151.69			18,305,654,151.69
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,191,350,433.40			3,191,350,433.40
2.本期增加金额	138,145,844.27			138,145,844.27
（1）计提或摊销	138,145,844.27			138,145,844.27
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	3,329,496,277.67			3,329,496,277.67
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	14,976,157,874.02			14,976,157,874.02
2.期初账面价值	14,329,965,485.65			14,329,965,485.65

(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（人才公寓）	9,579,082.02	历史原因
复旦基因楼	5,067,253.47	历史原因
张江休闲体育中心	47,866,595.77	历史原因
创业源南区蔡伦路 1600 号	44,361,522.22	历史原因
北大清华地下车库	41,756,634.20	历史原因
北大一期	41,044,115.80	历史原因
山水豪庭二期	77,016,957.66	尚未办理

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

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	67,120,159.45	70,108,860.16
固定资产清理		
合计	67,120,159.45	70,108,860.16

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输工具	固定资产装修	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	89,606,182.18	7,145,654.26	1,387,295.55	21,525,324.97	1,189,884.74	120,854,341.70
2.本期增加金额		303,789.26	176,690.27		6,000.00	486,479.53
（1）购置		303,789.26	176,690.27		6,000.00	486,479.53
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额	89,606,182.18	7,449,443.52	1,563,985.82	21,525,324.97	1,195,884.74	121,340,821.23
二、累计折旧						
1.期初余额	29,019,049.92	4,470,512.24	546,121.10	16,027,850.75	681,947.53	50,745,481.54
2.本期增加金额	1,064,398.37	593,636.86	118,279.65	1,622,966.64	75,898.72	3,475,180.24
（1）计提	1,064,398.37	593,636.86	118,279.65	1,622,966.64	75,898.72	3,475,180.24

3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额	30,083,448.29	5,064,149.10	664,400.75	17,650,817.39	757,846.25	54,220,661.78
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	59,522,733.89	2,385,294.42	899,585.07	3,874,507.58	438,038.49	67,120,159.45
2.期初账面价值	60,587,132.26	2,675,142.02	841,174.45	5,497,474.22	507,937.21	70,108,860.16

(2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

□适用 √不适用

在建工程

(1) 在建工程情况

□适用 √不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

工程物资
□适用 √不适用

23、生产性生物资产
(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产
□适用√不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产
□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

24、油气资产
□适用 √不适用

25、使用权资产
□适用 √不适用

26、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	31,415,066.04	31,415,066.04
2.本期增加金额	1,069,333.75	1,069,333.75
(1)购置	1,069,333.75	1,069,333.75
(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	32,484,399.79	32,484,399.79
二、累计摊销		
1.期初余额	15,443,359.85	15,443,359.85
2.本期增加金额	3,611,863.29	3,611,863.29
（1）计提	3,611,863.29	3,611,863.29
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	19,055,223.14	19,055,223.14
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	13,429,176.65	13,429,176.65
2.期初账面价值	15,971,706.19	15,971,706.19

(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

27、开发支出

□适用 √不适用

28、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
合计	10,583,095.42					10,583,095.42

(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	其他	处置	其他	
Shanghai (Z.J.) Hi-Tech Park Limited	10,583,095.42					10,583,095.42
合计	10,583,095.42					10,583,095.42

(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

29、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	731,908.34		199,611.30		532,297.04
四期东块增设机械车库装修	1,899,043.07		517,920.84		1,381,122.23
矽岸国际 26 号装修	355,666.32		194,000.04		161,666.28
集成电路产业园区展厅装修	4,044,866.02		713,799.90		3,331,066.12
B 区 4-10 地块档案室装修	2,316,497.37		955,255.26		1,361,242.11
天之骄子南块 B 幢 895 基地装修	9,496,513.96		1,627,973.82		7,868,540.14
天之骄子（北块）公寓绿化提升	1,791,060.62		307,038.96		1,484,021.66
合计	20,635,555.70		4,515,600.12		16,119,955.58

30、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	91,007,223.30	22,751,805.82	90,157,263.98	22,539,315.99
长期股权投资减值准备	2,672,989.22	668,247.31	2,672,989.22	668,247.31
预提税金	1,042,050,295.96	260,512,573.99	1,042,050,295.96	260,512,573.99
抵消与联营企业之间发生的未实现内部交易损益			34,362,484.32	8,590,621.08
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	8,774,545.61	2,193,636.40	23,743,678.48	5,935,919.62
预提费用	310,449,332.12	77,612,333.03	310,449,332.12	77,612,333.03
递延收益	58,181,399.97	14,545,350.02	63,911,832.12	15,977,958.03
销售退回的预缴税金	310,177,160.36	77,544,290.09	310,177,160.36	77,544,290.09
未弥补亏损	652,348,634.20	163,087,158.55	532,342,216.24	133,085,554.06
商誉减值准备				
其他非流动金融资产公允价值	601,525,787.40	150,381,446.85	580,634,218.84	145,158,554.71
合计	3,181,565,553.86	795,391,388.49	3,094,879,657.36	773,719,914.34

(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	1,933,204,715.99	483,301,179.00	2,164,387,380.32	541,096,845.08
非同一控制下的企业合并公允价值与计税基础差额	110,525,700.80	27,631,425.20	113,038,361.48	28,259,590.37
企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辩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	2,062,121,718.24	515,516,162.02	1,940,074,772.36	485,018,693.09
交易性金融资产公允价值变动				
权益法核算的合伙企业投资的收益			19,180,193.00	4,795,048.25
合计	4,108,117,195.03	1,027,015,031.22	4,238,945,767.16	1,059,736,441.79

(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	806,715,372.94	864,286,237.65
可抵扣亏损	170,611,652.07	184,137,650.95
合计	977,327,025.01	1,048,423,888.60

(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
2023	30,337,223.56	36,054,148.38	
2024	37,078,962.85	37,652,285.09	
2025	24,686,377.75	25,841,342.59	
2026	38,866,815.23	40,195,661.15	

2027	38,122,726.29	44,394,213.74	
2028	1,519,546.39		
合计	170,611,652.07	184,137,650.95	/

其他说明：
□适用 √不适用

31、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	156,435,707.10		156,435,707.10	114,674,068.27		114,674,068.27
其他						
合计	173,341,200.74		173,341,200.74	131,579,561.91		131,579,561.91

32、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	1,550,000,000.00	3,912,250,000.00
合计	1,550,000,000.00	3,912,250,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、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）	2,507,704,117.07	2,191,878,265.98
1-2 年（含 2 年）	51,888,091.68	53,444,884.86
2-3 年（含 3 年）	1,872,262.64	6,077,501.29
3 年以上	120,558,051.74	116,493,305.41
合计	2,682,022,523.13	2,367,893,957.54

(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
与项目开发有关的工程款	23,919,550.19	未到结算期
合计	23,919,550.19	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、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）	40,960,195.93	27,960,522.38
1-2 年（含 2 年）	5,905,251.69	11,764,861.06
2-3 年（含 3 年）	132,590.96	571,407.21
3 年以上	35,640.00	35,640.00
合计	47,033,678.58	40,332,430.65

