

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 2025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

公司以总股本1,548,689,550股为分配基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币0.72元(含税)，共计分配股利111,505,647.6元，占2025年上半年合并归属于上市公司股东净利润的30.2%。该项中期现金分红方案已获得公司2024年年度股东大会授权。

### 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内容的真实性、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、环境和社会.....	19
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	25
第七节	债券相关情况.....	28
第八节	财务报告.....	40

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	2025年1月1日至2025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17层	上海市浦东新区松涛路560号17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	1,703,853,688.95	1,225,364,558.33	39.05
利润总额	474,539,665.64	319,283,582.08	48.63
归属于上市公司股东的净利润	369,146,151.75	266,270,326.71	38.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	366,934,378.73	262,045,727.33	40.03
经营活动产生的现金流量净额	-934,623,685.30	-1,945,482,803.01	51.96
	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	15,556,707,264.07	14,755,365,370.20	5.43
总资产	59,747,638,816.27	59,402,514,993.98	0.58

## (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)	0.23	0.17	35.29
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.17	35.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.22	0.17	29.41
加权平均净资产收益率(%)	2.63	2.12	增加0.51个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	2.61	2.08	增加0.53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

按照相关会计准则规定，计算每股收益时，归属于上市公司股东的净利润应扣除其他权益工具的股利或利息的影响；计算净资产收益率时，归属于上市公司股东的净利润应扣除其他权益工具的股利或利息的影响，归属于上市公司股东的净资产应扣除其他权益工具的影响。

## 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)
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-9,663.02	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,046,033.11	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	913,822.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	737,548.12	
少数股东权益影响额（税后）	871.33	
合计	2,211,773.02	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

#### 十一、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

报告期内，公司作为张江科学城的重要开发主体，张江科学城运营主体中唯一上市公司，积极响应国家战略机遇，积极对接全球创新资源，加速集聚全球创新要素，激活创新生态圈的活力，强化科学城的创新策源力。通过打造全生命周期空间载体，为科技企业提供从孵化加速到研发办公的全产品线空间载体。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。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

### 二、经营情况的讨论与分析

2025年是公司实现“十四五”规划目标任务的最后一年，公司围绕转型科技产业投资控股集团的战略目标，以服务国家战略性新兴产业、激发企业自主创新活力、建立自主、安全、可控的产业链为首要任务。以集成电路为核心领域，并布局生物医药、人工智能等高潜能未来产业，把深耕产业作为公司的使命与职责，为建设现代化产业体系提供新动力。

2025年1-6月公司实现营业总收入17.04亿元，同比增长39.05%，实现归属于上市公司股东的净利润3.69亿元，同比增长38.64%。各项业务完成情况如下：

#### （一）产业空间运营

2025年上半年，上海产业园区市场尚未完成下调，企业租赁需求仍然低迷，伴随着宏观经济周期调整落地，中美贸易协议以及货币降息等预期逐步清晰，园区租售端遇冷情况有望在下半年得到缓解。截至六月末，公司凭借在张江科学城内的持续产业生态布局，在租售端展现出较好成果，公司实现空间载体销售收入11.29亿元，租赁收入5.67亿元。

#### （二）科技投资赋能

公司初步构建起投资管理部+张江浩珩+张江浩芯的“一体两翼”产业投资体系，对优质项目具备从天使轮到上市的全阶段股权融资的支持能力。2025年上半年，完成VC基金燧峰二期三关募集，天使基金燧玥的二关募集也在进行中。在拓展基金规模的同时，引入更多全新的合作伙伴，进一步拓展产业朋友圈以及对被投资企业全方面支持的能力。

上半年，公司实现投资收益（含公允价值变动净收益）3.26亿元，较去年同期同比增长336.75%，主要得益于公司持有股权的金融资产公允价值提升。

#### （三）产业空间建设

2025年上半年，公司继续稳步推进开发建设，提供包括研发办公、人才公寓、商业综合体、休闲运动中心等各类产品空间，打造科创社区，助力产城融合。公司围绕集设园1.0规划的园区布局已接近完成，齐全的产业空间种类以及日益完善的生活配套将进一步吸引更多产业客户集聚，正在建设的汇元天地作为外延式布局围绕集成电路材料及装备打造的园区也将聚集上下游企业与集成电路设计产业园实现优势互补、联动发展，进一步构建张江科学城内功能完善、可持续发展的集成电路产业集群体系。

#### （四）产业生态发展

公司于2024年推出张江首个芯片测试公共服务平台，在一年期的时间内已为40余家芯片设计企业提供优质的测试方案服务及小批量工程服务，解决了园区内前端测试难、高端设备稀缺的共性问题。

在创新创业方面，2025年1-6月公司旗下895创业营第十五季（封测专场）圆满收官，从28家入营企业中甄选8家入围DemoDay，并实现多方成效，为测试平台引入更多合作伙伴。第十六季（智算专场）升级启航（迈入3.0阶段），创新采用“需求牵引-资本加速-协同资源”闭环模式，聚焦算力基础设施等方向，成功招募21家优质企业入营。成功策划并举办“2025海创浦东创新创业大赛”，吸引30多家海创企业参赛，6家晋级决赛，成功举办“征途安吉行”拓展活动，吸引70余位创业者及伙伴参与，强化创业社群凝聚力。

在创新生态拓展与合作深化方面，公司积极承办“2025上海硅光未来产业创新发展推进会”，汇聚近200位各界代表共商发展；正式启动“张江杯”硅光创新创业大赛并开展项目招募；积极拓展机构合作，申请加入上海市科促会理事单位并协办其首期“大模型沙龙”。

此外公司持续围绕产业人才“引、育、留”工作打造张江“芯人才服务平台”，不断推动人才链与产业链、创新链深度融合；围绕产业生态发展，推出“芯峰会”、“芯交点”、“芯校友”、“芯剧场”、“芯生代”五大活动品牌。打造张江集成电路产业“生态连接器”，通过统筹资源、强化影响、精准对接，推进张江集成电路产业交流氛围提升。

#### 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

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

张江高科在长期发展过程中积累了多维度的核心竞争力。在物理空间方面，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，为科技创新企业提供了可持续发展的物理空间。

张江科学城已建立起以集成电路、生物医药、人工智能为主导产业。有中国大陆产业链最完整的集成电路布局；有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。张江高科凭借区域产业集群优势，为入驻企业提供了良好的产业生态环境。

在产业投资方面，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，参投了诸多项目。同时，积极借助银行、券商、保险、风投机构、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，实施从天使、VC、PE到产业并购的全投资链布局，为被投资企业提供增值服务。

此外，张江高科在整合公共平台资源方面具有显著优势。公司通过与企业共建、自建等方式，建设不同能级、功能的张江芯片测试公共服务平台，解决企业共性问题；围绕产业人才“引、育、留”工作，打造人才平台，不断推动人才链与产业链、创新链深度融合，全力打造多层次产业人才高地建设。

### 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	1,703,853,688.95	1,225,364,558.33	39.05
营业成本	1,073,754,349.74	488,959,104.97	119.60
销售费用	30,543,662.97	15,906,628.28	92.02
管理费用	34,894,753.62	43,007,119.99	-18.86
财务费用	261,305,363.46	275,219,423.14	-5.06
经营活动产生的现金流量净额	-934,623,685.30	-1,945,482,803.01	51.96
投资活动产生的现金流量净额	850,177,754.07	-1,480,959,714.76	157.41
筹资活动产生的现金流量净额	803,334,609.01	3,027,500,763.06	-73.47
投资收益	335,224,921.61	-103,813,945.91	422.91
公允价值变动收益	-9,161,410.60	178,470,830.33	-105.13
信用减值损失	-822,697.05	-2,118,349.30	61.16
其他收益	2,421,924.21	6,082,432.18	-60.18
营业外收入	1,011,920.27	6,647.04	15,123.62
所得税费用	126,518,508.31	69,371,131.48	82.38

营业收入变动原因说明：本期数较上年同期增加 39.05%，主要原因为公司本期空间载体营业收入较上年同期有所增加。

营业成本变动原因说明：本期数较上年同期增加 119.60%，主要原因为公司本期空间载体营业收入较上年同期增加，相应地营业成本也较上年同期增加。

销售费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 92.02%，主要原因为公司本期支付的营销及广告费较上年同期增加。

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增加 51.96%，主要原因为公司本期产业空间载体销售收现较上期大幅增加，项目开发投入较上期减少，整体使得经营活动产生的现金流量净额较上期增加。

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增加 157.41%，主要原因为本期收回股权投资款较上年同期大幅增加，购建投资性房地产的项目开发支出、对外投资均较上年同期减少，同时收回及购买理财产品的净收入也较上年同期增加，整体使得投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加。

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减少 73.47%，主要原因为本期取得借款、发行公司债与偿还借款及公司债的净流出较上年同期增加，使得筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少。

投资收益变动原因说明：本期数较上年同期增加 422.91%，主要原因为公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升而上年同期公允价值为下降，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减少 105.13%，主要原因为公司本期持有的金融资产公允价值有所下降。

信用减值损失变动原因说明：本期数较上年同期数增加 61.16%，主要原因为公司本期计提的信用减值损失较少。

其他收益变动原因说明：本期数较上年同期数下降 60.18%，主要原因为本期摊销的与资产相关的政府补助有所下降。

营业外收入变动原因说明：本期数较上年同期数增加 15123.62%，主要原因为本期收到的违约金较上年同期大幅增加。

所得税费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加 82.38%，主要原因为公司本期利润总额较上年同期增加，所得税费用也相应增加。

## 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 (%)	情况说明
交易性金融资产	437,904,321.47	0.73	250,822,888.07	0.42	74.59	
应收款项	163,244,208.63	0.27	107,394,164.00	0.18	52.00	
预付款项	1,321,042.11	0.00	727,444.10	0.00	81.60	
其他应收款	72,238,288.72	0.12	174,195,231.31	0.29	-58.53	

长期待摊费用	2,245,777.05	0.00	4,894,589.87	0.01	-54.12
短期借款	5,613,950,000.00	9.40	2,427,400,000.00	4.09	131.27
合同负债	73,743,825.24	0.12	401,725,054.22	0.68	-81.64
应付职工薪酬	13,529,827.66	0.02	37,927,300.95	0.06	-64.33
应交税费	79,382,176.71	0.13	323,793,299.73	0.55	-75.48
其他应付款	3,197,576,146.83	5.35	1,913,316,259.40	3.22	67.12
一年内到期的非流动负债	5,606,473,212.51	9.38	2,911,584,051.34	4.90	92.56
其他流动负债	602,561,095.89	1.01	1,017,519,956.35	1.71	-40.78

#### 其他说明

- (1) 交易性金融资产：期末数较期初数增加 74.59%，主要原因为公司本期末持有的理财产品增加。
- (2) 应收账款：期末数较期初数增加 52.00%，主要原因为期末应收租金及水电费增加。
- (3) 预付账款：期末数较期初数增加 81.60%，主要原因为本期预付水电费较期初增加。
- (4) 其他应收款：期末数较期初数减少 58.53%，主要原因为本期收回部分项目前期开发暂付款。
- (5) 长期待摊费用：期末数较期初数减少 54.12%，主要原因为本期摊销所致。
- (6) 短期借款：期末数较期初数增加 131.27%，主要原因为公司本期短期借款增加。
- (7) 合同负债：期末数较期初数减少 81.64%，主要原因为本期结转了部分产业空间载体销售业务，相应的合同负债转入营业收入。
- (8) 应付职工薪酬：期末数较期初数减少 64.33%，主要原因为本期支付上年末计提的年终奖金。
- (9) 应交税费：期末数较期初数减少 75.48%，主要原因为本期所得税汇算清缴支付了上年末计提的企业所得税。
- (10) 其他应付款：期末数较期初数增加 67.12%，主要原因为本期收到的项目暂收款及应付股利增加。
- (11) 一年内到期的非流动负债：期末数较期初数增加 92.56%，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均有所增加。
- (12) 其他流动负债：期末数较期初数减少 40.78%，主要原因为本期兑付了到期的超短期融资券。

## 2、境外资产情况

√适用 □不适用

### (1) 资产规模

其中：境外资产242,521.22（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为4.06%。

### (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

详见本报告第八节第七部分第 80 项《所有权或使用权受限资产》。

## 4、其他说明

□适用 √不适用

## (四)投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

#### 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	6,000.00
报告期内公司投资额比上年增减数	-24,704.00
上年同期公司投资额	30,704.00
报告期内公司投资额增减幅度(%)	-80.46

## 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
银河金汇鑫享1号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	投资公开募集证券投资基金	4,000.00	100.00%	新增
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	3.33%	增资
合计		6,000.00		

## (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
交易性金融资产-权益工具投资	150,822,888.07	7,547,277.53				108,673,171.86	-1,792,672.27	47,904,321.47
交易性金融资产-理财产品	100,000,000.00				1,560,000,000.00	1,270,000,000.00		390,000,000.00
其他非流动金融资产-权益工具投资	2,189,734,771.92	-44,399,555.31					-2,977,950.72	2,142,357,265.89
其他非流动金融资产-基金投资	7,159,525,598.44	27,690,867.18			60,000,000.00	275,457,113.01	-1,576,497.59	6,970,182,855.02
合计	9,600,083,258.43	-9,161,410.60			1,620,000,000.00	1,654,130,284.87	-6,347,120.58	9,550,444,442.38

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

## (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。	205,958.40	1,925,309.55	700,953.78	16,131.58	27,794.98
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	114,473.14	85,777.44	704.30	3,027.91
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	16,571.91	5,848.63	911.80	1,040.84
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	35,015.11	-37,536.35	350.66	518.06
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	57,383.65	32,703.52	1,370.20	2,077.94
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	649,301.96	534,148.97	23,630.68	-14,102.80
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	46,733.91	25,861.32	160.56	341.15
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	94,048.11	62,090.18	796.80	681.49
上海杰昌实业有限公司	房地产开发和经营，仓储（除危险品），物业管理。商务咨询（除经纪）。	12,000.00	52,504.97	6,772.56	872.87	677.32
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，房屋租赁（不含高档写字楼）	20,000.00	14,579.93	14,492.87	-238.35	-223.10
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	133,793.16	30,828.19	9,048.48	-882.84
上海张江科学之门科技发展有限公司（曾用名：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。	776,163.27	1,610,012.21	767,339.14	-5,107.67	-4,144.31
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。	50,000.00	50,184.12	50,028.80	-6.46	-5.83
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）。	70,000.00	234,925.45	70,036.67	-383.35	-67.05
上海集芯博建筑科技有限公司	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市政设施管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；普通机械设备安装服务；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；集成电路设计；集成电路芯片设计及服务；工程和技术研究和试验发展；房地产咨询；对外承包工程；专业设	24,229.00	73,826.20	25,103.83	-94.87	0.02

	计服务；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务。（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） 许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；电气安装服务；住宅室内装饰装修。（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）					
上海集芯盛建筑科技有限公司	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市政设施管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；普通机械设备安装服务；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程和技术研究和试验发展；房地产咨询；对外承包工程；专业设计服务；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务。（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） 许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；电气安装服务；住宅室内装饰装修。（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）	18,110.00	84,620.03	19,770.34	-456.86	0.02
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。	1,000.00	1,023.46	680.30	5.58	13.31
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	225,460.27	219,851.61	3,502.27	4,513.88

\*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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润	对公司合并净利润的贡献	占上市公司净利润的比重(%)
上海张江集成电路产业区开发有限公司	61,594.03	21,109.80	16,131.58	16,131.58	43.70
上海灏巨置业有限公司	77,287.62	12,064.64	9,048.48	9,048.48	24.51
上海张江浩成创业投资有限公司	-2.71	31,576.82	23,630.68	23,630.59	64.01

参股公司的经营情况及业绩的说明

- 1、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产业空间载体销售及租赁取得的经营利润。
- 2、上海张江浩成创业投资有限公司本期利润主要来源于持有的非流动金融资产和长期股权投资取得的投资收益。
- 3、上海灏巨置业有限公司本期利润主要来源于产业空间载体销售及租赁取得的经营利润。