(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

38、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	959,739,530.00	959,739,530.00
合计	959,739,530.00	959,739,530.00

(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

39、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	28,835,175.20	24,866,187.66	44,139,459.13	9,561,903.73
二、离职后福利-设定提存计划		3,682,647.24	3,682,647.24	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	28,835,175.20	28,548,834.90	47,822,106.37	9,561,903.73

(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	26,720,000.00	18,727,005.70	36,168,839.97	9,278,165.73
二、职工福利费		683,690.60	683,690.60	
三、社会保险费	1,022,234.10	2,285,656.64	3,307,890.74	
其中：医疗保险费	1,022,234.10	2,231,909.53	3,254,143.63	
工伤保险费		53,747.11	53,747.11	
生育保险费				
四、住房公积金		2,680,326.00	2,680,326.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,092,941.10	489,508.72	1,298,711.82	283,738.00
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	28,835,175.20	24,866,187.66	44,139,459.13	9,561,903.73

(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		3,571,050.40	3,571,050.40	
2、失业保险费		111,596.84	111,596.84	
3、企业年金缴费				
合计		3,682,647.24	3,682,647.24	

其他说明：

□适用 √不适用

40、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
企业所得税	159,120,895.17	143,372,633.80
增值税	1,584,425.66	6,997,528.41
城市维护建设税	12,130.01	3,418.89
教育费附加	12,094.93	706,128.81
个人所得税	205,622.22	152,461.75
土地使用税	1,373,482.90	1,364,547.00
房产税	22,693,732.75	18,311,374.09
印花税	1,329,224.76	434,906.79
合计	186,331,608.40	171,342,999.54

41、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	10,252,525.39	10,124,373.27
应付股利	247,790,328.00	
其他应付款	1,816,912,033.92	1,922,033,100.98
合计	2,074,954,887.31	1,932,157,474.25

应付利息

√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	9,588,080.95	6,880,404.52
短期借款应付利息	664,444.44	3,243,968.75
企业债券利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	10,252,525.39	10,124,373.27

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

应付股利

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
应付股利	247,790,328.00	
合计	247,790,328.00	

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	928,528,288.57	1,094,701,126.60
关联方往来	238,853,906.70	228,404,500.94
押金保证金	474,288,094.69	401,533,890.00
往来款	5,559,640.63	18,814,098.87
应付暂收款	2,757,940.85	2,410,025.93
其他	166,924,162.48	176,169,458.64
合计	1,816,912,033.92	1,922,033,100.98

(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	842,597,563.89	未到结算期
上海张江（集团）有限公司	76,974,032.19	未到结算期
财政补贴款	26,543,331.12	未到结算期
合计	946,114,927.20	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	574,525,000.00	1,333,799,960.00
1 年内到期的应付债券	1,000,000,000.00	2,369,609,679.76
企业债券利息	181,657,780.89	124,669,566.70
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	1,756,182,780.89	3,828,079,206.46

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付退货款		
短期应付债券	810,182,575.35	803,121,095.89
待转销项税	46,621,690.00	46,621,690.00
合计	856,804,265.35	849,742,785.89

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 2022 年度第二期超短期融资券	100.00	10-12-2022	270 天	800,000,000.00	803,121,095.89		7,061,479.46			810,182,575.35
合计	/	/	/	800,000,000.00	803,121,095.89		7,061,479.46			810,182,575.35

其他说明：
□适用 √不适用

45、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
保证借款		
抵押借款	5,374,977,744.42	4,274,506,468.95
信用借款	5,583,675,000.00	812,000,000.00
质押借款	189,400,000.00	208,300,000.00
合计	11,148,052,744.42	5,294,806,468.95

其他说明，包括利率区间：
□适用 √不适用

46、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
G21 张江 1	1,079,350,172.32	1,079,245,395.43
21 张江 01	999,638,440.25	999,471,829.91
21 张江 02	499,684,626.50	499,636,380.50
21 张江高科 MTN001	999,631,104.10	999,464,492.74
21 张江 03	499,777,277.49	499,693,975.35
21 张江高科 MTN002	799,634,510.30	799,501,221.50
21 张江高科 MTN003	799,625,676.17	799,492,386.83
22 张江高科 MTN001	699,612,102.89	699,496,361.98
23 张江 01	799,437,756.36	
23 张江 02	399,708,656.94	
23 张江 K1	569,574,569.70	
23 张江高科 MTN001	999,232,584.53	
合计	9,144,907,477.55	6,376,002,044.24

(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
20 张江高科 MTN001	100.00	04-16-2020	3 年	998,980,000.00	1,017,960,791.30		7,437,500.00	101,708.70	1,025,500,000.00			
20 张江高科 MTN002	100.00	10-26-2020	3 年	999,000,000.00	1,006,397,329.97		18,499,999.98	172,815.60		1,025,070,145.55	1,025,070,145.55	
20 张江 01	100.00	01-14-2020	5 年	369,567,100.00	382,120,336.07		454,277.89	5,386.04	382,580,000.00			
G21 张江 1	100.00	05-25-2021	5 年	1,078,920,000.00	1,103,091,795.43		19,872,000.00	104,776.89	39,745,987.20	1,083,322,585.12	3,972,412.80	1,079,350,172.32
21 张江 01	100.00	07-19-2021	5 年	999,000,000.00	1,013,782,941.08		16,000,000.02	166,610.34		1,029,949,551.44	30,311,111.19	999,638,440.25
21 张江 02	100.00	07-19-2021	5 年	499,500,000.00	507,440,408.33		8,725,000.02	48,246.00		516,213,654.35	16,529,027.85	499,684,626.50
21 张江高科 MTN001	100.00	07-28-2021	3 年	999,000,000.00	1,012,936,992.80		15,850,000.02	166,611.36		1,028,953,604.18	29,322,500.08	999,631,104.10
21 张江 03	100.00	10-20-2021	5 年	499,500,000.00	503,017,169.84		8,425,000.02	83,302.14		511,525,472.00	11,748,194.51	499,777,277.49
21 张江高科 MTN002	100.00	11-03-2021	3 年	799,200,000.00	803,599,888.17		12,720,000.00	133,288.80		816,453,176.97	16,818,666.67	799,634,510.30
21 张江高科 MTN003	100.00	11-15-2021	3 年	799,200,000.00	802,722,609.10		12,640,000.02	133,289.34		815,495,898.46	15,870,222.29	799,625,676.17
22 张江高科 MTN001	100.00	02-18-2022	3 年	699,300,000.00	717,211,028.61		10,219,999.98	115,740.91	20,440,000.00	707,106,769.50	7,494,666.61	699,612,102.89
23 张江 01	100.00	02-14-2023	3 年	799,360,000.00		799,360,000.00	8,490,000.01	77,756.36		807,927,756.37	8,490,000.01	799,437,756.36
23 张江 02	100.00	02-14-2023	4 年	399,680,000.00		399,680,000.00	4,559,999.99	28,656.94		404,268,656.93	4,559,999.99	399,708,656.94
23 张江 K1	100.00	03-20-2023	4 年	569,544,000.00		569,544,000.00	4,797,500.00	30,569.70		574,372,069.70	4,797,500.00	569,574,569.70
23 张江 MTN001	100.00	04-13-2023	5 年	999,200,000.00		999,200,000.00	6,673,333.34	32,584.53		1,005,905,917.87	6,673,333.34	999,232,584.53
合计	/	/	/	11,508,951,100.00	8,870,281,290.70	2,767,784,000.00	155,364,611.29	1,401,343.65	1,468,265,987.20	10,326,565,258.44	1,181,657,780.89	9,144,907,477.55