## 3. 子公司及参股公司经营业绩同比出现大幅波动分析

单位：人民币万元

公司名称	本年数		上年同期数		出现大幅波动的原因
	净利润	对公司合并净利润的贡献	净利润	对公司合并净利润的贡献	
上海张江集成电路产业区开发有限公司	16,131.58	16,131.58	27,794.98	27,794.98	本期公司空间载体销售收入较上年同期有所减少
运鸿有限公司	704.30	604.64	3,027.91	2,467.17	本期公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值下降而上年同期为上升
上海张江创业源科技发展有限公司	350.66	192.86	518.06	284.93	本期营业收入较上年同期有所减少
上海张江浩成创业投资有限公司	23,630.68	23,630.59	-14,102.80	-14,102.80	公司下属合营企业持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值上升而上年同期公允价值为下降,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期增加。
上海欣凯元投资有限公司	160.56	160.56	341.15	341.15	公司本期营业成本较上年同期增加
上海灏巨置业有限公司	9,048.48	9,048.48	-882.84	-882.84	公司本期产业空间载体销售和租赁收入增加
上海德馨置业有限公司	1,370.20	1,370.20	2,077.94	2,077.94	公司本期营业收入较上年同期减少
上海张江浩芯企业管理有限公司	-383.35	-383.35	-67.05	-67.05	公司本期经营费用较上年同期增加

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(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

尽管张江高科在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但随着各地对高科技产业的发展重视程度不断提高，周边竞争也在所难免。上海市内其他园区的供应量提升、租金的价格降低可能会对公司的租金收入造成一定的影响。

此外，产业地产经营模式资金回收周期相对较长，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，对筹资能力提出了较高的要求。

面对这些风险和挑战，张江高科积极应对市场变化，不断提升产业空间产品力，围绕产业链布局生态链和资金链，为客户提供赋能。同时，公司与各类金融机构积极推广 REITs 渠道，拓宽优质物业的退出渠道，持续探索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。

### (二)其他披露事项

√适用 □不适用

#### 2025年上半年“提质增效重回报”行动方案评估报告

上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“公司”）践行“以投资者为本”的发展理念，围绕服务国家战略性新兴产业，以打造“科技产业投资控股集团”为战略转型目标，持续推动公司高质量发展和投资价值提升。2025年上半年，公司通过引领科创生态、加快转型发展、完善公司治理、强化“关键少数”责任、加强与投资者沟通、重视投资者回报，切实履行上市公司责任和义务。

#### 一、引领科创生态，加速转型发展

##### （一）深化“投、招、孵、服”产业培育体系

公司持续深化“投、招、孵、服”产业培育模式，精准发力科技前沿领域，加速构建集成电路等硬核产业集群，打造面向未来的科技产业生态。

投资方面，初步构建起投资管理部+张江浩珩+张江浩芯的“一体两翼”产业投资体系，包括天使、VC、PE等投资阶段，覆盖企业全生命周期。2025年上半年，完成VC基金燧峰二期三关募集，天使基金燧玥的二关募集也在进行中。在拓展基金规模的同时，积极引入新合作伙伴，进一步扩大产业生态圈并增强对被投企业的全方面支持能力。招商方面，围绕产业链上下游、以投招联动，精准引入众多重点项目。持续推进EDA<sup>2</sup>、EDA/IP创新中心、上海开放处理器产业创新中心、中国电子技术标准化研究院、赛迪软件测评中心、上海临床创新转化研究院等重点平台机构落地建设。孵化方面，依托国家级孵化器——张江高科895孵化器打造“基地+基金+创业营”三位一体孵化模式，动态跟踪产业链发展，及时推出895创业营（第十六）智算专场并挖掘潜力项目。服务方面，通过“楼片长”网格化管理机制，做好片区内2800余家企业招商引资、安商稳商、产业服务交流等工作。2025年上半年公司完成浦东新区“青年创业空间”方案申报，895孵化器及创芯天地3幢整体纳入“青创15条”支持范围，共举办3场政策解读活动，累计服务企业 and 机构超1000人。

##### （二）做好集成电路全产业链服务

公司扎实推进相关工作，特别是守牢集成电路产业赛道，持续推动浦东新区集成电路全产业链发展。2025年上半年，公司制定了集设园2.0规划方案，计划通过“端侧牵引”“端芯联动”，聚焦“智能终端”“智算中心”“卫星互联网”三大领域，打造国家战略承载区、高端芯片策源地和自主生态示范园。围绕硅光、EDA/IP、RISC-V、汽车电子等“卡脖子”领域，启动建设卫星互联网产业生态园、硅光未来产业集聚区、RISC-V生态街区、工业软件（含EDA）大楼，规划打造汽车电子集聚区等，精准引入、培育细分领域优质企业，打造产业“核爆点”。

##### （三）通过“揽才、聚企、搭平台”，打造青年人才向往的“科创不夜城”

公司坚持以人才为本，构建更加精准有效的人才服务体系、企业赋能体系、产业培育体系，不断营造活力四射的创业环境、交流氛围、生活品质，持续增添张江烟火气，打造青年人才向往的“科创不夜城”。

人才服务平台方面，结合张江科学城人才及企业需求，除提供满足各阶段各类型科创企业需求的研发办公空间外，人才公寓、商业综合体、休闲运动中心等配套产品也将相继入市，打造产城融合，创建

宜居的张江科学城。2025年上半年上海集成电路设计产业园集贤公寓入市收获广泛好评，年内集睿公寓也将逐步投入运营。并为科创人才提供24小时服务，组织895创客集市，895青年夜校、895夜市、895公益集市等品牌活动。

产业交流平台方面，主办RISC-V中国峰会，定期举办垂类领域沙龙、企业高管交流会、校友论坛等交流活动，为科创人才提供技术、行业动态信息共享平台。塑强“芯会张江”产业活动品牌，落地“芯峰会、芯焦点、芯聚场、芯校友、芯生代”五大产业活动。公共服务平台方面，联合中国电子技术标准化研究院，上海集成电路技术与产业促进中心（ICC）等产业服务平台为企业提供高效便捷、低成本的服务。此外，公司自2024年推出张江科学城首个芯片测试公共服务平台以来，一年内已为40余家芯片设计企业提供优质测试方案服务及小批量工程服务，有效缓解了园区内前端测试难、高端设备稀缺的共性问题，尤其在高性能芯片领域支撑效果显著。

公司重点参与上海集成电路设计产业园、张江西北区、张江城市副中心三大区域开发建设及城市更新工作，并辐射至张江科学城周浦、康桥板块，聚焦材料及装备细分领域，推动联动发展，构建完善的张江泛集成电路产业集群体系。此外，积极推进13号线延伸到集设园、枢纽型文体商业综合体张江传奇广场城市更新项目、张江英迪格酒店、多个公园绿地项目，持续优化人才发展环境，吸引更多青年人扎根张江，共创未来。

## 二、完善公司治理，强化“关键少数”责任

### （一）优化决策流程，厘清治理主体权责边界

公司持续完善治理体系，制定了《“三重一大”决策制度实施办法》、《党委前置研究讨论重大经营管理事项清单》及《重大事项决策权责清单表》，涵盖五大类共97项内容，清晰界定了党委会、股东会、董事会、经理层、职代会的决策事项范围与议事清单，理顺内在逻辑关系，确保各治理主体行权层层递进、分类细化。此举既将党委参与重大经营管理事项决策制度化、清单化，有效发挥其“把方向、管大局、保落实”的领导作用，又充分保障了董事会、经理层的决策权限，推动各治理主体各司其职、各负其责，实现了加强党的领导与完善公司治理的有机统一。

### （二）强化“关键少数”责任，提升履职能力

公司高度重视董事、监事及高级管理人员等“关键少数”人员的履职规范性。上半年组织董监高人员积极参加监管机构和上市公司协会等组织的举办的各类专项培训，包括2025年上市公司董事、监事和高管合规履职培训、《关于进一步做好资本市场财务造假综合惩防工作的意见》的政策解读、舆情管理专题培训、债券业务培训等，持续强化主体责任意识，及时跟进资本市场最新政策与监管要求，提升公司整体规范运作水平，切实维护公司及全体股东利益。

### （三）完善公司内控体系，确保高质量发展

2025年上半年，公司根据监管要求，新制定《舆情管理办法》和《市值管理制度》，健全关键领域制度支撑，系统性提升舆情应对处置能力与市值管理规范性。在制度执行层面，内部审计部门持续强化监督职能，对公司招商、投资等重点领域内部控制的设计与运行有效性开展审计与评价，针对发现的内控缺陷、管理漏洞和风险隐患，形成专项审计报告，明确整改责任与时限，全程督导实现整改闭环，有效提升管理韧性与治理效能，保障公司规范运作与高质量发展。

## 三、加强投资者沟通，重视投资者回报

### （一）重视信息披露质量，提升信息披露有效性

公司高度重视信息披露工作，严格遵守《公司法》《证券法》等法律法规要求，建立了完善的信息披露审批流程，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司年度报告通过图文、图表的多维度展示方式，显著提升信息披露的有效性与可读性，切实保障投资者知情权，为投资者进行价值判断与投资决策提供有力支撑。

2025年3月，公司正式发布首份《环境、社会及治理（ESG）报告》，首次系统性披露公司在推动集成电路产业发展、践行可持续发展、构建绿色园区及服务社会民生等方面的责任实践，展现了科技创新与绿色可持续发展深度融合的实践成果，体现了公司在向科技产业投资控股集团转型过程中，同步积极探索成为ESG价值创造者和引领者的新路径。

### （二）利用多元沟通渠道，有效传递公司价值

2025年上半年，公司在持续提升信息披露质量与透明度的基础上，深化投资者交流工作。依托业绩说明会、官方网站、公众号平台、互动平台等多元化渠道，全方位向资本市场展示公司经营动态与发

展蓝图。公司通过组织业绩说明会，由总经理亲自解读经营业绩；高频响应互动平台投资者提问，确保“有问必答、答必到位”；此外，公司主动聚焦市场价值传递，主动对接并开展调研交流，通过构建多元投资者沟通机制，建立了覆盖各层级投资者的沟通网络，为有效传递公司价值奠定了坚实基础。

### （三）持续现金分红，注重股东回报

公司着眼于战略目标及未来可持续发展，建立科学、持续、稳定的分红机制，积极响应“一年多次分红”政策导向，增强投资者获得感，切实维护股东获得合理投资回报的权益。继公司2024年度实施中期分红后，公司年度股东大会审议通过了《2024年度利润分配方案》，以2024年末总股本1,548,689,550股为分配基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币1.48元(含税)，共计分配股利229,206,053.40元。2024年公司现金分红总额为人民币309,737,910元(含税)，占当年度合并归属于上市公司股东净利润的31.53%。

### 四、其他说明及风险提示

公司将持续扎实推进“提质增效重回报”专项行动方案，通过引领产业生态，加速转型发展、完善公司治理及优化投资者回报，推动公司高质量发展，切实履行上市公司责任和义务，维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

同时，以上内容系基于“提质增效重回报”行动方案的实施情况而作出的判断与评估，本报告中涉及的公司规划、发展战略及相关预测等均属前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、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
葛海沪	董事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

2025年6月27日，公司2024年年度股东大会选举葛海沪先生为公司第九届董事会董事。

### 二、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	是
每10股送红股数(股)	
每10股派息数(元)(含税)	0.72
每10股转增数(股)	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
公司以总股本1,548,689,550股为分配基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币0.72元(含税)，共计分配股利111,505,647.6元，占2025年上半年合并归属于上市公司股东净利润的30.2%。该项中期现金分红方案已获得公司2024年年度股东大会授权。	

### 三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### （一）相关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

#### 四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 五、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

公司坚持党建引领全面推进乡村振兴工作，以“智慧乡村”为重要发力点。2024年下半年以来，张江高科乡村振兴专班重点推动“智慧养老”项目在浦东新区周浦镇四个结对村的实施，构建乡村“数智养老”标杆，提升乡村治理水平。2025年初，公司在沈西村打造的浦东新区首家“智慧养老睦邻点”标杆项目完工投入使用，针对农村老人日常基础体检、健康监测、娱乐休息等需求，采用医养结合、村民自治、软硬件结合的模式，以数智力量破局、传递科技温暖，为其他乡村提供了“可落地、可持续”的解决方案，助力实现“老有所养、老有所乐”的乡村振兴目标。

## 第五节 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	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	上海张江(集团)有限公司	公司控股股东上海张江(集团)有限公司承诺:对于张江高科技园区内经张江集团及/或控股子公司初步培育形成的有效优质资产,张江集团将促使张江高科在同等条件下取得优先权,即该等优质资产在条件成熟时首先选择向张江高科注入,除非本公司以书面形式放弃其优先权。未来如果发生张江集团控股子公司从事对张江高科及/或其控股子公司的主营业务构成实质竞争的的业务的情形,损害本公司利益的,张江集团将促使该公司将相关资产在同等条件下优先转让给本公司,除非本公司以书面形式放弃优先受让权;或以股权转让或由本公司单方增资等形式,使本公司取得该公司控制权;否则,张江集团将促使该公司停止从事相关业务。如果张江集团及/或控股子公司因违反承诺而致使张江高科及/或其控股子公司遭受损失,将按照当时法律法规规定承担相应的损失赔偿责任。	2008年	否		是		

### 二、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	10,201,402.51	1.80	银行支付		
合计				/	/	10,201,402.51	1.80	/	/	/
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10,201,402.51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，2025年1月1日至2025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)10,201,402.51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

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**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
上海张江医疗器械产业发展有限公司	母公司的控股子公司				24,000,000.00		24,000,000.00
上海张江新希望企业有限公司	联营企业				48,000,000.00		48,000,000.00
合计					72,000,000.00		72,000,000.00
关联债权债务形成原因		2020年11月7日，公司七届三十九次董事会审议通过了《关于向公司控股子公司——上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款展期暨关联交易的决议》。公司与上海张江医疗器械产业发展有限公司拟向本公司控股子公司——上海杰昌实业有限公司提供股东同比例借款展期，股东借款展期总额人民币4.7亿元，股东借款展期期限一年，借款利率按银行同期贷款基准利率上浮10%确定。其中，本公司持有上海杰昌实业有限公司60%股权，将向其提供28,200万元股东借款展期，上海张江医疗器械产业发展有限公司持有上海杰昌实业有限公司40%股					

	<p>权，将向其提供 18,800 万元股东借款展期，分期履行。本年度经双方协商一致将上述借款全部剩余本金金额予以展期 36 个月，即借款期限延长至 2026 年 11 月 13 日；利率为一年期贷款市场利率报价加 115 个基点，每一年为一个浮动周期，重新定价一次。截止 2025 年 6 月 30 日上海杰昌实业有限公司结余上海张江医疗器械产业发展有限公司提供的贷款本金为 2400 万元。</p> <p>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。2024 年度继续展期一年，借款利率为银行同期一年贷款基准利率减 85 个基点。</p>
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****(一) 托管、承包、租赁事项**□适用  不适用**(二) 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**(三) 其他重大合同**□适用  不适用**十二、募集资金使用进展说明**□适用  不适用**十三、其他重大事项的说明**□适用  不适用

## 第六节 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)	173,962
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（不含通过转融通出借股份）							
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
香港中央结算有限公司	14,857,279	47,536,226	3.07	0	无	0	境外法人
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
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	674,349	11,458,913	0.74	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	3,787,671	9,882,736	0.64	0	无	0	其他
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	1,692,700	8,019,240	0.52	0	无	0	其他
中国银行股份有限公司－诺安优化配置混合型证券投资基金	-366,900	6,649,400	0.43	0	无	0	其他
陈宇鹏		3,053,800	0.20	0	无	0	境内自然人
刘振伟	-4,300	2,835,000	0.18	0	无	0	境内自然人
中国建设银行股份有限公司－银华中证内地地产主题交易型开放式指数证券投资基金		2,291,200	0.15	0	无	0	其他

前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）			
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
香港中央结算有限公司	47,536,226	人民币普通股	47,536,226
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
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	11,458,913	人民币普通股	11,458,913
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	9,882,736	人民币普通股	9,882,736
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	8,019,240	人民币普通股	8,019,240
中国银行股份有限公司—诺安优化配置混合型证券投资基金	6,649,400	人民币普通股	6,649,400
陈宇鹏	3,053,800	人民币普通股	3,053,800
刘振伟	2,835,000	人民币普通股	2,835,000
中国建设银行股份有限公司—银华中证内地地产主题交易型开放式指数证券投资基金	2,291,200	人民币普通股	2,291,200
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			

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

**五、优先股相关情况**

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、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	2025年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	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	国泰海通证券股份有限公司 <sup>1</sup>	国泰海通证券股份有限公司	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	中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	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（第二期）（专项用于集成电路）	23张江K3	115566	2023/7/3	2023/7/5	2026/7/5	2028/7/5	5.20	2.85	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	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	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2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第	24张江01	240960	2024/5/8	2024/5/10	/	2027/5/10	8.00	2.39	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	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业机构投资者发行	固收平台和竞价系统	否

1 根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于同意国泰君安证券股份有限公司吸收合并海通证券股份有限公司并募集配套资金注册、核准国泰君安证券股份有限公司吸收合并海通证券股份有限公司、海富通基金管理有限公司变更主要股东及实际控制人、富国基金管理有限公司变更主要股东、海通期货股份有限公司变更主要股东及实际控制人的批复》，国泰君安证券股份有限公司获准吸收合并海通证券股份有限公司”（以下简称本次吸收合并”）。

自本次吸收合并交割日（即2025年3月14日）起，合并后的国泰君安证券股份有限公司承继及承接海通证券股份有限公司的全部资产、负债、业务、人员、合同、资质及其他一切权利与义务。“国泰君安证券股份有限公司”名称已变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

一期)										金的兑付一起支付。	所	有限公司	限公司			
上海张江高科技园区开发股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	24张江02	241193	2024/7/12	2024/7/16	/	2029/7/16	10.00	2.32	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	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	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2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	24张江03	241865	2024/11/6	2024/11/8	/	2027/11/8	5.00	2.29	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	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	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2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	25张江01	242926	2025/5/8	2025/5/12	/	2028/5/12	9.70	1.98	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	中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	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

**2、 公司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

其他说明

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影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
公司存续期公司债券均未设置担保或其他增信措施	报告期内，各期债券的偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，且均得到有效执行	否	/	/		不适用

## (二)公司债券募集资金情况

√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

## 1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
242926	25张江01	否	/	9.70	0.00	0.00

## 2、募集资金用途变更调整情况

□适用 √不适用

## 3、募集资金的使用情况

## (1) 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
242926	25张江01	9.70	0.00	9.70	0.00	0.00	0.00	0.00

## (2) 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
242926	25张江01	募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还/置换回售兑付的公司债券（23张江02、23张江K1）本金	/

## (3) 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□适用 √不适用

## (4) 募集资金用于特定项目

□适用 √不适用

## (5) 募集资金用于其他用途

□适用 √不适用

## (6) 临时补流

□适用 √不适用

## 4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
242926	25 张江 01	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还/置换回售兑付的公司债券（23 张江 02、23 张江 K1）本金	募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还/置换回售兑付的公司债券（23 张江 02、23 张江 K1）本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分

适用 不适用

## (三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

## 1、公司为可交换公司债券发行人

适用 不适用

## 2、公司为绿色公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	188126
债券简称	G21 张江 1
专项债券类型	绿色债券、创新创业公司债券
募集总金额	10.80
已使用金额	10.80
临时补流金额	0.00
未使用金额	0.00
绿色项目数量	1
绿色项目名称	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）
募集资金使用是否与承诺用途或最新披露用途一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否变更	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更后用途是否全部用于绿色项目	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
变更履行的程序	不适用
变更事项是否披露	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
变更公告披露时间	不适用
报告期内闲置资金金额	0.00
闲置资金存放、管理及使用计划情况	不适用
募集资金所投向的绿色项目进展情况，包括但不限于各项目概述、所属目录类别，项目所处地区、投资、建设、现状及运营详情等	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）由上汽集团、发行人以及恒旭资本共同出资设立，基金类型为“创业投资基金”。基金专项投资于高端智能纯电汽车项目，主要定位于高端纯电动市场，打造全新电子电器架构，

	<p>从底层打通整车与驾乘体验高度相关的电子控制单元，应用数据驱动，聚焦客户感知，重构用户体验，鼓励用户进行高度自定义，实现汽车智能化宽度和深度的突破。截至2024年12月末，该基金已完成出资。该项目通过打造全新电子电器架构，从底层打通整车与驾乘体验高度相关的电子控制单元，将新能源汽车与人工智能、自动驾驶及芯片相结合，加快汽车产业的自主创新与转型升级，实现对传统汽车产业链的全面重构，构建更具吸引力的智能网联、新能源汽车的创新生态体系。该项目符合《绿色债券支持项目目录（2021年版）》（2021年7月起实施）中“一、节能环保产业”中“1.6绿色交通”中“1.6.1新能源汽车和绿色船舶制造”的“1.6.1.1新能源汽车关键零部件制造和产业化”；符合《绿色债券支持项目目录（2015年版）》“4.6新能源汽车”中的“4.6.1零部件生产及整车制造”。</p> <p>在项目进度方面，目前智己汽车多款车型研发工作按计划有序推进，并创新打造了“一横三纵”的研发体系。经过三年的发展，智己汽车已拥有三款量产车型，分别是2022年4月上市的第一款豪华大中型纯电轿跑L7，2023年2月上市的豪华中大型纯电智能SUV智己LS7以及2023年10月上市的第三款兼具个性与空间的轿跑SUV智己LS6。2023年12月智己汽车首次单月销量破万辆。2023年全年，智己实现销售38253辆，同比增长649%。2024年全年，智己汽车实现销售65505辆，同比增长71%。2025年1-6月，智己汽车累计销量为19158辆。</p>
<p>报告期内募集资金所投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响（如有）</p>	<p>不适用</p>
<p>募集资金所投向的绿色项目环境效益，所遴选的绿色项目环境效益测算的标准、方法、依据和重要前提条件</p>	<p>纯电动汽车的环境效益主要体现在能源节约效益和污染物减排效益方面。在能源节约效益方面，我国已探明的石油储量仅占世界石油储量的2-3%，而我国交通运输约占石油总消耗的一半。由于纯电动汽车具有能源来源多元化的特点，各种可再生能源可以转化为电能加以有效利用，减少了对石油资源的依赖，优化了交通能源的构成。此外，纯新能源电动汽车可以利用电网夜间波谷充电，提高了电网的综合效率。在污染物减排效益方面，纯电动汽车在其使用阶段无大气污染物的直接排放，间接污染物主要产生于非可再生能源的发电过程，该类污染物可以采取集中治理的方法加以控制。另外，纯电动汽车比同类燃油车辆噪声也低5分贝以上，大规模推广新能源电动汽车将大幅度降低城市噪音。</p>
<p>募集资金所投向的绿色项目预期与/或实际环境效益情况（具体环境效益情况原则上应当根据《绿色债券存续期信息披露指南》相关要求披露，对于无法披露的环境效益指标应当进行说明）</p>	<p>在项目实际环境效益方面，该项目的环境效益主要体现在能源节约效益和污染物减排效益方面。纯电动汽车具有能源来源多元化的特点减少了对石油资源的依赖，优化了交通能源的构成。在污染物减排效益方面，纯电动汽车在其使用阶段无大气污染物的直接排放，间接污染物主要产生于非可再生能源的发电过程，该类污染物可以采取集中治理的方法加以控制。</p>
<p>对于定量环境效益，若存续期环境效益与注册发行时披露效益发生重大变化（变动</p>	<p>不适用</p>

幅度超 15%) 需披露说明原因	
募集资金管理方式及具体安排	为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督, 公司实行募集资金的专用账户存储制度, 在银行设立募集资金使用专户, 用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人、受托管理人及中国工商银行上海市分行第二营业部已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。
募集资金的存放及执行情况	中国工商银行股份有限公司上海市分行第二营业部开立了本期债券募集资金专项账户用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付, 报告期内前述账户运作正常。
公司聘请评估认证机构相关情况 (如有), 包括但不限于评估认证机构基本情况、评估认证内容及评估结论	不适用
绿色发展与转型升级相关的公司治理信息 (如有)	不适用
其他事项	不适用

### 3、公司为可续期公司债券发行人

适用 不适用

### 4、公司为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

### 5、公司为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

### 6、公司为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

### 7、公司科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

单位: 亿元 币种: 人民币

本次债券所适用的发行人主体类别	<input type="checkbox"/> 科创企业类 <input type="checkbox"/> 科创升级类 <input type="checkbox"/> 科创投资类 <input checked="" type="checkbox"/> 科创孵化类 <input type="checkbox"/> 金融机构
债券代码	188126
债券简称	G21 张江 1
债券余额	10.80
科创项目进展情况	<p>本期债券募集资金用于上海元界智能科技股权投资基金合伙企业 (有限合伙) 出资。上海元界智能科技股权投资基金合伙企业 (有限合伙) 由上汽集团、发行人以及恒旭资本共同出资设立, 基金类型为“创业投资基金”。基金专项投资于高端智能纯电汽车项目, 主要定位于高端纯电动市场, 打造全新电子电器架构, 从底层打通整车与驾乘体验高度相关的电子控制单元, 应用数据驱动, 聚焦客户感知, 重构用户体验, 鼓励用户进行高度自定义, 实现汽车智能化宽度和深度的突破。截至 2024 年 12 月末, 该基金已完成出资且运作情况良好。</p> <p>在项目进度方面, 目前智己汽车多款车型研发工作按计划有序推进, 并创新打造了“一横三纵”的研发体系。经过三年的发展, 智己汽车已拥有三款量产车型, 分别是 2022 年 4 月上市的第一款</p>

	豪华大中型纯电轿跑 L7, 2023 年 2 月上市的豪华中大型纯电智能 SUV 智己 LS7 以及 2023 年 10 月上市的第三款兼具个性与空间的轿跑 SUV 智己 LS6。2023 年 12 月智己汽车首次单月销量破万辆。2023 年全年, 智己实现销售 38253 辆, 同比增长 649%。2024 年全年, 智己汽车实现销售 65505 辆, 同比增长 71%。
促进科技创新发展效果	本期债券有利于新能源车行业的发展, 促进科技创新发展效果良好。
基金产品的运作情况 (如有)	本期债券涉及的基金情况如下: 上海元界智能科技股权投资基金合伙企业 (有限合伙) 由上汽集团、发行人以及恒旭资本共同出资设立, 基金类型为“创业投资基金”。基金专项投资于高端智能纯电汽车项目, 主要定位于高端纯电动市场, 打造全新电子电器架构, 从底层打通整车与驾乘体验高度相关的电子控制单元, 应用数据驱动, 聚焦客户感知, 重构用户体验, 鼓励用户进行高度自定义, 实现汽车智能化宽度和深度的突破。截至报告期末, 本基金已完成出资。 截至 2025 年 6 月末, 上述基金运作情况良好。
其他事项	不适用

本次债券所适用的发行人主体类别	<input type="checkbox"/> 科创企业类 <input type="checkbox"/> 科创升级类 <input type="checkbox"/> 科创投资类 <input checked="" type="checkbox"/> 科创孵化类 <input type="checkbox"/> 金融机构
债券代码	115566
债券简称	23 张江 K3
债券余额	5.20
科创项目进展情况	本期债券募集资金用于集成电路设计产业园的开发建设, 目前该集成电路设计产业园建设工程仍在推进中。
促进科技创新发展效果	本期债券募集资金涉及的集成电路设计产业园上海市首批特色产业园, 位于张江科学城核心区, 规划面积 4 平方公里, 园区已形成集设计、制造、测试、封装、装备材料、技术服务等于一体的集成电路产业链, 园区正在实施“千亿百万”工程, 未来将集聚千家企业、形成千亿规模、汇聚十万人才、打造百万空间, 力争打造成为世界先进水平的集成电路专业园区, 有利于进一步推进上海集成电路产业的全面发展。
基金产品的运作情况 (如有)	不适用
其他事项	不适用

## 8、公司为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

 适用  不适用

## 9、公司为纾困公司债券发行人

 适用  不适用

## 10、公司为中小微企业支持债券发行人

 适用  不适用

## 11、其他专项品种公司债券事项

 适用  不适用

**(四) 报告期内公司债券相关重要事项**

√适用 □不适用

**1、 非经营性往来占款和资金拆借****(1) 非经营性往来占款和资金拆借余额**

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：5,228.57万元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况  
□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0万元

**(2) 非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%  
是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

**(3) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

√完全执行 □未完全执行

**2、 负债情况****(1) 有息债务及其变动情况****1.1 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为173.02亿元和171.32亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.98%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		27.81	60.87	88.68	51.76
银行贷款		72.00	10.64	82.64	48.24
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		99.81	71.51	171.32	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额54.38亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额34.30亿元。

**1.2 公司合并口径有息债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为283.19亿元和287.26亿元，报告期内有息债务余额同比变动1.44%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		27.81	60.87	88.68	30.87
银行贷款		90.42	108.16	198.58	69.13
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		118.23	169.03	287.26	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额54.38亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额34.30亿元。

### 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币，其中1年以内（含）到期本金规模为0.00亿元人民币。

#### (2) 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

#### (3) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

#### (4) 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(五) 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	10.00	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2024年度第一期中期票据	24张江高科MTN001	102481378	2024/4/8	2024/4/10	2027/4/10	10.00	2.57	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2024年度第二期中期票据	24张江高科MTN002	102483155	2024/7/22	2024/7/24	2027/7/24	8.00	2.15	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2024年度第三期中期票据	24张江高科MTN003	102484707	2024/10/28	2024/10/30	2027/10/30	8.50	2.71	本期债券采用单利按年计息，不计复利，发行人不行使利息递延支付权的情况下每年付息，若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本次债券，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2024年度第四期中期票据	24张江高科MTN004	102484868	2024/11/11	2024/11/13	2027/11/13	8.00	2.49	本期债券采用单利按年计息，不计复利，发行人不行使利息递延支付权的情况下每年付息，若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本次债券，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2025年度第一期中期票据	25张江高科MTN001	102580536	2025/2/12	2025/2/14	2028/2/14	7.00	2.15	本期债券采用单利按年计息，不计复利，发行人不行使利息递延支付权的情况下每年付息，若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本次债券，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2025年度第一期超短期融资券	25张江高科SCP001	012580846	2025/4/9	2025/4/10	2025/11/28	6.00	1.90	本期债券采用单利按年计息，不计复利，到期一次性还本付息。	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、 公司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

其他说明

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影响**

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生 变更	变更 前情 况	变更 原因	变更是否已 取得有权机 构批准	变更对债券 投资者权益 的影响
公司存续期公司债券均未设置担保或其他增信措施	报告期内，各期债券的偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，且均得到有效执行	否	/	/		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

**(六) 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

## (七) 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	1.03	1.39	-25.90	
速动比率	0.25	0.26	-3.85	
资产负债率(%)	67.78	69.04	降低1.26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	366,934,378.73	262,045,727.33	40.03	本期利润增加
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0.00	
利息保障倍数	1.98	1.49	33.23	本期利润增加
现金利息保障倍数	-0.54	-3.23	83.34	本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加
EBITDA 利息保障倍数	2.01	1.51	32.89	本期利润增加
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