(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

47、租赁负债

□适用 √不适用

48、长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、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			
房产销售违约金和赔偿金	544,865,274.05	544,865,274.05	未办出产证
合计	544,865,274.05	544,865,274.05	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

创业源预提违约金和赔偿金系尚未为客户办理产证，导致客户起诉要求退房并赔偿违约金和赔偿金，结合往年实际发生的终审判例、和解案例、合同约定的违约条款以及历史经验预提的违约金和赔偿金。

51、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	4,340,643.25		364,035.09	3,976,608.16	工程专项补贴
天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项资金	20,571,188.87		5,366,397.06	15,204,791.81	装修专项资金
4-2 项目中央投资资金	39,000,000.00			39,000,000.00	示范专项中央投资补助
浦东新区住宅发展和保障中心租赁住宅开工奖补	7,023,600.00			7,023,600.00	租赁住宅开工奖补
合计	70,935,432.12		5,730,432.15	65,204,999.97	/

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	4,340,643.25			364,035.09		3,976,608.16	与资产相关
天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项资金	20,571,188.87			5,366,397.06		15,204,791.81	与资产相关
4-2 项目中央投资资金	39,000,000.00					39,000,000.00	与资产相关
浦东新区住宅发展和保障中心租赁住宅开工奖补	7,023,600.00					7,023,600.00	与资产相关

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、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（+、一）					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

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

55、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

56、库存股

□适用 √不适用

57、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	-6,597,400.80	-259,015.79			-64,753.95	-194,261.84		-6,791,662.64
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	-6,597,400.80	-259,015.79			-64,753.95	-194,261.84		-6,791,662.64
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	1,251,724.47	83,574,567.52			1,803,586.25	81,770,981.27		83,022,705.74
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	10,369,948.21	7,214,344.99			1,803,586.25	5,410,758.74		15,780,706.95
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	-9,118,223.74	76,360,222.53				76,360,222.53		67,241,998.79
其他综合收益合计	-5,345,676.33	83,315,551.73			1,738,832.30	81,576,719.43		76,231,043.10

58、专项储备

□适用 √不适用

59、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	768,313,160.89			768,313,160.89
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	768,313,160.89			768,313,160.89

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	6,762,737,742.48	6,282,216,059.81
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）		
调整后期初未分配利润	6,762,737,742.48	6,282,216,059.81
加：本期归属于母公司所有者的净利润	392,342,111.75	822,216,239.79
前期计入其他综合收益当期转入留存收益		25,682,140.72
减：提取法定盈余公积		135,073,265.34
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	247,790,328.00	232,303,432.50
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,907,289,526.23	6,762,737,742.48

61、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	536,018,254.36	180,467,843.32	1,335,666,889.36	510,890,587.10
其他业务	4,878,749.51		5,626,180.82	73,373.94
合计	540,897,003.87	180,467,843.32	1,341,293,070.18	510,963,961.04

其他说明：

(2) 营业收入的分类

单位：元 币种：人民币

	本期发生额
合同产生的收入	39,846,631.34
租金收入	501,050,372.53
合计	540,897,003.87

(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
商品类型	
按经营地区分类	
市场或客户类型	
合同类型	
按商品转让的时间分类	
在某一时点确认收入	22,811,283.50
在某一时段确认收入	17,035,347.84
按合同期限分类	
按销售渠道分类	
合计	39,846,631.34

(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

62、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
城市维护建设税	1,537,365.13	3,249,156.11
教育费附加	1,536,159.53	3,247,789.29
房产税	47,728,522.42	35,909,082.06
土地使用税	2,589,147.29	2,228,894.05
印花税	1,228,366.13	286,917.49
土地增值税		207,751,852.74
合计	54,619,560.50	252,673,691.74

63、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	3,267,378.88	3,047,897.68
销售服务费	2,152,370.42	1,624,321.60
广告费	1,145,820.97	183,668.00
中介机构费	1,016,577.03	144,000.00
招商代理费	261,886.47	571,741.34
业务经费	107,294.30	64,713.60
折旧费	92,880.30	92,880.30
差旅费	59,974.00	12,621.40
办公费	41,082.70	14,311.49
财产保险费		289,485.17

其他	4,105.69	480.00
合计	8,149,370.76	6,046,120.58

64、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	17,888,922.06	16,859,644.15
咨询及中介机构费	7,417,784.16	4,714,817.97
折旧摊销	6,926,073.85	4,737,954.69
办公费	4,048,325.36	3,342,231.15
专项支出	2,893,125.72	2,280,495.32
财产保险费	590,107.20	281,083.29
差旅费	438,575.09	21,652.00
业务招待费	187,206.24	60,162.62
其他	1,123,341.57	2,712,816.51
合计	41,513,461.25	35,010,857.70

65、研发费用

□适用 √不适用

66、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	360,657,289.19	296,741,448.99
减：资本化利息	-114,798,189.87	-63,063,008.00
净利息支出	245,859,099.32	233,678,440.99
减：利息收入	-21,799,730.17	-15,889,712.35
汇兑净损失（净收益以“-”号列示）	-9,206,434.38	-12,058,122.40
手续费	560,407.65	458,556.94
合计	215,413,342.42	206,189,163.18

67、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
天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项基金	5,366,397.06	5,366,397.06
诺贝尔湖景观提升工程定额专项补贴	364,035.09	364,035.09
个税手续费返还	137,849.64	177,126.67
税收减免	61,409.78	3,394.84
上海市浦东新区人力资源和社会保障局（孵化补贴）	75,000.00	
志愿者补贴	58,850.00	
共青团工作优秀单位工作扶持经费	4,000.00	
合计	6,067,541.57	5,910,953.66

其他说明：

本集团 2023 年 1-6 月与资产相关的政府补助明细参见附注七、84。

68、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	-217,701,789.55	-289,696,643.04
处置按权益法确认的长期股权投资取得的投资收益	411,870,795.62	
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		
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		
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		
债务重组收益		
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	92,900,175.46	63,652,075.75
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	28,160,366.29	
理财投资收益	11,667,925.41	7,124,219.70
合计	326,897,473.23	-218,920,347.59