## 第八节 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

2025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	2025年6月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	3,175,644,532.10	2,478,082,355.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	437,904,321.47	250,822,888.07
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	163,244,208.63	107,394,164.00
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,321,042.11	727,444.10
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	72,238,288.72	174,195,231.31
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	16,855,188,808.23	19,360,467,230.66
其中：数据资源			
合同资产	七、10	75,175,333.50	92,781,997.50
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	1,446,375,760.28	1,336,069,921.83
流动资产合计		22,227,092,295.04	23,800,541,233.37
<b>非流动资产：</b>			
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	2,650,755,805.99	2,492,339,455.87
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	9,112,540,120.91	9,349,260,370.36
投资性房地产	七、20	24,034,986,118.62	22,015,891,326.61
固定资产	七、21	85,833,968.37	72,634,162.18
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	26,160,394.47	21,572,714.05
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、27		
长期待摊费用	七、28	2,245,777.05	4,894,589.87
递延所得税资产	七、29	972,212,384.28	975,191,492.84
其他非流动资产	七、30	635,811,951.54	670,189,648.83
非流动资产合计		37,520,546,521.23	35,601,973,760.61
资产总计		59,747,638,816.27	59,402,514,993.98
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、31	5,613,950,000.00	2,427,400,000.00
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、35	6,375,847,208.77	8,013,842,345.85
预收款项	七、36	74,148,336.18	72,533,552.90
合同负债	七、37	73,743,825.24	401,725,054.22
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、38	13,529,827.66	37,927,300.95
应交税费	七、39	79,382,176.71	323,793,299.73
其他应付款	七、40	3,197,576,146.83	1,913,316,259.40
其中：应付利息		12,943,156.17	14,161,138.93
应付股利		229,206,053.40	
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、42	5,606,473,212.51	2,911,584,051.34
其他流动负债	七、43	602,561,095.89	1,017,519,956.35
流动负债合计		21,637,211,829.79	17,119,641,820.74
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、44	10,816,138,604.79	14,775,290,524.47
应付债券	七、45	6,086,825,014.46	7,196,263,615.07
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、49	521,452,470.82	521,452,470.82
递延收益	七、50	72,896,641.24	68,688,791.30

递延所得税负债	七、29	1,336,101,600.10	1,303,582,015.96
其他非流动负债	七、51	24,000,000.00	24,000,000.00
非流动负债合计		18,857,414,331.41	23,889,277,417.62
负债合计		40,494,626,161.20	41,008,919,238.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、52	1,548,689,550.00	1,548,689,550.00
其他权益工具	七、53	2,350,000,000.00	1,650,000,000.00
其中：优先股		-	
永续债		2,350,000,000.00	1,650,000,000.00
资本公积	七、54	2,643,293,105.70	2,643,713,105.70
减：库存股		-	
其他综合收益	七、56	29,954,065.00	68,132,269.48
专项储备		-	
盈余公积	七、58	774,344,775.00	774,344,775.00
一般风险准备			
未分配利润	七、59	8,210,425,768.37	8,070,485,670.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,556,707,264.07	14,755,365,370.20
少数股东权益		3,696,305,391.00	3,638,230,385.42
所有者权益（或股东权益）合计		19,253,012,655.07	18,393,595,755.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		59,747,638,816.27	59,402,514,993.98

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**

2025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	2025年6月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		964,188,079.41	413,637,560.29
交易性金融资产		250,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	二十、1	26,756,590.25	23,114,106.18
应收款项融资			
预付款项		332,297.80	332,297.80
其他应收款	二十、2	5,438,710,513.66	4,561,015,443.71
其中：应收利息			
应收股利			
存货		28,999,851.03	23,326,225.95
其中：数据资源			
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		681,867,972.22	631,867,972.22
流动资产合计		7,390,855,304.37	5,653,293,606.15

<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	二十、3	14,618,272,566.92	14,529,818,141.69
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		5,973,058,132.64	6,006,772,555.73
投资性房地产		1,552,941,297.33	1,584,049,616.25
固定资产		49,494,694.08	51,016,293.63
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		14,854,048.58	20,817,924.31
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		411,026,243.95	365,151,821.00
其他非流动资产		17,881,854.64	17,538,394.64
非流动资产合计		22,637,528,838.14	22,575,164,747.25
资产总计		30,028,384,142.51	28,228,458,353.40
<b>流动负债：</b>			
短期借款		5,309,950,000.00	2,187,400,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		14,714,827.79	18,711,387.88
预收款项		26,373,047.46	25,518,411.25
合同负债			
应付职工薪酬		8,598,948.65	20,089,543.59
应交税费		8,017,791.19	7,291,901.55
其他应付款		3,908,718,653.80	2,270,968,716.22
其中：应付利息		4,939,094.87	4,761,662.60
应付股利		229,206,053.40	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,068,587,626.68	2,244,157,416.33
其他流动负债		602,561,095.89	1,008,704,657.54
流动负债合计		13,947,521,991.46	7,782,842,034.36
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,064,098,104.04	4,665,721,822.92
应付债券		6,086,825,014.46	7,196,263,615.07
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		8,317,367.80	2,884,502.89
递延所得税负债		511,078,792.94	511,078,792.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,670,319,279.24	12,375,948,733.82
负债合计		21,617,841,270.70	20,158,790,768.18
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,548,689,550.00	1,548,689,550.00
其他权益工具		2,350,000,000.00	1,650,000,000.00
其中：优先股			
永续债		2,350,000,000.00	1,650,000,000.00
资本公积		2,832,904,609.08	2,833,324,609.08
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		904,603,937.73	1,263,308,651.14
所有者权益（或股东权益）合计		8,410,542,871.81	8,069,667,585.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,028,384,142.51	28,228,458,353.40

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

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入		1,703,853,688.95	1,225,364,558.33
其中：营业收入	七、60	1,703,853,688.95	1,225,364,558.33
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,557,505,029.74	984,254,710.12
其中：营业成本	七、60	1,073,754,349.74	488,959,104.97
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、61	157,006,899.95	161,162,433.74
销售费用	七、62	30,543,662.97	15,906,628.28
管理费用	七、63	34,894,753.62	43,007,119.99
研发费用			
财务费用	七、65	261,305,363.46	275,219,423.14
其中：利息费用		286,196,401.20	312,566,980.64
利息收入		28,695,982.13	35,969,812.66

加：其他收益	七、66	2,421,924.21	6,082,432.18
投资收益（损失以“-”号填列）	七、67	335,224,921.61	-103,813,945.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		185,011,300.47	-156,676,872.30
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、69	-9,161,410.60	178,470,830.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	-822,697.05	-2,118,349.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、72	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		474,011,397.38	319,730,815.51
加：营业外收入	七、73	1,011,920.27	6,647.04
减：营业外支出	七、74	483,652.01	453,880.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		474,539,665.64	319,283,582.08
减：所得税费用	七、75	126,518,508.31	69,371,131.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		348,021,157.33	249,912,450.60
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		348,021,157.33	249,912,450.60
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		369,146,151.75	266,270,326.71
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-21,124,994.42	-16,357,876.11
六、其他综合收益的税后净额		-38,178,204.48	14,497,914.08
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-38,178,204.48	14,497,914.08
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-677,258.77	-43,502.19
（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		-677,258.77	-43,502.19
（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		-37,500,945.71	14,541,416.27
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-5,487,391.46	869,860.23
（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		-32,013,554.25	13,671,556.04
（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		309,842,952.85	264,410,364.68
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		330,967,947.27	280,768,240.79
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-21,124,994.42	-16,357,876.11
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.23	0.17
（二）稀释每股收益(元/股)		0.23	0.17

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

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入	二十、4	165,575,286.68	171,857,107.64
减：营业成本	二十、4	63,001,403.28	44,683,696.62
税金及附加		13,644,587.14	14,440,099.15
销售费用		3,941,618.63	3,811,004.94
管理费用		26,149,404.77	28,470,184.71
研发费用			
财务费用		222,457,162.10	251,809,499.01
其中：利息费用		221,988,043.50	258,136,232.67
利息收入		2,893,781.52	4,880,046.77
加：其他收益		724,216.22	678,559.71
投资收益（损失以“-”号填列）	二十、5	32,628,964.13	43,893,643.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,931,772.17	24,482,876.00
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）		-44,399,555.31	234,421,092.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-231,532.55	-12,796.46
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）		-174,896,796.75	107,623,121.98
加：营业外收入		5,500.00	-
减：营业外支出		481,786.21	450,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-175,373,082.96	107,173,121.98
减：所得税费用		-45,874,422.95	20,267,653.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-129,498,660.01	86,905,468.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-129,498,660.01	86,905,468.18
（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		-129,498,660.01	86,905,468.18
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：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

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,389,767,072.18	638,107,075.09
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		73,640,388.67	-
收到其他与经营活动有关的现金	七、77	155,135,281.85	123,994,308.58
经营活动现金流入小计		1,618,542,742.70	762,101,383.67
购买商品、接受劳务支付的现金		1,941,704,148.37	2,263,386,742.68
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		61,006,817.12	53,370,193.02
支付的各项税费		438,059,921.21	309,591,292.69
支付其他与经营活动有关的现金	七、77	112,395,541.30	81,235,958.29
经营活动现金流出小计		2,553,166,428.00	2,707,584,186.68
经营活动产生的现金流量净额		-934,623,685.30	-1,945,482,803.01
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,688,963,072.61	365,670,285.64
取得投资收益收到的现金		154,808,150.04	50,180,764.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,843,771,222.65	415,851,050.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		323,593,468.58	809,770,765.05
投资支付的现金		1,670,000,000.00	1,087,040,000.00
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		1,993,593,468.58	1,896,810,765.05
投资活动产生的现金流量净额		850,177,754.07	-1,480,959,714.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		778,780,000.00	49,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		79,200,000.00	49,000,000.00
取得借款收到的现金		7,283,795,796.82	3,522,814,263.63
发行债券收到的现金		1,569,229,513.01	1,798,596,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、77	-	-
筹资活动现金流入小计		9,631,805,309.83	5,370,410,263.63
偿还债务支付的现金		8,386,477,546.80	1,935,762,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		441,993,154.02	407,147,000.57
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	七、77	-	-
筹资活动现金流出小计		8,828,470,700.82	2,342,909,500.57
筹资活动产生的现金流量净额		803,334,609.01	3,027,500,763.06
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-19,925,847.58	7,392,801.05
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		698,962,830.20	-391,548,953.66
加：期初现金及现金等价物余额		2,476,681,701.90	2,879,795,110.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,175,644,532.10	2,488,246,156.90

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**

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		170,802,789.72	175,878,451.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		79,983,793.86	9,436,358.21
经营活动现金流入小计		250,786,583.58	185,314,810.02
购买商品、接受劳务支付的现金		39,450,578.89	109,748,081.67
支付给职工及为职工支付的现金		28,386,795.51	28,967,962.00
支付的各项税费		21,314,943.18	27,789,805.33
支付其他与经营活动有关的现金		114,300,481.02	41,985,758.88
经营活动现金流出小计		203,452,798.60	208,491,607.88
经营活动产生的现金流量净额		47,333,784.98	-23,176,797.86
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,129,314,867.78	323,397,178.68
取得投资收益收到的现金		26,408,269.82	20,808,367.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		5,444,468.11	609,594,112.88
投资活动现金流入小计		2,161,167,605.71	953,799,659.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,033,515.60	6,822,683.79
投资支付的现金		1,450,800,000.00	1,885,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		798,220,645.00	27,400,000.00
投资活动现金流出小计		2,250,054,160.60	1,919,222,683.79
投资活动产生的现金流量净额		-88,886,554.89	-965,423,024.37
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		699,580,000.00	-
取得借款收到的现金		5,841,950,000.00	1,391,662,124.87
发行债券收到的现金净额		1,569,229,513.01	1,798,596,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		313,872,065.43	203,364,966.24
筹资活动现金流入小计		8,424,631,578.44	3,393,623,091.11
偿还债务支付的现金		7,521,562,500.00	1,908,012,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		281,783,158.05	251,322,571.23
支付其他与筹资活动有关的现金		29,182,631.36	258,736,716.91
筹资活动现金流出小计		7,832,528,289.41	2,418,071,788.14
筹资活动产生的现金流量净额		592,103,289.03	975,551,302.97
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		413,637,560.29	646,010,066.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		964,188,079.41	632,961,547.16

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

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,548,689,550.00	-	1,650,000,000.00	-	2,643,713,105.70	-	68,132,269.48	-	774,344,775.00	-	8,070,485,670.02		14,755,365,370.20	3,638,230,385.42	18,393,595,755.62
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	-	1,650,000,000.00	-	2,643,713,105.70	-	68,132,269.48	-	774,344,775.00	-	8,070,485,670.02		14,755,365,370.20	3,638,230,385.42	18,393,595,755.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	700,000,000.00	-	-420,000.00	-	-38,178,204.48	-	-	-	139,940,098.35		801,341,893.87	58,075,005.58	859,416,899.45
（一）综合收益总额							-38,178,204.48		-	-	369,146,151.75		330,967,947.27	-21,124,994.42	309,842,952.85
（二）所有者投入和减少资本			700,000,000.00		-420,000.00								699,580,000.00	79,200,000.00	778,780,000.00
1.所有者投入的普通股													-	79,200,000.00	79,200,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本			700,000,000.00		-420,000.00								699,580,000.00		699,580,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-229,206,053.40		-229,206,053.40	-	-229,206,053.40
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											-229,206,053.40		-229,206,053.40	-	-229,206,053.40
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	-	2,350,000,000.00	-	2,643,293,105.70	-	29,954,065.00	-	774,344,775.00	-	8,210,425,768.37		15,556,707,264.07	3,696,305,391.00	19,253,012,655.07

上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年半年度报告

项目	2024年半年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
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	-	19,984,272.32	-	774,344,775.00	-	7,462,846,960.01	12,442,363,469.88	3,572,368,466.79	16,014,731,936.67
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	-	-	-	2,636,497,912.55	-	19,984,272.32	-	774,344,775.00	-	7,462,846,960.01	12,442,363,469.88	3,572,368,466.79	16,014,731,936.67
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	14,497,914.08	-	-	-	-27,980,687.79	-13,482,773.71	32,642,123.89	19,159,350.18
(一) 综合收益总额							14,497,914.08				266,270,326.71	280,768,240.79	-16,357,876.11	264,410,364.68
(二) 所有者投入和减少资本													49,000,000.00	49,000,000.00
1. 所有者投入的普通股													49,000,000.00	49,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配											-294,251,014.50	-294,251,014.50	-	-294,251,014.50
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											-294,251,014.50	-294,251,014.50		-294,251,014.50
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	-	34,482,186.40	-	774,344,775.00	-	7,434,866,272.22	12,428,880,696.17	3,605,010,590.68	16,033,891,286.85

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

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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	-	1,650,000,000.00	-	2,833,324,609.08	-	-	-	774,344,775.00	1,263,308,651.14	8,069,667,585.22
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	-	1,650,000,000.00	-	2,833,324,609.08	-	-	-	774,344,775.00	1,263,308,651.14	8,069,667,585.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	700,000,000.00	-	-420,000.00	-	-	-	-	-358,704,713.41	340,875,286.59
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-129,498,660.01	-129,498,660.01
（二）所有者投入和减少资本	-	-	700,000,000.00	-	-420,000.00	-	-	-	-	-	699,580,000.00
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	700,000,000.00	-	-420,000.00	-	-	-	-	-	699,580,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-229,206,053.40	-229,206,053.40
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-229,206,053.40	-229,206,053.40
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	-	2,350,000,000.00	-	2,832,904,609.08	-	-	-	774,344,775.00	904,603,937.73	8,410,542,871.81

上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年半年度报告

项目	2024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	1,618,370,401.06	6,767,514,141.99
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	1,618,370,401.06	6,767,514,141.99
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-207,345,546.32	-207,345,546.32
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,905,468.18	86,905,468.18
(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										-294,251,014.50	-294,251,014.50
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-294,251,014.50	-294,251,014.50
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、本期末余额	1,548,689,550.00	-	-	-	2,826,109,415.93	-	-	-	774,344,775.00	1,411,024,854.74	6,560,168,595.67

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）

#### 2. 合并财务报表范围

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	上海张江科学之门科技发展有限公司 (曾用名：上海灏集建设发展有限公司)	科学之门
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	张江浩芯
16	2	上海集芯博建筑科技有限公司	集芯博
17	2	上海集芯盛建筑科技有限公司	集芯盛

## 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2025年6月30日的合并财务状况和财务状况、2025年半年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）2023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、10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. 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的10%以上且金额≥人民币4,500万元
重要的应收账款核销	单项核销金额占各类应收账款坏账准备总额的10%以上且金额≥人民币4,500万元
重要的合营企业或联营企业	合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值≥人民币4,500万元且当期权益法下确认的损益调整金额≥人民币250万元

重要的非全资子公司	非全资子公司营业收入金额 $\geq$ 人民币 250 万元或非全资子公司总资产占集团总资产 $\geq$ 10%
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	金额 $\geq$ 人民币 2,300 万元
重要的预计负债	单个类型的预计负债占预计负债总额的 10%以上且金额 $\geq$ 人民币 4,500 万元

## 6. 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份额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，依次冲减盈余公积和未分配利润。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，在考虑相关递延所得税影响之后，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。

## 7. 控制的判断标准和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。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。

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。

## (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，依次冲减盈余公积、未分配利润。

## 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. 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、19。

## 10. 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、23）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。

## 11. 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、19）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、34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。

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。

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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的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债务人的特定因素、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。

应收款项的坏账准备

(a) 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

应收账款	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，因此本集团将全部应收账款作为一个组合，在计算应收账款的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。
其他应收款	本集团其他应收款主要包括应收押金和保证金、应收备用金、应收关联方往来款、应收项目前期开发暂付款等。根据应收款的性质和不同对手方的信用风险特征，本集团将其他应收款划分为5个组合，具体为：应收项目前期开发暂付款组合、应收押金保证金组合、应收关联方款组合、应收代垫水电费组合、备用金组合。
合同资产	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，因此本集团将全部合同资产作为一个组合，在计算合同资产的坏账准备时未进一步区分不同的客户群体。

## (b) 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团对于应收账款、其他应收款和合同资产，通常按照信用风险特征组合计量其损失准备。若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，或该对手方信用风险特征发生显著变化，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。例如，当某对手方发生严重财务困难，应收该对手方款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄区间的预期信用损失率时，对其单项计提损失准备。

## 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。

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，按实际发行价格计入股东权益，相关的交易费用从股东权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。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。

#### 12. 应收票据

适用 不适用

#### 13. 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见附注五、11(6)(a)。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见附注五、11(6)。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见附注五、11(6)(b)。

#### 14. 应收款项融资

适用 不适用

#### 15. 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见附注五、11(6)。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见附注五、11(6)。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

详见附注五、11(6)(b)。

**16. 存货**√适用 不适用**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**√适用 不适用**(1) 存货的类别**

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、23）。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。

**(3) 存货的盘存制度**

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

**(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

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。

**(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法**√适用 不适用

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。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。

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。

**按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据**适用 不适用**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**适用 不适用**17. 合同资产**√适用 不适用**合同资产的确认方法及标准**√适用 不适用

详见附注五、34。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**√适用 不适用

详见附注五、11(6)(a)。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**√适用 不适用

详见附注五、11(6)。

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用 不适用

详见附注五、11(6)(b)。

**18. 持有待售的非流动资产或处置组**

适用 不适用

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

适用 不适用

**终止经营的认定标准和列报方法**

适用 不适用

**19. 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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

- 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。

**(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。

**(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、19(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、19(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。本集团对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

- 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。

- 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。

### (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。

## 20. 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。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。

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

## 21. 固定资产

### (1) 确认条件

√适用 □不适用

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、22 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。

## (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%	1.51-2.26%
电子设备	直线法	3-5	4-5%	19.00-32.00%
运输设备	直线法	6	4%	16.00%
固定资产装修	直线法	5	0%	20.00%
其他设备	直线法	5	4-5%	19.00-19.20%

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。

## 22. 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、23）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。

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。

## 23. 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。

## 24. 生物资产

□适用 √不适用

**25. 油气资产**

□适用 √不适用

**26. 无形资产****(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

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。

各项无形资产的使用寿命及确定依据、摊销方法为：

项目	使用寿命 (年)	确定依据	摊销方法
软件	3	预期经济利益年限	直线法

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) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法**

□适用 √不适用

**27. 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、39(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。

## 28. 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	5-15年

## 29. 合同负债

适用  不适用

详见附注五、34

## 30. 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、医疗保险费和工伤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

## 31. 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。

### 32. 股份支付

适用 不适用

### 33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

本集团根据所发行的永续债的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本集团对于其发行的应归类为权益工具的永续债，按照实际收到的金额，计入权益。存续期间分派股利或利息的，作为利润分配处理。按合同条款约定赎回永续债的，按赎回价格冲减权益。

### 34. 收入

#### (1) 按照业务类型披露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。

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額。

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。

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、11(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涉及不同收入确认方式及计量方法**

适用 不适用

**35. 合同成本**

适用 不适用

**36. 政府补助**

适用 不适用

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。

**37. 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，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。

如果单项交易不是企业合并，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），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，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。

### 38. 租赁

√适用 □不适用

(1) 经营租赁的会计处理方法  
不适用

(2) 融资租赁的会计处理方法  
不适用

#### (3) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

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。

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。

#### (a) 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。

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。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

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(单项租赁资产为全新资产时价值较低)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。

#### (b) 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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、11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。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。

### 39. 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28）和各类资产减值（参见附注七、5、8、9、10、13、17、20、21、26、27、28、30以及附注二十、1、2和3）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- (i) 附注七、29 - 递延所得税资产/递延所得税负债；
- (ii) 附注十四 - 公允价值的披露。

**(b) 主要会计判断**

(i) 附注五、33 - 永续债等其他金融工具划分为金融负债或权益工具；及  
(ii) 附注十、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。

**40. 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) 2025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

**41. 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%
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%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	0%、20%、25%
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	对于自用房产，按房产原值一次减除 30%后的余值计算缴纳，每年按 1.2%的税率计缴；对于出租房产，以房产租金收入作为计税基础，每年按 12%的税率计缴，其中对于向个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，减按 4%的税率征收房产税	1.2%、4%、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、8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和英属维尔京群岛）	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 8 月 2 日颁布的《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），为进一步支持小微企业和个体工商户发展，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日；自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。于 2025 年 1-6 月，本公司的二级子公司张江高科众创空间管理（上海）有限公司为小规模纳税人和小型微利企业，本公司的子公司上海张江浩芯企业管理有限公司、二级子公司上海张江浩科技发展有限公司和三级公司上海张江燧玥芯光企业发展有限公司为小型微利企业，适用上述减免政策。

## 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		11,100.00
银行存款	3,138,121,067.73	2,289,949,882.45
其他货币资金	37,523,464.37	188,121,373.45
存放财务公司存款		
合计	3,175,644,532.10	2,478,082,355.90
其中：存放在境外的款项总额	1,361,676,955.26	1,232,959,187.72

其他说明

无

**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	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	437,904,321.47	250,822,888.07	/
其中：			
权益工具投资	47,904,321.47	150,822,888.07	/
理财产品	390,000,000.00	100,000,000.00	/
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	437,904,321.47	250,822,888.07	/

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) 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

#### (5) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

#### (6) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

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	期初账面余额
1年以内(含1年)	156,793,443.21	98,883,142.28
其中: 1年以内	156,793,443.21	98,883,142.28
1至2年	4,842,802.63	9,647,756.44
2至3年	7,041,554.54	4,324,692.66
3年以上		
3至4年	915,754.25	2,618,116.05
4至5年	2,552,894.48	
5年以上	2,833,096.74	2,833,096.74
合计	174,979,545.85	118,306,804.17

## (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										
其中：										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款										
按组合计提坏账准备	174,979,545.85	100.00	11,735,337.22	6.71	163,244,208.63	118,306,804.17	100.00	10,912,640.17	9.22	107,394,164.00
其中：										
按组合计提坏账准备	174,979,545.85	100.00	11,735,337.22	6.71	163,244,208.63	118,306,804.17	100.00	10,912,640.17	9.22	107,394,164.00
合计	174,979,545.85	100.00	11,735,337.22	6.71	163,244,208.63	118,306,804.17	100.00	10,912,640.17	9.22	107,394,164.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

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 (%)
其他客户	123,365,165.88	9,714,847.32	7.87
关联方客户	51,462,969.82	1,869,079.75	3.63
房产销售客户	151,410.15	151,410.15	100.00
合计	174,979,545.85	11,735,337.22	6.71

按组合计提坏账准备的说明：

√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。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□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						
按组合计提坏账准备	10,912,640.17	822,697.05				11,735,337.22
合计	10,912,640.17	822,697.05				11,735,337.22

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

**(4) 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□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和合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产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	83,482,712.53		83,482,712.53	47.71	4,692,206.88
合计	83,482,712.53		83,482,712.53	47.71	4,692,206.88

其他说明

本集团2025年6月30日应收账款前五名总额为人民币83,482,712.53元(2024年：人民币71,695,507.15元)，占应收账款总额比例为47.71%(2024年12月31日：60.60%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币4,692,206.88元(2024年12月31日：人民币5,507,692.85元)。

其他说明：

□适用 √不适用

**6. 应收款项融资****(1) 应收款项融资分类列示**

□适用 √不适用

**(2) 期末公司已质押的应收款项融资**

□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款项融资**

适用 不适用

**(4) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(6) 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

**(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:**

适用 不适用

**(8) 其他说明:**

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	754,904.31	57.15	208,766.33	28.70
1至2年	393,840.00	29.81	346,379.97	47.62
2至3年	107,700.00	8.15	107,700.00	14.80
3年以上	64,597.80	4.89	64,597.80	8.88
合计	1,321,042.11	100.00	727,444.10	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

不适用

**(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(%)
预付款项前五名总额	1,066,829.64	80.76
合计	1,066,829.64	80.76

其他说明：

无

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	72,238,288.72	174,195,231.31
合计	72,238,288.72	174,195,231.31

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) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(6) 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

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) 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

□适用 √不适用

按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

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

**(5) 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

其他说明:

无

**(6) 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明:

□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	期初账面余额
1年以内(含1年)	65,881,290.04	170,192,145.17
其中: 1年以内	65,881,290.04	170,192,145.17
1至2年	2,962,443.53	1,533,655.36
2至3年	1,443,171.94	168,085.92
3年以上		

3至4年	587,545.06	764,660.90
4至5年	179,632.44	136,025.57
5年以上	4,976,326.58	5,192,779.26
合计	76,030,409.59	177,987,352.18

## (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	49,228,893.48	97,356,544.69
应收关联方款	107,193.46	52,393,811.06
押金保证金	15,237,008.53	17,041,960.57
应收代垫水电费	3,058,933.93	487,012.76
备用金	75,000.00	35,000.00
其他	8,323,380.19	10,673,023.10
合计	76,030,409.59	177,987,352.18

## (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)	
2025年1月1日余额	3,625,577.18	57,732.00	108,811.69	3,792,120.87
2025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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	3,625,577.18	57,732.00	108,811.69	3,792,120.87

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

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	1,069,180.78					1,069,180.78
按组合计提坏账准备	2,722,940.09					2,722,940.09
合计	3,792,120.87					3,792,120.87

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明

无

**(5) 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
其他应收款前五名总额	68,125,641.78	89.60			2,067,684.42
合计	68,125,641.78	89.60	/	/	2,067,684.42

本集团2025年6月30日其他应收款前五名总额为人民币68,125,641.78元(2024年：人民币73,893,657.97元)，占其他应收款总额比例为89.60%(2024年12月31日：41.52%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币2,067,684.42元(2024年12月31日：人民币0.00元)。

**(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款**

□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	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本	账面价值

		减值准备			减值准备	
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	11,211,006,799.78	32,134,908.91	11,178,871,890.87	12,386,197,151.12	32,134,908.91	12,354,062,242.21
在建开发产品	5,674,462,345.86		5,674,462,345.86	7,004,266,472.74		7,004,266,472.74
其他	1,854,571.50		1,854,571.50	2,138,515.71		2,138,515.71
合计	16,887,323,717.14	32,134,908.91	16,855,188,808.23	19,392,602,139.57	32,134,908.91	19,360,467,230.66

## (2) 确认为存货的数据资源

适用 不适用

## (3) 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	1,602,505.07					1,602,505.07
山水豪庭一期地下车库	24,701,494.94					24,701,494.94
山水豪庭二期车位	5,830,908.90					5,830,908.90
合计	32,134,908.91					32,134,908.91

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

## (4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

于2025年6月30日，存货期末余额中含有借款费用资本化金额为人民币725,132,979.01元(2024年12月31日：人民币740,020,534.96元)。

## (5) 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	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
房屋销售款	113,280,420.70	38,105,087.20	75,175,333.50	130,887,084.70	38,105,087.20	92,781,997.50
合计	113,280,420.70	38,105,087.20	75,175,333.50	130,887,084.70	38,105,087.20	92,781,997.50

**(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) 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**(4) 本期合同资产计提坏账准备情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5) 本期实际核销的合同资产情况**

□适用 √不适用

其中重要的合同资产核销情况

□适用 √不适用

合同资产核销说明：

□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

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明  
无

#### 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	420,291,788.06	359,985,949.61
预付土地出让金定金及相关税金		
大额存单	1,026,083,972.22	976,083,972.22
合计	1,446,375,760.28	1,336,069,921.83

其他说明：

无

#### 14. 债权投资

##### (1) 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4) 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

无

**15. 其他债权投资**

**(1) 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

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

**(4) 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

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) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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

**(3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(4) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(5) 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

17. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动									期末余额 (账面价值)	
		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	362,188,257.30			174,026,986.79						-6,845,839.70		529,369,404.39
小计	362,188,257.30			174,026,986.79						-6,845,839.70		529,369,404.39
二、联营企业												
上海张江微电子港有限公司	1,616,960,254.44			5,583,851.58								1,622,544,106.02
张江汉世纪创业投资有限公司	58,118,086.37			-74,347.08								58,043,739.29
成都张江房地产开发有限公司												
川河集团有限公司	217,787,974.47			1,955,341.60		-8,236,010.91	7,167,551.25			-3,210,548.49		201,129,205.42
上海股权托管交易中心股份有限公司	83,755,185.35			195,803.89								83,950,989.24
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	28,516,691.68			822,160.03								29,338,851.71
上海张江新希望企业有限公司	65,272,560.15			-31,718.86								65,240,841.29
上海美联生物技术有限公司	0.00											0.00
上海鲲鹏投资发展有限公司	36,616,164.99			-24,040.19								36,592,124.80
上海枫逸股权投资基金管理有限公司	1,756,150.76			-22,057.48								1,734,093.28
上海大道置业有限公司	2,284,866.46			1,125,531.09								3,410,397.55
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	9,625,917.16			11,488.77			910,000.00					8,727,405.93
上海机械电脑有限公司	646,691.65											646,691.65
上海张江智荟科技有限公司	4,402,251.44			-11,163.39								4,391,088.05
上海集挚咨询管理有限公司	4,408,403.65			1,453,463.72			225,000.00					5,636,867.37
小计	2,130,151,198.57			10,984,313.68		-8,236,010.91	8,302,551.25			-3,210,548.49		2,121,386,401.60
合计	2,492,339,455.87			185,011,300.47		-8,236,010.91	8,302,551.25			-10,056,388.19		2,650,755,805.99

(2) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

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) 本期存在终止确认的情况说明**

□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	2,142,357,265.89	2,189,734,771.92
基金投资	6,970,182,855.02	7,159,525,598.44
合计	9,112,540,120.91	9,349,260,370.36

其他说明：

无

**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
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	25,675,080,174.73			25,675,080,174.73
2. 本期增加金额	2,180,233,099.41			2,180,233,099.41
(1) 外购	108,784,808.30			108,784,808.30
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,071,448,291.11			2,071,448,291.11
(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	27,855,313,274.14			27,855,313,274.14
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1. 期初余额	3,659,188,848.12			3,659,188,848.12
2. 本期增加金额	161,138,307.40			161,138,307.40
(1) 计提或摊销	161,138,307.40			161,138,307.40
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	3,820,327,155.52			3,820,327,155.52
<b>三、减值准备</b>				
1. 期初余额				