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、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		-1,324,315.06
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	133,762,498.12	-80,208,622.81
合计	133,762,498.12	-81,532,937.87

71、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	-229,392.87	-1,385,330.54
其他应收款坏账损失	-489,957.11	-102,452.59
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	-719,349.98	-1,487,783.13

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

□适用 √不适用

74、营业外收入

√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	2,700.00		2,700.00
其中：固定资产处置利得	2,700.00		2,700.00
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	118,118.92	9,430.40	118,118.92
合计	120,818.92	9,430.40	120,818.92

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

75、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		11,499.58	
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	450,000.00	450,000.00	450,000.00
其他	3,942.26	70.11	3,942.26
合计	453,942.26	461,569.69	453,942.26

76、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	170,671,772.57	134,365,524.10
递延所得税费用	-56,131,717.01	-118,442,061.44

汇算清缴差异	-2,753,123.35	-4,188,785.87
合计	111,786,932.21	11,734,676.79

(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	506,408,465.22	33,927,021.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	126,602,116.31	8,481,755.44
子公司适用不同税率的影响	23,376.75	-21,762.44
调整以前期间所得税的影响	-2,753,123.35	-4,188,785.87
非应税收入的影响	-1,275,199.53	-1,364,740.05
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	112,684.90	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,664,061.98	-1,542,212.09
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	118,409.07	3,154,809.80
归属于合营企业和联营企业的损益	-6,377,269.96	7,215,612.00
所得税费用	111,786,932.21	11,734,676.79

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57

78、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
往来款	2,196,805.61	145,576,706.39
利息收入	27,689,626.06	15,889,712.35
押金保证金	82,143,268.53	29,323,043.94
其他	2,680,610.14	3,955,360.80
合计	114,710,310.34	194,744,823.48

(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	16,580,493.64	17,261,366.90
支付的押金保证金	21,060,340.58	39,711,765.14
办公费	4,306,665.22	3,478,549.15
中介机构费	11,567,203.82	5,736,928.51
广告宣传费	1,147,301.25	183,668.00
银行手续费	560,407.65	458,556.94

招商代理费	261,886.47	571,741.34
违约金		
抗疫专项支出		9,392,987.99
其他	4,251,313.38	2,902,898.68
合计	59,735,612.01	79,698,462.65

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方借款	26,879,377.86	
合计	26,879,377.86	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

79、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	394,621,533.01	22,192,344.93
加：资产减值准备		
信用减值损失	719,349.98	1,487,783.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,475,180.24	3,236,171.33
使用权资产摊销		
无形资产摊销	3,611,863.29	1,835,187.48
投资性房地产摊销	138,145,844.27	142,668,251.32
长期待摊费用摊销	4,515,600.12	4,918,196.16
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）	-2,700.00	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		11,499.58
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-133,762,498.12	81,532,937.87
财务费用（收益以“－”号填列）	245,859,099.32	233,678,440.99
投资损失（收益以“－”号填列）	-326,897,473.23	218,920,347.59
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-21,671,474.15	12,598,935.14
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-34,460,242.86	-76,216,787.53
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,895,825,999.72	-271,905,352.16
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-195,575,778.29	215,557,356.63
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	406,350,495.01	-1,541,361,056.83

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,410,897,201.13	-950,845,744.37
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	4,800,497,992.64	3,043,954,379.48
减：现金的期初余额	3,465,151,482.38	2,435,267,234.02
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,335,346,510.26	608,687,145.46

(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	4,800,497,992.64	3,465,151,482.38
其中：库存现金		1,486.84
可随时用于支付的银行存款	4,790,069,803.17	3,457,425,706.98
可随时用于支付的其他货币资金	10,428,189.47	7,724,288.56
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	4,800,497,992.64	3,465,151,482.38
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		

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、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		
应收票据		
存货	4,146,517,579.84	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	6,121,808,053.42	借款抵押
长期股权投资	305,479,275.81	借款质押
合计	10,573,804,909.07	/

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,借款年利率为每笔借款合同生效日前一个工作日全国银行间拆借中心公布的 5 年期贷款基础利率减 44 个基点，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，借款期限为 15 年。截至 2023 年 6 月 30 日，抵押借款余额为 611,750,000.00 元。两处投资性房地产抵押账面价值合计为人民币 742,785,133.45 元。

注 2：本公司的子公司张江集电于 2022 年 6 月 20 日与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国农业银行股份有限公司上海自由贸易试验区分行、中国银行股份有限公司上海市分行签订了固定资产银团贷款合同，借款额度为人民币 22 亿元。该借款年利率为每一个利率确定日前一个营业日全国银行间同业拆借中心最近一次公布的 5 年期以上贷款市场报价利率减少 88 个基点。以该子公司所拥有的张江集电港 B 区 3-2 地块项目的土地使用权作为抵押，借款期限至 2042 年 6 月 20 日。截至 2023 年 6 月 30 日，抵押的存货账面价值为 107,063,062.80 元；已收到的人民币 635,243,997.69 元借款。

注 3：本公司的子公司上海杰昌实业有限公司于 2021 年 09 月 24 日与中国银行股份有限公司签订了人民币 4 亿元的抵押借款合同，借款年利率为每一个利率确定日前一个工作日全国银行间同业拆借中心最近一次公布的 5 年期以上贷款市场报价利率减少 63.2 个基点，并就持有的庆达路 315 号 11-23、25 幢房产办理抵押，借款期限为 180 个月。截至 2023 年 6 月 30 日，抵押借款余额为 384,000,000.00 元，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 11,666,108.85 元和人民币 414,517,957.21 元。

注 4：本公司的子公司灏巨置业于 2022 年 7 月 6 日与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订了总额为人民币 796,210,000.00 元的抵押借款合同，并就持有的上海张江西北区 07-03 科技总部平台项目土地使用权办理抵押。截至 2023 年 6 月 30 日，抵押借款余额为人民币 372,797,520.23 元，存货抵押账面价值为人民币 592,690,508.95 元。

注 5：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 73 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 909,137,949.75 元和人民币 677,068,449.80 元）作为抵押，截至 2023 年 6 月 30 日，上海灏集张业建设发展有限公司已收到人民币 934,290,000.00 元借款，借款期限至 2040 年 9 月 2 日。

注 6：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 73 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 1,646,620,679.07 元和人民币 226,099,946.48 元）作为抵押，截至 2023 年 6 月 30 日,上海灏集张聚建设发展有限公司已收到人民币 704,981,298.19 元借款,借款期限至 2035 年 11 月 26 日。

注 7：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 65 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 263,000,278.78 元和人民币 3,633,326,750.77 元）作为抵押，截至 2023 年 6 月 30 日，上海灏集张新建设发展有限公司已收到人民币 1,430,129,022.39 元借款，借款期限至 2045 年 6 月 18 日。

注 8：本公司的子公司芯道周于 2022 年 12 月 15 日与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行及中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行签订了总额为人民币 19 亿元的抵押银团借款合同，并就持有的周浦镇 03 单元 41-01 地块的土地使用权办理抵押。截至 2023 年 6 月 30 日，抵押借款余额为人民币 236,094,995.67 元，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 466,793,626.61 元和人民币 428,009,815.70 元。