2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	24,034,986,118.62			24,034,986,118.62
2. 期初账面价值	22,015,891,326.61			22,015,891,326.61

(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)	8,898,910.52	历史原因
复旦基因楼	4,229,195.95	历史原因
张江休闲体育中心	44,693,879.53	历史原因
创业源南区蔡伦路 1600 号	41,574,410.86	历史原因
北大清华地下车库	39,160,366.76	历史原因
北大一期	38,074,584.76	历史原因

(3) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

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	85,833,968.37	72,634,162.18
固定资产清理		
合计	85,833,968.37	72,634,162.18

其他说明:

无

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	运输设备	固定资产装修	其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	88,221,102.51	8,792,026.90	1,563,985.82	21,525,324.97	14,891,010.30	134,993,450.50
2. 本期增加金额		16,114,744.11			220,725.56	16,335,469.67
(1) 购置		16,114,744.11			220,725.56	16,335,469.67

(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		228,593.33				228,593.33
(1) 处置或报废		228,593.33				228,593.33
4. 期末余额	88,221,102.51	24,678,177.68	1,563,985.82	21,525,324.97	15,111,735.86	151,100,326.84
<b>二、累计折旧</b>						
1. 期初余额	33,105,663.62	6,514,845.25	884,955.06	21,022,465.69	831,358.70	62,359,288.32
2. 本期增加金额	1,013,075.39	684,454.94	82,941.60	125,714.76	1,219,813.77	3,126,000.46
(1) 计提	1,013,075.39	684,454.94	82,941.60	125,714.76	1,219,813.77	3,126,000.46
3. 本期减少金额		218,930.31				218,930.31
(1) 处置或报废		218,930.31				218,930.31
4. 期末余额	34,118,739.01	6,980,369.88	967,896.66	21,148,180.45	2,051,172.47	65,266,358.47
<b>三、减值准备</b>						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
<b>四、账面价值</b>						
1. 期末账面价值	54,102,363.50	17,697,807.80	596,089.16	377,144.52	13,060,563.39	85,833,968.37
2. 期初账面价值	55,115,438.89	2,277,181.65	679,030.76	502,859.28	14,059,651.60	72,634,162.18

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3) 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(4) 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(5) 固定资产的减值测试情况**

□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

其他说明：

无

**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

**(4) 在建工程的减值测试情况**

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) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况**

适用 不适用

**(3) 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**

**(1) 油气资产情况**

适用 不适用

**(2) 油气资产的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明：

无

**25. 使用权资产****(1) 使用权资产情况**

□适用 √不适用

**(2) 使用权资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**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
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	55,369,105.97	55,369,105.97
2. 本期增加金额	10,792,952.65	10,792,952.65
(1) 购置	10,792,952.65	10,792,952.65
(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	66,162,058.62	66,162,058.62
<b>二、累计摊销</b>		
1. 期初余额	33,796,391.92	33,796,391.92
2. 本期增加金额	6,205,272.23	6,205,272.23
(1) 计提	6,205,272.23	6,205,272.23
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	40,001,664.15	40,001,664.15
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	26,160,394.47	26,160,394.47
2. 期初账面价值	21,572,714.05	21,572,714.05

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0.00%

**(2) 确认为无形资产的数据资源**

□适用 √不适用

**(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

□适用 √不适用

**(4) 无形资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**27. 商誉****(1) 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
Shanghai (Z. J.) Hi-Tech Park Limited	10,583,095.42			10,583,095.42
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	处置	
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

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(4) 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因  
适用 不适用

#### (5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内  
适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 28. 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
集成电路产业园区展厅装修	1,189,666.40		713,800.04		475,866.36
天之骄子南块895基地装修	3,142,018.68		1,627,973.82		1,514,044.86
天之骄子(北块)公寓绿化景观提升工程	562,904.79		307,038.96		255,865.83
合计	4,894,589.87		2,648,812.82		2,245,777.05

其他说明：

无

#### 29. 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	13,436,274.06	3,359,068.52	12,835,466.00	3,208,866.50
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	809,671,491.36	202,417,872.84	809,671,491.36	202,417,872.84
预收房款按税法核定利润	5,804,761.92	1,451,190.48	157,771,210.28	39,442,802.57
抵消与联营企业之间发生的未实现内部交易损益				
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	13,965,244.92	3,491,311.23	31,390,000.00	7,847,500.00
预提费用	458,033,931.96	114,508,482.99	458,033,931.88	114,508,482.97
递延收益	16,821,609.76	4,205,402.44	18,385,645.00	4,596,411.25
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	615,444,467.96	153,861,116.98	464,302,716.36	116,075,679.09
商誉减值准备				
其他非流动金融资产公允价	959,873,867.72	239,968,466.93	945,254,954.00	236,313,738.50

值变动				
交易性金融资产公允价值变动	11,246,305.84	2,811,576.46	18,568,974.84	4,642,243.71
集团内公司划转房地产视同销售	567,323,246.32	141,830,811.58	567,323,246.32	141,830,811.58
合计	3,888,849,537.12	972,212,384.28	3,900,765,971.34	975,191,492.84

## (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	1,793,785,294.62	448,446,323.66	1,541,190,820.68	385,297,705.17
非同一控制下的企业合并公允价值与计税基础差额	99,027,918.56	24,756,979.64	101,956,946.56	25,489,236.64
企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	2,265,060.00	566,265.00	2,265,060.00	566,265.00
其他非流动金融资产公允价值变动	3,199,697,404.61	799,822,934.15	3,290,870,890.16	822,717,722.54
特殊性税务重组	91,951,356.48	22,987,839.12	91,951,356.48	22,987,839.12
交易性金融资产公允价值变动	12,147,174.00	3,036,793.50	40,155,129.84	10,038,782.46
配售不动产投资信托基金（REITs）份额资产转让评估增值	145,937,860.12	36,484,465.03	145,937,860.12	36,484,465.03
合计	5,344,812,068.39	1,336,101,600.10	5,214,328,063.84	1,303,582,015.96

## (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	796,769,007.81	925,152,167.04
可抵扣亏损	182,355,913.82	130,239,825.62
合计	979,124,921.63	1,055,391,992.66

## (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
2025	15,892,821.03	25,744,578.64	
2026	17,465,503.88	20,972,114.11	
2027	28,389,119.88	28,389,119.88	
2028	7,135,583.52	3,669,822.26	
2029	50,460,895.41	51,464,190.73	
2030	63,011,990.10		
合计	182,355,913.82	130,239,825.62	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30. 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	597,760,107.06		597,760,107.06	632,481,264.35		632,481,264.35
预付无形资产采购款	4,545,876.20		4,545,876.20	4,202,416.20		4,202,416.20
待还建长期资产款	16,600,474.64		16,600,474.64	16,600,474.64		16,600,474.64
合计	635,811,951.54		635,811,951.54	670,189,648.83		670,189,648.83

其他说明：

无

## 31. 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	5,613,950,000.00	2,427,400,000.00
合计	5,613,950,000.00	2,427,400,000.00

短期借款分类的说明：

无

**(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**32. 交易性金融负债**□适用  不适用

其他说明：

□适用  不适用**33. 衍生金融负债**□适用  不适用**34. 应付票据**□适用  不适用**35. 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)	5,956,556,883.78	7,843,347,061.10
1-2年(含2年)	281,709,981.33	34,956,953.35
2-3年(含3年)	19,875,527.66	15,292,179.45
3年以上	117,704,816.00	120,246,151.95
合计	6,375,847,208.77	8,013,842,345.85

**(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款** 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	54,908,842.54	未到结算期
合计	54,908,842.54	/

其他说明：

□适用  不适用**36. 预收款项****(1) 预收账款列示** 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	73,690,020.95	72,068,637.92
1-2年(含2年)	60,704.36	31,292.77
2-3年(含3年)	1,161.60	96,937.56

3年以上	396,449.27	336,684.65
合计	74,148,336.18	72,533,552.90

## (2) 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

## (3) 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

## 37. 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	73,743,825.24	401,725,054.22
合计	73,743,825.24	401,725,054.22

## (2) 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

## (3) 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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收房地产销售款项	-374,419,324.22	随履约义务转入本期收入
预收房地产销售款项	46,438,095.24	本年因收到现金而增加
合计	-327,981,228.98	/

其他说明：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2025年1-6月	2024年
年初余额	401,725,054.22	753,205,017.01
年初余额随履约义务转入本期收入的金额	-374,419,324.22	-725,899,287.01
本年因收到现金而增加的金额	46,438,095.24	374,419,324.22
年末余额	73,743,825.24	401,725,054.22

## 38. 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	37,560,814.95	25,898,723.50	49,929,710.79	13,529,827.66

二、离职后福利-设定提存计划	366,486.00	3,506,339.70	3,872,825.70	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	37,927,300.95	29,405,063.20	53,802,536.49	13,529,827.66

**(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	37,497,488.51	18,630,432.41	43,194,973.40	12,932,947.52
二、职工福利费		820,461.00	820,461.00	
三、社会保险费		2,756,153.09	2,756,153.09	
其中：医疗保险费		2,697,731.71	2,697,731.71	
工伤保险费		58,421.38	58,421.38	
生育保险费				
四、住房公积金	2,876.00	2,899,360.00	2,896,484.00	5,752.00
五、工会经费和职工教育经费	60,450.44	792,317.00	261,639.30	591,128.14
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	37,560,814.95	25,898,723.50	49,929,710.79	13,529,827.66

**(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				
2、失业保险费				
3、企业年金缴费	366,486.00	3,506,339.70	3,872,825.70	
合计	366,486.00	3,506,339.70	3,872,825.70	

其他说明：

□适用 √不适用

**39. 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	40,942,696.47	237,820,988.16
增值税	1,597,609.50	47,735,411.78
城市维护建设税	7,974.59	1,487,793.37
教育费附加	8,648.84	1,498,077.18
个人所得税	1,002,940.52	205,016.78
土地使用税	1,479,894.66	1,488,581.67
房产税	33,959,422.11	31,386,512.30
土地增值税	24,715.88	336,117.98
印花税	358,274.14	1,834,661.47
其他		139.04
合计	79,382,176.71	323,793,299.73

其他说明：  
无

#### 40. 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	12,943,156.17	14,161,138.93
应付股利	229,206,053.40	
其他应付款	2,955,426,937.26	1,899,155,120.47
合计	3,197,576,146.83	1,913,316,259.40

##### 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	9,826,907.77	12,492,806.15
企业债券利息		
短期借款应付利息	3,116,248.40	1,668,332.78
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	12,943,156.17	14,161,138.93

逾期的重要应付利息：

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	229,206,053.40	0.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	229,206,053.40	0.00

##### 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	1,042,086,648.91	978,876,546.98
关联方往来	1,223,406,988.58	193,293,170.97
押金保证金	335,233,844.10	348,420,886.12
往来款	5,505,651.86	63,206,825.71
应付暂收款	1,001,563.27	4,292,623.16

其他	348,192,240.54	311,065,067.53
合计	2,955,426,937.26	1,899,155,120.47

**(2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款**

√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	978,876,546.98	未到结算期
合计	978,876,546.98	/

其他说明：

□适用 √不适用

**41. 持有待售负债**

□适用 √不适用

**42. 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	3,428,209,304.71	1,088,289,135.01
1年内到期的应付债券	2,079,575,900.36	1,669,896,892.43
公司债券利息	98,688,007.44	153,398,023.90
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
合计	5,606,473,212.51	2,911,584,051.34

其他说明：

无

**43. 其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付退货款		
短期应付债券	602,561,095.89	1,008,704,657.54
待转销项税		8,815,298.81
合计	602,561,095.89	1,017,519,956.35

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	票面利率 (%)	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	是否违约
上海张江高科技园区开发股份有限公司2024年度第一期超短期融资券	100.00	1.88	24-07-16	269天	1,000,000,000.00	1,008,704,657.54		5,150,684.93		1,013,855,342.47	0.00	否
上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第一期超短期融资券	100.00	1.90	2025-04-10	232天	600,000,000.00	0.00	600,000,000.00	2,561,095.89		0.00	602,561,095.89	否
合计	/	/	/	/	1,600,000,000.00	1,008,704,657.54	600,000,000.00	7,711,780.82		1,013,855,342.47	602,561,095.89	/

其他说明:

适用 不适用

#### 44. 长期借款

##### (1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		113,800,000.00
抵押借款	10,275,138,604.79	9,468,290,524.47
信用借款	541,000,000.00	5,193,200,000.00
保证借款		
合计	10,816,138,604.79	14,775,290,524.47

长期借款分类的说明：

无

其他说明

√适用 □不适用

于2025年6月30日，长期借款的利率为 LRP 下浮 0.45%-1.38% (2024年12月31日：LRP 下浮 0.24%-1.38%)。

#### 45. 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		1,079,678,536.28
21 张江 02	499,887,532.30	499,835,837.86
23 张江 MTN001		999,649,598.25
23 张江 K3	519,855,455.00	519,786,140.30
24 张江 MTN001	999,519,843.72	999,388,396.24
24 张江公司债	799,621,062.63	799,522,116.91
24 张江 MTN002	799,555,996.85	799,451,619.83
24 张江公司债第二期	999,383,503.45	999,311,449.63
24 张江公司债第三期	499,701,401.29	499,639,919.77
25 张江公司债第一期	969,300,219.22	
合计	6,086,825,014.46	7,196,263,615.07

(2) 应付债券的具体情况：（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(元)	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	是否违约
G21 张江 1	100.00	21-05-25	5年	1,080,000,000.00	1,103,522,949.08		19,872,000.00	112,678.77	39,744,000.00	1,083,763,627.85	1,083,763,627.85	-	
21 张江 02	100.00	21-07-19	5年	500,000,000.00	507,639,865.77		8,725,000.02	51,694.44		516,416,560.23	16,529,027.93	499,887,532.30	
张江高科 2022 年 三年期中票 MTN001	100.00	22-02-18	3年	700,000,000.00	717,682,645.13		2,725,333.45	32,021.42	720,440,000.00	-	-	-	
23 张江 02	100.00	23-02-14	2+2年	400,000,000.00	410,619,696.57		1,520,000.07	20,303.36	412,160,000.00	0.00	-	-	
23 张江 K1	100.00	23-03-20	2+2年	570,000,000.00	583,296,717.21		3,752,500.00	50,782.79	587,100,000.00	-	-	-	
23 张江 MTN001	100.00	23-04-13	3+2年	1,000,000,000.00	1,021,722,931.65		15,400,000.02	135,087.06	30,800,000.00	1,006,458,018.73	1,006,458,018.73	-	
23 张江 K3	100.00	23-07-05	3+2年	520,000,000.00	526,990,306.97		7,410,000.00	69,314.70		534,469,621.67	14,614,166.67	519,855,455.00	
24 张江 MTN001	100.00	24-04-10	3年	1,000,000,000.00	1,018,020,896.27		12,850,000.02	131,447.48	25,700,000.00	1,005,302,343.77	5,782,500.05	999,519,843.72	
24 张江公司债	100.00	24-05-10	3年	800,000,000.00	811,790,783.55		9,559,999.98	98,945.72	19,120,000.00	802,329,729.25	2,708,666.62	799,621,062.63	
24 张江 MTN002	100.00	24-07-24	3年	800,000,000.00	807,000,508.70		8,599,999.98	104,377.02		815,704,885.70	16,148,888.85	799,555,996.85	
24 张江公司债第二期	100.00	24-07-16	5年	1,000,000,000.00	1,010,009,227.39		11,599,999.98	72,053.82		1,021,681,281.19	22,297,777.74	999,383,503.45	
24 张江公司债第三期	100.00	24-11-08	3年	500,000,000.00	501,262,003.11		5,725,000.02	61,481.52		507,048,484.65	7,347,083.36	499,701,401.29	
25 张江公司债第一期	100.00	25-05-12	3年	970,000,000.00		969,267,650.00	2,614,150.00	32,569.22		971,914,369.22	2,614,150.00	969,300,219.22	
合计	/	/	/	9,840,000,000.00	9,019,558,531.40	969,267,650.00	110,353,983.54	972,757.32	1,835,064,000.00	8,265,088,922.26	2,178,263,907.80	6,086,825,014.46	/

其他说明：

√适用 □不适用

应付债券利率区间为 2.01%至 3.70%。

(3) 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□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

**46. 租赁负债**

适用 不适用

**47. 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

**48. 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**49. 预计负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	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(说明)	521,452,470.82	521,452,470.82	未办出产证
合计	521,452,470.82	521,452,470.82	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

创业源科技的房产销售违约金和赔偿金系以前年度无法办理产证，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、历史经验以及产证办理情况预提了违约金。

**50. 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	68,688,791.30	5,796,900.00	1,589,050.06	72,896,641.24	2021年至2025年6月30日间收到的与资产相关的政府补助
合计	68,688,791.30	5,796,900.00	1,589,050.06	72,896,641.24	/

其他说明：

□适用 √不适用

**51. 其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
子公司少数股东借款	24,000,000.00	24,000,000.00
合计	24,000,000.00	24,000,000.00

其他说明：

无

**52. 股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

**53. 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

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股息率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
24张江高科MTN003	24-10-28	权益工具	2.71%	100	8,500,000.00	850,000,000.00	3+N		
24张江高科MTN004	24-11-11	权益工具	2.49%	100	8,000,000.00	800,000,000.00	3+N		
25张江高科MTN001	25-02-14	权益工具	2.15%	100	7,000,000.00	700,000,000.00	3+N		

## (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

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	16,500,000.00	1,650,000,000.00	7,000,000.00	700,000,000.00			23,500,000.00	2,350,000,000.00
合计	16,500,000.00	1,650,000,000.00	7,000,000.00	700,000,000.00			23,500,000.00	2,350,000,000.00

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

本公司分别于2024年10月、2024年11月、2025年2月发行了上海张江高科技园区开发股份有限公司2024年度第三期中期票据（即“24张江高科MTN003”）、上海张江高科技园区开发股份有限公司2024年度第四期中期票据、（即“24张江高科MTN004”）、上海张江高科技园区开发股份有限公司2025年度第一期中期票据（即“25张江高科MTN001”）（后续简称“永续票据”），债券面值为人民币100元，票面利率分别为2.71%、2.49%、2.15%。永续票据无固定到期日，于永续票据第3个和其后每个付息日，本公司有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回本期永续票据；永续票据基础期限为3年，以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，本公司有权选择将永续期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付永续票据。

永续票据利率根据市场情况确定，在前3个计息年度内保持不变，自第4个计息年度起，每3年重置一次票面利率。前3个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为发行首日前5个交易日中国债券信息网上公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。如果本公司选择不赎回永续票据，则从第4个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点。票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+跃升利率，在之后的3个计息年度内保持不变。

永续票据附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，永续票据的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。强制付息事件是指付息日前12个月内，公司向普通股股东分红或减少注册资本。当发生强制付息事件时，本公司不得递延当期利息及已经递延的所有利息及其孳息。

本公司发行的永续票据属于权益性工具，在本集团及本公司资产负债表列示于所有者权益中。

其他说明：

□适用 √不适用

## 54. 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）	2,635,507,912.55		420,000.00	2,635,087,912.55
其他资本公积	8,205,193.15			8,205,193.15
合计	2,643,713,105.70	0.00	420,000.00	2,643,293,105.70

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

55. 库存股

适用 不适用

56. 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					税后归属于少数股东	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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-6,818,455.21	-903,011.69			-225,752.92	-677,258.77		-7,495,713.98
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	-6,818,455.21	-903,011.69			-225,752.92	-677,258.77		-7,495,713.98
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	74,950,724.69	-39,330,076.20			-1,829,130.49	-37,500,945.71		37,449,778.98
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	9,120,623.52	-7,316,521.95			-1,829,130.49	-5,487,391.46		3,633,232.06
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	65,830,101.17	-32,013,554.25				-32,013,554.25		33,816,546.92
其他综合收益合计	68,132,269.48	-40,233,087.89			-2,054,883.41	-38,178,204.48		29,954,065.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

**57. 专项储备**

□适用 √不适用

**58. 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	774,344,775.00			774,344,775.00
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	774,344,775.00			774,344,775.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，提取法定盈余公积，母公司盈余公积累积已达到本公司注册资本的 50%，不再超额提取。

**59. 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	8,070,485,670.02	7,462,846,960.01
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	8,070,485,670.02	7,462,846,960.01
加：本期归属于母公司所有者的净利润	369,146,151.75	982,421,581.11
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	229,206,053.40	374,782,871.10
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	8,210,425,768.37	8,070,485,670.02

**60. 营业收入和营业成本****(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,698,725,665.44	1,073,754,349.74	1,216,585,493.52	487,011,875.55
其他业务	5,128,023.51		8,779,064.81	1,947,229.42
合计	1,703,853,688.95	1,073,754,349.74	1,225,364,558.33	488,959,104.97

其他说明：无

## (2) 营业收入的分类

单位：元 币种：人民币

	2025年半年度	2024年半年度
合同产生的收入	1,136,536,575.17	740,538,773.42
租金收入	567,317,113.78	484,825,784.91
合计	1,703,853,688.95	1,225,364,558.33

## (3) 合同产生的收入的情况

单位：元 币种：人民币

	2025年半年度	2024年半年度
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认收入	1,128,611,304.60	726,099,287.02
在某一时段确认收入	7,925,270.57	14,439,486.40
合计	1,136,536,575.17	740,538,773.42

## (4) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (5) 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (6) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (7) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

## 61. 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	1,150,682.25	1,716,192.84
教育费附加	1,148,651.67	1,715,800.65
房产税	63,863,496.33	46,540,112.39
土地使用税	2,780,058.32	2,743,972.94
印花税	1,542,346.22	3,093,159.74
土地增值税	86,521,665.16	105,353,195.18
合计	157,006,899.95	161,162,433.74

其他说明：

无

**62. 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	10,629,614.56	4,373,534.26
中介机构费	3,078,171.91	1,942,692.07
销售服务费	806,511.73	5,093,000.00
招商代理费	4,210,772.12	94,153.22
广告费	6,439,451.74	2,372,694.82
折旧费	121,415.33	85,775.76
业务经费	187,833.46	102,108.94
差旅费	45,573.81	18,802.45
财产保险费		746,597.58
办公费	2,725,838.21	138,078.63
其他	2,298,480.10	939,190.55
合计	30,543,662.97	15,906,628.28

其他说明：

无

**63. 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	16,349,131.95	20,746,899.51
咨询及中介机构费	4,873,872.22	5,841,963.78
折旧摊销	8,012,109.22	7,724,180.38
办公费	3,483,979.09	4,838,847.87
专项支出	49,000.00	1,037,738.41
差旅费	358,468.80	406,206.86
业务招待费	83,563.00	217,693.77
财产保险费	24,035.00	377,467.55
其他	1,660,594.34	1,816,121.86
合计	34,894,753.62	43,007,119.99

其他说明：

无

**64. 研发费用**

□适用 √不适用

**65. 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	384,020,084.84	424,950,192.91
资本化利息	-97,823,683.64	-112,383,212.27

净利息支出	286,196,401.20	312,566,980.64
利息收入	-28,695,982.13	-35,969,812.66
汇兑净收益	3,392,660.69	-1,948,192.14
手续费	412,283.70	570,447.30
合计	261,305,363.46	275,219,423.14

其他说明：

无

## 66. 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	375,891.10	87,492.23
天之骄子 9A、10A 改造装修项目专项资金		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
科学城服务补贴		248,000.00
稳岗补贴	11,480.00	16,507.80
4-2 项目中央投资资金补贴	25,014.97	
张江科学城建设管理办公室（孵化器绩效）	445,503.05	
上海市浦东新区人力资源和社会保障局（孵化补贴）	1,200,000.00	
合计	2,421,924.21	6,082,432.18

其他说明：

本集团 2025 年度与资产相关的政府补助明细参见附注十一。

## 67. 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	185,011,300.47	-156,676,872.30
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	1,766,034.21	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,619,861.55	
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	142,969,931.28	51,268,382.15
理财投资收益	1,857,794.10	1,594,544.24
合计	335,224,921.61	-103,813,945.91

其他说明：

无

**68. 净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**69. 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	7,547,277.53	-1,026,630.14
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	-16,708,688.13	179,497,460.47
合计	-9,161,410.60	178,470,830.33

其他说明：

无

**70. 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	-822,697.05	-2,072,401.24
其他应收款坏账损失		-45,948.06
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		
财务担保相关减值损失		
合计	-822,697.05	-2,118,349.30

其他说明：

无

**71. 资产减值损失**

□适用 √不适用

**72. 资产处置收益**

□适用 √不适用

**73. 营业外收入**

√适用 □不适用

营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			

债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	1,011,920.27	6,647.04	1,011,920.27
合计	1,011,920.27	6,647.04	1,011,920.27

其他说明：

适用 不适用

#### 74. 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	9,663.02		9,663.02
其中：固定资产处置损失	9,663.02		9,663.02
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	23,988.99	3,880.47	23,988.99
合计	483,652.01	453,880.47	483,652.01

其他说明：

无

#### 75. 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	88,480,671.43	106,534,966.70
递延所得税费用	37,553,576.12	-27,199,799.44
汇算清缴差异	484,260.76	-9,964,035.78
合计	126,518,508.31	69,371,131.48

##### (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	474,539,665.64	319,283,582.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	118,634,916.41	79,820,895.52
子公司适用不同税率的影响	757,188.61	128,119.11
调整以前期间所得税的影响	484,260.76	-9,964,035.78
归属于合营企业和联营企业的损益	-2,257,243.02	-6,951,342.23
非应税收入的影响	-2,157,753.26	-2,744,814.16
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	275,002.94	

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,822,169.88	-2,508,645.89
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	14,604,305.75	11,590,954.91
所得税费用	126,518,508.31	69,371,131.48

其他说明：

适用 不适用

#### 76. 其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、56

#### 77. 现金流量表项目

##### 与经营活动有关的现金

##### (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
其他往来款	1,968,287.77	1,878,544.75
利息收入	28,695,982.13	35,968,044.13
保证金	47,125,687.83	78,500,350.94
其他	77,345,324.12	7,647,368.76
合计	155,135,281.85	123,994,308.58

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (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	63,412.00	16,850,751.48
支付的押金保证金	51,100,435.17	44,769,597.42
办公费	9,306,196.53	3,791,734.64
中介机构费	8,034,470.90	7,101,892.02
广告宣传费	3,710,836.30	3,331,192.96
银行手续费	412,283.70	570,447.30
招商代理费	4,461,885.82	94,153.22
其他	35,306,020.88	4,726,189.25
合计	112,395,541.30	81,235,958.29

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**与投资活动有关的现金**

**(1) 收到的重要的投资活动有关的现金**

适用 不适用

**(2) 支付的重要的投资活动有关的现金**

适用 不适用

**(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

**与筹资活动有关的现金**

**(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

适用 不适用

**(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

适用 不适用

**(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况**

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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	2,427,400,000.00	6,145,950,000.00		2,959,400,000.00		5,613,950,000.00
长期借款（含一年内到期的金额）	15,863,579,659.48	1,137,845,796.82		2,757,077,546.80		14,244,347,909.50
其他流动负债-短期应付债券	1,008,704,657.54	600,000,000.00	7,711,780.82	1,013,855,342.47		602,561,095.89
应付债券（含一年内到期的金额）	9,019,558,531.40	969,267,650.00	111,326,740.86	1,835,064,000.00		8,265,088,922.26
其他应付款-应付利息	14,161,138.93		261,855,828.79	263,073,811.55		12,943,156.17
其他非流动负债	24,000,000.00					24,000,000.00
合计	28,357,403,987.35	8,853,063,446.82	380,894,350.47	8,828,470,700.82	-	28,762,891,083.82

**(4) 以净额列报现金流量的说明**

适用 不适用

**(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**

适用 不适用

**78. 现金流量表补充资料**

**(1) 现金流量表补充资料**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	348,021,157.33	249,912,450.60
加：资产减值准备		

信用减值损失	822,697.05	2,118,349.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,126,000.46	3,496,667.09
使用权资产摊销		
无形资产摊销	6,205,272.23	4,246,801.20
投资性房地产摊销	161,138,307.40	128,209,641.46
长期待摊费用摊销	2,648,812.82	3,836,997.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,663.02	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	9,161,410.60	-178,470,830.33
财务费用（收益以“-”号填列）	286,196,401.20	312,566,980.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-335,224,921.61	103,813,945.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,979,108.56	-61,287,937.40
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	34,574,467.56	34,088,137.96
存货的减少（增加以“-”号填列）	487,789,776.78	-2,200,460,325.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	672,551,127.23	-39,383,514.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,614,622,965.93	-308,170,167.94
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	-934,623,685.30	-1,945,482,803.01
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,175,644,532.10	2,488,246,156.90
减：现金的期初余额	2,476,681,701.90	2,879,795,110.56
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	698,962,830.20	-391,548,953.66

**(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	3,175,644,532.10	2,476,681,701.90
其中：库存现金	-	11,100.00
可随时用于支付的银行存款	3,138,121,067.73	2,288,549,228.45
可随时用于支付的其他货币资金	37,523,464.37	188,121,373.45
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	3,175,644,532.10	2,476,681,701.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 79. 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

## 80. 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金					1,400,654.00	1,400,654.00	冻结	法院冻结资金
应收票据								
存货	5,586,531,424.39	5,586,531,424.39	抵押	借款抵押	5,363,590,662.64	5,363,590,662.64	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
投资性房地产	8,386,555,232.16	8,386,555,232.16	抵押	借款抵押	7,641,767,833.52	7,641,767,833.52	抵押	借款抵押
长期股权投资	284,026,345.76	284,026,345.76	质押	借款质押	283,048,892.54	283,048,892.54	质押	借款质押
合计	14,257,113,002.31	14,257,113,002.31	/	/	13,289,808,042.70	13,289,808,042.70	/	/

受限原因

其他说明：

注1：本公司于2022年2月24日与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2025年6月30日，股权质押借款已还清，尚未完成股权质押解除手续，公司持有该股权的账面价值为284,026,345.76元。股权质押解除手续实际已于2025年8月8日完成。

注2：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2025年6月30日，抵押借款余额为人民币276,907,379.17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91,294,327.15元和人民币100,775,254.31元

注3：本公司于2023年7月20日与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行签订了总额为710,000,000.00元的产城融合贷款合同，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110个基点，本公司以持有的09-02项目土地使用权办理抵押，截至2025年6月30日，抵押借款余额为人民币344,314,443.75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24,148,546.50元和人民币86,617,806.49元

注4：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2025年6月30日，抵押借款余额为548,250,000.00元。两处投资性房地产抵押账面价值合计为人民币690,865,757.62元。

注5：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地块项目的房产办理抵押，借款期限至2042年6月20日。截至2025年6月30日，抵押借款余额为547,073,598.76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1,878,072,326.57元和人民币43,581,532.85元。

注6：本公司的子公司张江集电于2024年1月12日与国家开发银行上海市分行、中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行及中国建设银行股份有限公司上海张江分行签订了总额为2,240,000,000.00元的银团贷款合同，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138个基点，以持有的3-4项目土地使用权办理抵押，截至2025年6月30日，抵押借款余额为人民币998,847,524.40元，存货抵押账面价值为人民币111,202,098.74元。

注7：本公司的子公司张江集电于2024年4月17日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及兴业银行股份有限公司上海陆家嘴支行签订了总额为1,750,000,000.00元的银团贷款合同，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131个基点，以持有的5-1项目土地使用权办理抵押，截至2025年6月30日，抵押借款余额为人民币542,912,401.30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27,498,013.47元和人民币53,075,219.36元

注8：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2025年6月30日，抵押借款余额为350,000,000.00元，分摊至投资性房地产的抵押账面价值为人民币393,261,637.61元。