注 9：本公司于 2022 年 12 月 14 日与中国建设银行股份有限公司上海张江分行签订了总额为 581,590,000.00 元的固定资产贷款合同，借款年利率为起息日前一个工作日全国银行间同业拆借中心的 5 年期以上贷款市场报价利率减少 125 个基点，本公司以持有的 24-03 项目土地使用权办理抵押，截至 2023 年 6 月 30 日，抵押借款余额为人民币 101,190,910.25 元，存货抵押账面价值为人民币 149,545,365.04 元。

注 10：本公司于 2022 年 2 月 24 日中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订人民币 2.65 亿元的并购贷款合同，该借款年利率为每一个利率确定日前一个营业日全国银行间同业拆借中心最近一次公布的 5 年期以上贷款市场报价利率减少 70 个基点，以本公司持有上海张江微电子港有限公司的 10.503%股权作为质押，借款期限为 84 个月。截至 2023 年 6 月 30 日，股权质押借款余额为 227,200,000.00 元，公司持有该股权的账面价值为 305,479,275.81 元。

82、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	-	-	941,939,667.63
其中：美元	130,878,383.14	7.2258	941,204,726.67
港币	793,343.23	0.92198	734,940.96
欧元			
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			695,820,113.52
其中：美元	99,765,019.79	6.9646	695,113,360.12
港币	791,528.12	0.8933	706,753.40

(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

83、套期

□适用 √不适用

84、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			
上海市浦东新区人力资源和社会保障局（孵化补贴）	75,000.00	其他收益	75,000.00
志愿者补贴	58,850.00	其他收益	58,850.00
共青团工作优秀单位工作扶持经费	4,000.00	其他收益	4,000.00
与资产相关的政府补助			
天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项基金	53,663,970.75	递延收益	5,366,397.06
诺贝尔湖景观提升工程定额专项补贴	10,000,000.00	递延收益	364,035.09
4-2 项目中央投资资金	39,000,000.00	递延收益	
浦东新区住宅发展和保障中心租赁住宅开工奖补	7,023,600.00	递延收益	

(2) 政府补助退回情况

□适用 √不适用

85、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(%)		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		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		投资设立
Shanghai (Z.J.) Hi-Tech Park Limited	香港	英属开曼群岛	投资	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		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		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		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		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		投资设立
上海杰昌实业有限公司	上海	上海	房地产	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		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		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		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		投资设立
上海芯道周城市建设有限公司	上海	上海	房地产	100.00		投资设立
上海张江浩芯企业管理有限公司	上海	上海	投资	100.00		投资设立

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司持有上海张江微电子港有限公司（以下简称“微电子港”）60%的股权，同时拥有董事会 4/7 表决权。根据微电子港公司章程，包括制定公司经营方针和计划、审议批准公司年度预算方案、决算方案等重大事项均需要股东会三分之二以上表决权的赞成票方可通过。本公司拥有微电子港股东会及董事会表决权均低于三分之二，故本公司不控制微电子港公司。

(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
雅安张江房地产发展有限公司	49.00	49.00	-744,577.73		80,588,248.71
上海杰昌实业有限公司	40.00	40.00	1,535,423.41		16,200,512.39
上海张江创业源科技发展有限公司	45.01	45.01	1,437,439.87		-191,537,617.19
上海灏集建设发展有限公司	49.00	49.00	51,130.09		3,674,570,438.55

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	85,676,108.38	79,897,241.57	165,573,349.95	1,107,536.25		1,107,536.25	85,356,094.54	81,246,683.79	166,602,778.33	617,418.24		617,418.24
杰昌实业	52,353,912.15	497,096,333.60	549,450,245.75	108,435,960.95	400,513,003.82	508,948,964.77	41,312,305.45	506,180,242.88	547,492,548.33	105,938,335.97	404,891,489.90	510,829,825.87
创业源科技	262,395,072.09	61,267,173.86	323,662,245.95	204,371,434.40	544,865,274.05	749,236,708.45	258,337,862.42	61,963,951.70	320,301,814.12	204,204,827.94	544,865,274.05	749,070,101.99
灏集建设	4,009,021,854.31	7,223,166,201.74	11,232,188,056.05	656,640,791.50	3,076,423,920.58	3,733,064,712.08	3,837,080,373.22	6,836,941,950.83	10,674,022,324.05	548,093,991.50	2,626,909,335.70	3,175,003,327.20

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	1,086,804.70	-1,519,546.39	-1,519,546.39	355,915.23	759,965.23	-1,644,249.84	-1,644,249.84	-256,134.89
杰昌实业	25,060,161.60	3,838,558.52	3,838,558.52	17,524,722.91	16,167,789.37	-3,959,395.98	-3,959,395.98	11,450,199.54
创业源科技	6,100,348.14	3,193,825.37	3,193,825.37	4,382,619.81	6,100,348.16	5,847,305.93	5,847,305.93	6,576,110.60
灏集建设		104,347.12	104,347.12	-157,664,872.09		349,892.63	349,892.63	26,751,559.57

(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、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 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	上海	上海	房地产	60.00		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.上海数讯信息技术有限公司（以下简称“数讯信息”）	上海	上海	数据通信	28.96		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位： 元币种： 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	HI-TECH	HI-TECH
流动资产	USD 2,267,497.71	USD 2,270,546.11
其中：现金和现金等价物	USD 2,045,859.33	USD 2,048,907.73
非流动资产	USD 239,852,016.50	USD 383,119,462.42
资产合计	USD 242,119,514.21	USD 385,390,008.53
流动负债	USD 577,362.37	USD 578,510.44
非流动负债		
负债合计	USD 577,362.37	USD 578,510.44
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	USD 241,542,151.84	USD 384,811,498.09
按持股比例计算的净资产份额	USD 120,771,075.92	USD 192,405,749.05
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	915,257,397.78	1,405,971,257.88
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 205.20	USD 140.67
所得税费用		
净利润	USD -87,269,346.25	USD -117,084,308.07
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	USD -87,269,346.25	USD -117,084,308.07
本年度收到的来自合营企业的股利	198,226,392.00	

(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	川河集团	数讯信息	微电子港	汉世纪	川河集团	数讯信息
流动资产	2,037,490,792.15	541,749,994.21	HKD 393,094,000.00	632,900,371.50	1,969,677,016.61	536,359,615.89	HKD 366,718,000.00	563,743,136.65
非流动资产	378,267,186.57	23,700,000.00	HKD 749,625,000.00	362,994,837.67	388,118,645.98	17,297,280.00	HKD 549,177,000.00	411,376,897.77
资产合计	2,415,757,978.72	565,449,994.21	HKD 1,142,719,000.00	995,895,209.17	2,357,795,662.59	553,656,895.89	HKD 915,895,000.00	975,120,034.42
流动负债	66,829,502.02	374,089,218.18	HKD 13,439,000.00	125,612,453.46	54,891,275.57	373,686,153.63	HKD 10,911,000.00	167,823,706.98
非流动负债			HKD 25,088,000.00	180,597,487.02			HKD 16,076,000.00	145,462,003.29
负债合计	66,829,502.02	374,089,218.18	HKD 38,527,000.00	306,209,940.48	54,891,275.57	373,686,153.63	HKD 26,987,000.00	313,285,710.27
少数股东权益			HKD 9,531,000.00				HKD 7,953,000.00	
归属于母公司股东权益	2,348,928,476.70	191,360,776.03	HKD 1,094,661,000.00	689,685,268.69	2,302,904,387.02	179,970,742.26	HKD 880,955,000.00	661,834,324.15
按持股比例计算的净资产份额	1,409,357,086.02	57,408,232.81	HKD 327,303,639.00	199,732,853.80	1,381,742,632.21	53,991,222.68	HKD 263,405,545.00	191,667,220.26
调整事项	335,740,176.55			60,602,993.40	343,383,773.17			60,602,993.40
--商誉								
--内部交易未实现利润								
--其他	335,740,176.55			60,602,993.40	343,383,773.17			60,602,993.40
对联营企业权益投资的账面价值	1,745,097,262.57	57,408,232.81	283,912,074.49	260,335,847.20	1,725,126,405.38	53,991,222.68	235,292,271.18	252,270,213.66
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	81,179,498.72		HKD 3,488,000.00	258,889,031.65	94,448,420.12		HKD 1,940,000.00	239,607,722.18
净利润	46,024,089.68	4,987,313.77	HKD 190,345,000.00	27,830,625.12	64,540,414.57	3,060,757.24	HKD 279,620,000.00	13,740,432.12
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	46,024,089.68	4,987,313.77	HKD 190,345,000.00	27,830,625.12	64,540,414.57	3,060,757.24	HKD 279,620,000.00	13,740,432.12
本年度收到的来自联营企业的股利			17,577,428.30				296,266,690.05	

(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	239,748,959.07	286,119,296.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	28,871,706.07	66,361,702.86
--其他综合收益		
--综合收益总额	28,871,706.07	66,361,702.86

(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

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、 其他

□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 45.86% (2022 年：33.09%)。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、5 和七、10 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 6 月 30 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

	2023 年 6 月未折现的合同现金流量					
项目	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	合计
短期借款		1,250,000,000.00	300,000,000.00			1,550,000,000.00
应付账款	2,682,022,523.13					2,682,022,523.13
其他应付款	1,136,174,073.35					1,136,174,073.35
其他流动负债		856,804,265.35				856,804,265.35
长期借款（包含一年内到期的部分）		99,762,500.00	474,762,500.00	5,957,875,000.00	5,190,177,744.42	11,722,577,744.42
应付债券（包含一年内到期的部分）		1,145,669,868.14	35,987,912.75	9,144,907,477.55		10,326,565,258.44

单位：元 币种：人民币

	2022 年未折现的合同现金流量					
项目	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	合计
短期借款		1,952,994,796.18	2,022,615,386.11			3,975,610,182.29
应付账款	2,367,893,957.54					2,367,893,957.54
其他应付款	837,456,347.65					837,456,347.65
其他流动负债		53,644,155.75	800,351,123.29			853,995,279.04
长期借款（包含一年内到期的部分）		841,108,602.27	717,584,185.35	1,921,388,936.14	5,203,225,435.78	8,683,307,159.54
应付债券（包含一年内到期的部分）		1,499,728,065.75	1,117,373,523.29	6,635,985,424.66		9,253,087,013.70

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 6 月 30 日持有的计息金融工具如下：

固定利率金融工具：

币种：人民币

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 6 月 30 日	
	实际利率	金额（元）	实际利率	金额（元）
短期借款	2.80%-3.1%	1,140,000,000.00	2.85%-3.3%	3,363,000,000.00
应付债券（包含一年内到期）	2.83%-3.74%	10,326,565,258.44	2.59%-3.74%	9,695,135,245.47
其他流动负债	1.78%	810,182,575.35	2.00%	802,147,945.20
合计		12,276,747,833.79		13,860,283,190.67

浮动利率金融工具：

币种：人民币

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 6 月 30 日	
	实际利率	金额（元）	实际利率	金额（元）
短期借款	基于 LPR 基准利率的浮动利率	410,000,000.00	基于 LPR 基准利率的浮动利率	9,250,000.00
长期借款（包含一年内到期）	基于 LPR 基准利率的浮动利率	11,722,577,744.42	基于 LPR 基准利率的浮动利率	4,725,199,136.98
合计		12,132,577,744.42		4,734,449,136.98

(2) 敏感性分析

于 2023 年 6 月 30 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 99,458,331.99 元(上期：人民币 90,477,513.42 元)，净利润减少人民币 99,458,331.99 元(上期：人民币 90,477,513.42 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 6 月 30 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、82：

(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	
	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
美元	7.0952	6.5436	7.2258	6.9646
港币	0.90763	0.83640	0.92198	0.8933

(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 6 月 30 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
本期	
美元	7,059,035.45
港币	5,512.06
合计	7,064,547.51
上期	
美元	682,843.94
港币	5,103.64
合计	687,947.58

于 6 月 30 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。2023 年 1-6 月，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	1,550,000,000.00	3,912,250,000.00
其他应付款	2,074,954,887.31	1,932,157,474.25
其他流动负债	856,804,265.35	849,742,785.89
一年内到期的非流动负债	1,756,182,780.89	3,828,079,206.46
长期借款	11,148,052,744.42	5,294,806,468.95
应付债券	9,144,907,477.55	6,376,002,044.24
减：现金及现金等价物	4,800,497,992.64	3,465,151,482.38

净负债小计	21,730,404,162.88	18,727,886,497.41
调整后资本	15,518,922,948.68	15,290,515,024.24
净负债和资本合计	37,249,327,111.56	34,018,401,521.65
杠杆比率	58%	55%

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		400,000,000.00		400,000,000.00
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		400,000,000.00		400,000,000.00
（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		400,000,000.00		400,000,000.00
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			8,003,611,724.92	8,003,611,724.92
1. 权益工具投资			1,954,335,862.58	1,954,335,862.58
2. 基金投资			6,049,275,862.34	6,049,275,862.34
（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				
持续以公允价值计量的资产总额		400,000,000.00	8,003,611,724.92	8,403,611,724.92
（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

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

对于非上市股权投资、基金投资，本集团采用估值技术来确定其公允价值。估值技术包括融资（交易）价格法、市场乘数法和融资（交易）价格调整法等，其公允价值的计量采用了重要的不可观察参数，比如流动性折扣以及可比公司的市净率、市销率等。对于基金投资，穿透至底层投资项目，运用估值技术确定其公允价值。

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、 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。

2、 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

九、1

3、 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

九、3

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

4、 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
上海张江科技创业投资有限公司	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
上海张江新希望企业有限公司	本公司的联营企业
上海美联生物技术有限公司	本公司的联营企业
上海张润置业有限公司	本公司的联营企业
上海股权托管交易中心股份有限公司	本公司的联营企业

张江汉世纪创业投资有限公司	本公司的联营企业
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	本公司的合营企业
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
上海张江智荟科技有限公司	本公司的联营企业
川河集团有限公司	本公司的联营企业

5、 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	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
上海新张江物业管理有限公司	服务管理费	230.73			151.16
上海张江新希望企业有限公司	利息支出	56.15			78.09
上海张江医疗器械产业发展有限公司	利息支出	73.16			73.16
川河集团有限公司	利息支出	80.64			

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	1,023.52	973.62
上海股权托管交易中心股份有限公司	房产租赁	546.07	523.26
上海张江科技创业投资有限公司	房产租赁	113.59	108.03
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房产租赁	36.74	36.74
上海机械电脑有限公司	房产租赁	2.02	1.52
上海数讯信息技术有限公司	房产租赁	3.18	
上海张江智荟科技有限公司	房产租赁	45.56	

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

承租方名称	出租方名称	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
上海张江（集团）有限公司	张江集电	房屋	2021/01/01	2025/12/31	合同价	10,235,211.94	9,736,230.34
上海张江科技创业投资有限公司	张江集电	房屋	2021/01/01	2025/12/31	合同价	1,135,877.03	1,080,317.83
上海机械电脑有限公司	张江集电	房屋	2020/06/01	2024/05/31	合同价	20,241.71	15,212.62
上海数讯信息技术有限公司	张江集电	房屋	2020/01/01	2023/12/31	合同价	7,925.72	
上海张江智荟科技有限公司	张江集电	房屋	2022/10/01	2025/09/30	合同价	419,534.46	
上海张江智荟科技有限公司	管理中心	房屋	2022/01/15	2023/01/14	合同价	17,756.52	
上海张江智荟科技有限公司	管理中心	房屋	2022/07/13	2023/07/12	合同价	18,328.09	
上海股权托管交易中心股份有限公司	张江高科	房屋	2019/01/01	2023/05/31	合同价	5,460,728.95	5,232,565.49
上海数讯信息技术有限公司	张江高科	房屋	2020/01/01	2023/12/31	合同价	23,860.59	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	张江高科	房屋	2020/10/10	2023/10/09	合同价	367,419.94	367,419.94

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				
川河集团有限公司	27,304,351.77	2023/5/31	2024/5/30	关联方借款
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7) 关键管理人员报酬

□适用 √不适用

(8) 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 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	1,407.36		1,631.94	
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	上海张江智荟科技有限公司	325.10			
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		1.58	
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	6.27		6.07	
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		2.25	
预付账款	上海张江智荟科技有限公司	11.20		11.20	

(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	123.43	123.43
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	315.56	315.56
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	61.45
应付账款	上海张江智荟科技有限公司	252.55	940.73
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	3,200.00	3,204.25
其他应付款	上海张江（集团）有限公司	7,723.60	7,697.40
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	4,621.95	4,621.95
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	345.80	345.80
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司		1,713.21
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	159.39	154.43
其他应付款	川河集团有限公司	2,730.44	
其他应付款	上海股权托管交易中心股份有限公司	128.90	119.48
其他应付款	上海张江智荟科技有限公司	26.44	26.44
其他应付款	上海张江新希望企业有限公司	4,800.00	4,811.53
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	19.29
其他应付款	上海数讯信息技术有限公司	17.36	17.36
其他应付款	上海张江科技创业投资有限公司	59.63	56.72
其他应付款	上海张投国聚文化发展有限公司	50.00	50.00
其他应付款	上海机械电脑有限公司	0.91	0.91

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 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

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

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、43（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	528,388,290.23	12,508,713.64		540,897,003.87
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	23,098,046.61	-242,762,211.68	-1,962,375.52	-217,701,789.55
四、资产减值损失和信用减值损失	-719,349.98			-719,349.98
五、折旧费和摊销费	149,748,359.95	127.97		149,748,487.92
六、利润总额（亏损总额）	413,444,637.78	91,007,233.55	-1,956,593.89	506,408,465.22
七、所得税费用	97,967,640.22	13,819,291.99		111,786,932.21
八、净利润（净亏损）	315,476,997.56	77,187,941.56	-1,956,593.89	394,621,533.01
九、资产总额	37,517,454,437.68	11,316,720,713.15	1,262,575,497.55	47,571,599,653.28
十、负债总额	32,215,730,920.17	1,099,521,281.98	1,262,575,497.55	32,052,676,704.60
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	570,656,628.84	199,251,427.28		769,908,056.12
上期				
一、对外交易收入	1,338,959,443.92	2,333,626.26		1,341,293,070.18
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	27,861,508.16	-256,312,095.40	61,246,055.80	-289,696,643.04
四、资产减值损失和信用减值损失	-1,487,783.13			-1,487,783.13
五、折旧费和摊销费	152,657,806.29			152,657,806.29
六、利润总额（亏损总额）	378,161,453.93	-282,988,376.41	61,246,055.80	33,927,021.72
七、所得税费用	90,990,370.76	-79,255,693.97		11,734,676.79
八、净利润（净亏损）	287,171,083.17	-203,732,682.44	61,246,055.80	22,192,344.93
九、资产总额	28,250,820,406.29	10,313,062,861.78	1,108,223,348.49	37,455,659,919.58
十、负债总额	22,981,615,482.79	1,161,569,230.09	1,108,223,348.49	23,034,961,364.39

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	-362,479,389.00	-89,712,622.81		-452,192,011.81

(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 114,798,189.87 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 3.22% 。

外币折算

计入当期损益的汇兑收益为人民币 9,206,434.38 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	6,282,805,890.49	6,404,108,090.63
合计	6,282,805,890.49	6,404,108,090.63

(2) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

单位：元 币种：人民币

本集团于资产负债表日后收到的未折现租赁收款额	金额（含税价）
第一年	1,018,275,702.92
第二年	648,981,811.57
第三年	275,939,501.90
第四年	120,178,140.72
第五年	65,581,950.77
小计	2,128,957,107.88
减：未实现融资收益	
合计	2,128,957,107.88

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	22,006,673.82
1 年以内小计	22,006,673.82
1 至 2 年	2,640,274.98
2 至 3 年	370,704.44
3 年以上	
3 至 4 年	1,847,791.91
4 至 5 年	3,711,494.25
5 年以上	56,925,027.13
合计	87,501,966.53

(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	57,632,260.45	65.86	57,632,260.45	100.00		58,693,525.19	69.10	58,693,525.19	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	48.70	42,616,256.42	100.00		42,616,256.42	50.17	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	15,016,004.03	17.16	15,016,004.03	100.00		16,077,268.77	18.93	16,077,268.77	100.00	
按组合计提坏账准备	29,869,706.08	34.14	5,090,240.82	17.04	24,779,465.26	26,251,190.93	30.90	4,911,052.70	18.71	21,340,138.23
其中：										
按组合计提坏账准备	29,869,706.08	34.14	5,090,240.82	17.04	24,779,465.26	26,251,190.93	30.90	4,911,052.70	18.71	21,340,138.23
合计	87,501,966.53	/	62,722,501.27	/	24,779,465.26	84,944,716.12	/	63,604,577.89	/	21,340,138.23

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
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
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
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
上海半兮文化艺术有限公司	1,095,791.27	1,095,791.27	100.00	预计无法回收
其他客户	3,084,597.41	3,084,597.41	100.00	预计无法回收
合计	57,632,260.45	57,632,260.45	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

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	20,011,407.21	3,069,750.92	15.34
关联方客户	9,706,888.72	1,869,079.75	19.26
房产销售客户	151,410.15	151,410.15	100.00
合计	29,869,706.08	5,090,240.82	17.04

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	58,693,525.19		1,061,264.74			57,632,260.45
按组合计提坏账准备	4,911,052.70	179,188.12				5,090,240.82
合计	63,604,577.89	179,188.12	1,061,264.74			62,722,501.27

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
应收账款前五名总额	65,577,728.55	74.94	50,391,927.24
合计	65,577,728.55	74.94	50,391,927.24

本公司于 2023 年 6 月 30 日应收账款前五名总额为人民币 65,577,728.55 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 68,697,894.14 元)，占应收账款总额比例为 74.94% (2022 年 12 月 31 日：80.87%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 50,391,927.24 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 50,590,981.33 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	2,272,949,707.86	1,949,318,096.18
合计	2,272,949,707.86	1,949,318,096.18

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

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(1) 应收股利

□适用 √不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

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	1,189,278,972.99
1 年以内小计	1,189,278,972.99
1 至 2 年	149,598,239.28
2 至 3 年	110,985,742.12
3 年以上	
3 至 4 年	49,220,671.44
4 至 5 年	44,198,460.56
5 年以上	732,146,650.06
合计	2,275,428,736.45

(2) 按款项性质分类

√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	2,267,817,670.19	1,941,743,623.90
押金保证金	5,797,018.87	5,845,643.33
应收代垫水电费	1,148,065.54	501,755.36
其他	665,981.85	2,715,361.07
合计	2,275,428,736.45	1,950,806,383.66

(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)	
2023年1月1日余额	1,379,475.79		108,811.69	1,488,287.48
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	88,104.02		902,637.09	990,741.11
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	1,467,579.81		1,011,448.78	2,479,028.59

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	108,811.69	902,637.09				1,011,448.78
按组合计提坏账准备	1,379,475.79	88,104.02				1,467,579.81
合计	1,488,287.48	990,741.11				2,479,028.59

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

其他应收款核销说明：

□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
其他应收款前五名总额		1,841,412,337.86		80.93	
合计	/	1,841,412,337.86	/	80.93	

本公司 2023 年 6 月 30 日其他应收款前五名总额为人民币 1,841,412,337.86 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 1,524,058,567.84 元)，占其他应收款总额比例为 80.93%(2022 年 12 月 31 日：78.12%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币 0.00 元 (2022 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	10,741,757,902.80	138,382,199.75	10,603,375,703.05	10,741,757,902.80	138,382,199.75	10,603,375,703.05
对联营、合营企业投资	2,203,907,155.02	2,672,989.22	2,201,234,165.80	2,174,837,631.20	2,672,989.22	2,172,164,641.98
合计	12,945,665,057.82	141,055,188.97	12,804,609,868.85	12,916,595,534.00	141,055,188.97	12,775,540,345.03

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海张江管理中心发展有限公司	30,291,993.03				30,291,993.03		
Shanghai (Z.J.) Hi-Tech Park Limited	15,182,225.60	10,583,095.42			15,182,225.60		10,583,095.42
上海张江创业源科技发展有限公司	20,100,000.00				20,100,000.00		
上海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		
雅安张江房地产发展有限公司	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	358,185,236.00	127,799,104.33			358,185,236.00		127,799,104.33
上海芯道周城市建设有限公司	700,000,000.00				700,000,000.00		
上海张江浩芯企业管理有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00		
合计	10,741,757,902.80	138,382,199.75			10,741,757,902.80		138,382,199.75

(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											
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	64,960,370.49			73,747.17						65,034,117.66	
上海张江微电子港有限公司	1,785,949,962.09			18,008,481.67						1,803,958,443.76	
上海大道置业有限公司	8,839,279.16			911,157.53						9,750,436.69	
上海张江艾西益外币兑换有限公司	13,691,707.09									13,691,707.09	
上海股权托管交易中心股份有限公司	74,019,625.31			-436,636.43						73,582,988.88	
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	2,796,352.98									2,796,352.98	2,117,116.75
上海数讯信息技术有限公司	191,667,220.26			8,065,633.54						199,732,853.80	
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	8,665,428.92			655,743.67			929,500.00			8,391,672.59	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	15,373,526.83			4,287,198.50						19,660,725.33	
上海张江智荟科技有限公司	6,250,716.72			-1,566,301.83						4,684,414.89	
小计	2,174,837,631.20			29,999,023.82			929,500.00			2,203,907,155.02	2,672,989.22
合计	2,174,837,631.20			29,999,023.82			929,500.00			2,203,907,155.02	2,672,989.22

其他说明：

□适用 √不适用

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	186,755,119.63	48,826,505.44	135,679,948.40	45,493,317.24
其他业务	266,603.60		73,373.94	73,373.94
合计	187,021,723.23	48,826,505.44	135,753,322.34	45,566,691.18

其他说明：

营业收入的分类

单位：元 币种：人民币

	本期发生额
合同产生的收入	22,105,893.48
租金收入	164,915,829.75
合计	187,021,723.23

(2) 合同产生的收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
商品类型	
按经营地区分类	
市场或客户类型	
合同类型	
按商品转让的时间分类	
在某一时点确认收入	21,839,289.88
在某一时段确认收入	266,603.60
按合同期限分类	
按销售渠道分类	
合计	22,105,893.48

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 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		
权益法核算的长期股权投资收益	29,999,023.82	23,160,786.25
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		
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		
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		
债务重组收益		
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	5,494,127.04	4,654,917.96
收到子公司利润分配的投资收益		
委托贷款收益	1,031,633.96	1,031,633.96
理财投资收益	7,412,907.44	1,868,363.92
其他	4,289,938.70	7,293,961.65
合计	48,227,630.96	38,009,663.74

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	2,700.00	
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	5,868,282.15	
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		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,061,264.74	
对外委托贷款取得的损益		
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	-136,563.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,699,721.42	
少数股东权益影响额（税后）	-1,384.48	
合计	5,097,346.03	

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	3.28	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.24	0.25	0.25

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

董事长：刘樱

董事会批准报送日期：2023 年 8 月 23 日

修订信息

□适用 √不适用