注9：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科技总部平台项目房产办理抵押。截至2025年6月30日，抵押借款余额为人民币262,485,556.57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39,927,028.22元和人民币563,097,006.25元。

注10：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2025年6月30日，抵押借款余额为人民币975,044,797.27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466,945,333.81元和人民币428,149,908.00元

注 11：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 311,623,025.21 元和人民币 1,268,828,482.06 元）作为抵押，截至 2025 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 1,423,270,000 元借款，借款期限至 2040 年 9 月 2 日。

注 12：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 1,011,155,965.71 元和人民币 849,693,040.28 元）作为抵押，截至 2025 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 1,155,960,123.19 元借款，借款期限至 2035 年 11 月 26 日。

注 13：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 263,010,310.77 元和人民币 3,633,465,341.82 元）作为抵押，截至 2025 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 2,911,371,022.39 元借款，借款期限至 2045 年 6 月 18 日。

注 14：本公司的孙公司上海集芯汇建筑科技有限公司于 2025 年 3 月 19 日与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行签订了总额为 1,037,100,000.00 元的银团贷款合同，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 85 个基点，以持有上海集成电路设计产业园 4-2 项目房产为抵押，截至 2025 年 6 月 30 日，抵押借款余额为人民币 1,211,062.70 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 1,361,654,448.25 元和人民币 275,144,245.50 元

## 81. 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	-	-	1,345,095,148.00
其中：美元	188,994,391.42	7.1586	1,344,357,011.24
欧元			
港币	804,272.72	0.91195	738,136.76
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			1,120,236,327.46
其中：美元	155,646,900.02	7.1884	1,119,490,350.13
港币	809,417.33	0.9260	745,977.33

(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

## 82. 数据资源

□适用 √不适用

## 83. 其他

□适用 √不适用

## 八、研发支出

## 1. 按费用性质列示

□适用 √不适用

## 2. 符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

其他说明

无

## 3. 重要的外购在研项目

□适用 √不适用

## 九、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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

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

## 十、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

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	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	29,800,000	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	36,550,000	房地产	54.99		投资设立
Shanghai (Z. J.) Hi-Tech Park Limited	香港	英属开曼群岛	8,300,000	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	80,000,000	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	2,500,000,000	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	2,059,584,000	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	307,250,000	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	445,000,000	房地产	100.00		投资设立
上海杰昌实业有限公司	上海	上海	120,000,000	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	200,000,000	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	280,000,000	房地产	100.00		非同一控制下企业合并
上海张江科学之门科技发展有限公司	上海	上海	7,600,000,000	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	500,000,000	房地产	100.00		投资设立
上海芯道周城市建设有限公司	上海	上海	700,000,000	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	10,000,000	企业咨询	100.00		投资设立
上海集芯博建筑科技有限公司	上海	上海	242,290,000	房地产	100.00		投资设立
上海集芯盛建筑科技有限公司	上海	上海	181,100,000	房地产	100.00		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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2025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。

其他说明：

无

## (2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	少数股东的表决权比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海张江科学之门科技发展有限公司	49.00	49.00	-25,027,579.49		3,759,961,777.61
上海张江创业源科技发展有限公司	45.01	45.01	1,578,214.47		-168,939,227.95
上海杰昌实业有限公司	40.00	40.00	3,491,475.55		27,090,255.13
雅安张江房地产发展有限公司	49.00	49.00	-1,167,934.28		71,015,039.79

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	33,387,821.20	112,411,498.51	145,799,319.71	870,667.07		870,667.07	33,466,499.78	114,526,264.27	147,992,764.05	680,572.07		680,572.07
杰昌实业	56,712,605.49	468,337,097.26	525,049,702.75	36,686,790.28	420,637,274.64	457,324,064.92	40,780,313.00	478,781,080.73	519,561,393.73	33,444,592.22	427,119,852.55	460,564,444.77
创业源科技	285,188,238.75	64,962,848.71	350,151,087.46	204,062,068.40	521,452,470.82	725,514,539.22	281,577,210.91	65,764,895.05	347,342,105.96	204,759,697.18	521,452,470.82	726,212,168.00
科学之门	3,557,425,095.30	12,542,697,047.57	16,100,122,142.87	2,924,795,014.41	5,501,935,745.58	8,426,730,759.99	3,762,301,668.15	12,123,567,825.19	15,885,869,493.34	3,038,313,325.11	5,284,720,745.58	8,323,034,070.69

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	990,215.52	-2,383,539.34	-2,383,539.34	141,780.12	1,346,923.31	-2,230,956.39	-2,230,956.39	497,199.09
杰昌实业	29,273,327.13	8,728,688.87	8,728,688.87	17,732,205.38	28,210,360.84	6,773,236.82	6,773,236.82	20,412,565.00
创业源科技	4,604,454.96	3,506,610.28	3,506,610.28	21,135,437.62	6,690,660.74	5,180,604.18	5,180,604.18	11,131,655.75
科学之门	35,126,891.02	-51,076,692.83	-51,076,692.83	-84,407,857.98	214,311.93	-41,443,067.44	-41,443,067.44	-214,312,986.00

其他说明：

无

**(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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

截至2025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。

持有20%以下表决权但具有重大影响，或者持有20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

**(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 2,156,923.77	USD 2,182,659.16
其中：现金和现金等价物	USD 1,935,285.39	USD 1,961,020.78
非流动资产	USD 139,046,153.04	USD 92,634,083.68
资产合计	USD 141,203,076.81	USD 94,816,742.84
流动负债	USD 484,724.28	USD 513,811.62
非流动负债		
负债合计	USD 484,724.28	USD 513,811.62
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	USD 140,718,352.53	USD 94,302,931.22

按持股比例计算的净资产份额	USD 70,359,176.27	USD 47,151,465.61
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	529,369,404.39	362,188,257.30
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 -20,440.40	USD 43.81
所得税费用		
净利润	USD 46,415,421.31	USD -48,191,442.04
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	USD 46,415,421.31	USD -48,191,442.04
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

无

## (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	微电子港	汉世纪	川河集团
流动资产	1,951,125,519.09	212,206,421.96	HKD 178,751,000.00	1,915,761,759.90	212,454,245.59	HKD 180,262,000.00
非流动资产	303,477,172.14		HKD 638,844,000.00	311,970,128.15		HKD 660,464,000.00
资产合计	2,254,602,691.23	212,206,421.96	HKD 817,595,000.00	2,227,731,888.05	212,454,245.59	HKD 840,726,000.00
流动负债	56,086,574.56	18,727,291.01	HKD 12,189,000.00	64,238,473.48	18,727,291.01	HKD 11,468,000.00
非流动负债			HKD 40,017,000.00			HKD 40,638,000.00
负债合计	56,086,574.56	18,727,291.01	HKD 52,206,000.00	64,238,473.48	18,727,291.01	HKD 52,106,000.00
少数股东权益			HKD 1,684,000.00			HKD 2,058,000.00
归属于母公司股东权益	2,198,516,116.67	193,479,130.95	HKD 763,705,000.00	2,163,493,414.57	193,726,954.58	HKD 786,562,000.00
按持股比例计算的净资产份额	1,319,109,670.00	58,043,739.29	HKD 228,851,311.00	1,298,096,048.74	58,118,086.37	HKD 235,182,038.00
调整事项	303,434,436.02			318,864,205.70		
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他	303,434,436.02			318,864,205.70		
对联营企业权益投资的账面价值	1,622,544,106.02	58,043,739.29	201,129,205.42	1,616,960,254.44	58,118,086.37	217,787,974.47
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	70,309,597.33		HKD 8,478,000.00	79,336,802.49		HKD 1,172,000.00
净利润	35,022,702.10	-351,562.91	HKD 7,091,000.00	45,138,841.29	223,492.63	HKD-12,692,000.00
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	35,022,702.10	-351,562.91	HKD 7,091,000.00	45,138,841.29	223,492.63	HKD-12,692,000.00
本年度收到的来自联营企业的股利			7,167,551.25			3,049,884.46

其他说明

无

**(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	239,669,350.87	237,284,883.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,519,467.58	7,177,951.84
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,519,467.58	7,177,951.84

其他说明

无

**(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

## 十一、政府补助

### (1) 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

### (2) 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	68,688,791.30	5,796,900.00		1,589,050.06		72,896,641.24	与资产相关
合计	68,688,791.30	5,796,900.00		1,589,050.06		72,896,641.24	/

### (3) 计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	1,589,050.06	5,730,432.15
与收益相关	456,983.05	267,734.07
合计	2,046,033.11	5,998,166.22

其他说明：

无

## 十二、与金融工具相关的风险

### 金融工具的风险

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 52.42%（2024 年：28.03%）。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

2025年6月30日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		500,000,000.00	5,113,950,000.00			5,613,950,000.00
应付账款	6,375,847,208.77					6,375,847,208.77
其他应付款	2,155,489,497.92					2,155,489,497.92
其他流动负债		602,561,095.89				602,561,095.89
长期借款(包含一年内到期的部分)		713,248,437.36	2,714,960,867.35	701,210,187.09	10,114,928,417.70	14,244,347,909.50
应付债券(包含一年内到期的部分)		76,936,944.55	2,101,326,963.25	6,086,825,014.46	-	8,265,088,922.26

单位:元 币种:人民币

2024年12月31日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		1,318,930,935.44	1,163,470,546.00			2,482,401,481.44
应付账款	8,013,842,345.85					8,013,842,345.85
其他应付款	934,439,712.43					934,439,712.43
其他流动负债		1,013,906,849.32				1,013,906,849.32
长期借款(包含一年内到期的部分)		558,999,898.74	1,155,296,838.40	7,263,452,707.70	10,772,184,288.00	19,749,933,732.84
应付债券(包含一年内到期的部分)		1,980,150,393.35	100,561,797.26	7,384,206,054.79		9,464,918,245.40

### 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	2025年6月30日		2024年6月30日	
	实际利率	金额（元）	实际利率	金额（元）
金融负债				
- 短期借款	2.05%-2.27%	5,613,950,000.00	2.30%-2.60%	2,005,000,000.00
- 长期借款（包含一年内到期）				
- 应付债券（包含一年内到期）	2.01%-3.70%	8,265,088,922.26	2.83%-3.74%	10,837,757,646.52
- 其他流动负债	1.90%	602,561,095.89	2.59%	1,017,739,726.03
合计		14,481,600,018.15		13,860,497,372.55

浮动利率金融工具：

币种：人民币

项目	2025年6月30日		2024年6月30日	
	实际利率	金额（元）	实际利率	金额（元）
金融负债				
短期借款	基于LPR基准利率的浮动利率		基于LPR基准利率的浮动利率	
长期借款（包含一年内到期）	基于LPR基准利率的浮动利率	14,244,347,909.50	基于LPR基准利率的浮动利率	15,044,777,286.27
合计		14,244,347,909.50		15,044,777,286.27

#### (2) 敏感性分析

于2025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134,132,204.92元（上期：人民币117,426,519.26元），净利润减少人民币134,132,204.92元（上期：人民币117,426,519.26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、81：

## (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	
	2025年1-6月	2024年1-6月	2025年6月30日	2024年12月31日
美元	7.17350	7.10475	7.15860	7.1884
港币	0.91900	0.90945	0.91195	0.9260

## (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
2025年6月30日	
美元	10,082,677.58
港币	5,536.03
合计	10,088,213.61
2024年12月31日	
美元	8,431,911.19
港币	5,594.83
合计	8,437,506.02

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。

## 5、套期

## (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 6、金融资产转移

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

### (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 十三、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。2025年半年度，资本管理目标、政策或程度未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后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	5,613,950,000.00	2,427,400,000.00
其他应付款	3,197,576,146.83	1,913,316,259.40
其他流动负债	602,561,095.89	1,017,519,956.35
一年内到期的非流动负债	5,606,473,212.51	2,911,584,051.34
长期借款	10,816,138,604.79	14,775,290,524.47
应付债券	6,086,825,014.46	7,196,263,615.07
减：现金及现金等价物	3,175,644,532.10	2,476,681,701.90
净负债小计	28,747,879,542.38	27,764,692,704.73
调整后资本	19,253,012,655.07	18,393,595,755.62
净负债和资本合计	48,000,892,197.45	46,158,288,460.35
杠杆比率	60%	60%

## 十四、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			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	47,904,321.47	390,000,000.00		437,904,321.47
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	47,904,321.47	390,000,000.00		437,904,321.47
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	47,904,321.47			47,904,321.47
(3) 衍生金融资产				
(4) 结构性存款		390,000,000.00		390,000,000.00
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		442,433,787.85	8,670,106,333.06	9,112,540,120.91
1. 权益工具投资		173,841,827.01	1,968,515,438.88	2,142,357,265.89
2. 基金投资		268,591,960.84	6,701,590,894.18	6,970,182,855.02
(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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	47,904,321.47	832,433,787.85	8,670,106,333.06	9,550,444,442.38
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 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

持续第一层次公允价值计量项目为上市流通股票，采用公开交易市场交易价格作为公允价值的计量依据。

**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。其他权益工具中流通受限的股票及基金，其公允价值以证券交易所上市交易的同一股票及基金的公允价值为基础，引入布莱克-舒尔斯模型计算流动性折扣，确定估值日的公允价值。

**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输入值，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**十五、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。

其他说明：

无

## 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

附注十、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

附注十、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

其他说明

无

## 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	1,812.63			911.11
上海张江医疗器械产业发展 有限公司	利息支出	50.45			70.74
上海张江新希望企业有限公司	利息支出	44.68			50.87
上海张江智荟科技有限公司	软件运维服务	44.14			567.69

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	1,023.52
上海股权托管交易中心股份有限公司	房产租赁	449.63	538.86
上海张江科技创业投资有限公司	房产租赁	113.59	113.59
上海张江智荟科技有限公司	房产租赁	131.76	103.34
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房产租赁	38.62	38.62

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	01/01/2021	31/12/2025	合同价	10,235,211.94	10,235,211.94
上海张江科技创业投资有限公司	张江集电	房屋	01/01/2021	31/12/2025	合同价	1,135,877.03	1,135,877.03
上海张江智荟科技有限公司	张江集电	房屋	01/10/2022	30/09/2025	合同价	419,534.46	419,534.46
上海张江智荟科技有限公司	张江高科	房屋	01/01/2024	31/12/2033	合同价	898,086.00	613,830.41
上海股权托管交易中心股份有限公司	张江高科	房屋	01/06/2021	31/03/2024	合同价		892,305.52
上海股权托管交易中心股份有限公司	张江高科	房屋	01/07/2011	31/12/2026	合同价	4,496,320.29	4,496,303.14
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	张江高科	房屋	10/10/2020	09/10/2025	合同价	386,218.17	386,218.17

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

**(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、 应收、应付关联方等未结算项目情况****(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	857.88		1,259.59	
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	4,101.51		2,270.95	
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	6.20		6.29	
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	
其他应收款	上海张江生物医药基地开发公司			5,228.57	

**(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	23.27	23.27
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司	26.07	3.07

其他应付款	上海张江（集团）有限公司	110,723.60	7,723.60
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司	5,477.50	5,477.50
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	27.80	27.80
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	897.45	897.45
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	157.66	160.09
其他应付款	上海股权托管交易中心股份有限公司	78.69	78.69
其他应付款	上海张江智荟科技有限公司	22.03	22.03
其他应付款	上海张江新希望企业有限公司	4,800.00	4,809.17
其他应付款	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	20.28	20.28
其他应付款	上海张江科技创业投资有限公司	59.63	59.63
其他应付款	上海张投国聚文化发展有限公司	50.00	50.00
其他非流动负债	上海张江医疗器械产业发展有限公司	2,400.00	2,400.00

**(3) 其他项目**

□适用 √不适用

**7、 关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、 其他**

□适用 √不适用

**十六、 股份支付****1、 各项权益工具****(1) 明细情况**

□适用 √不适用

**(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具**

□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、 本期股份支付费用**

□适用 √不适用

**5、 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**6、 其他**

□适用 √不适用

**十七、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

**(1) 资本承担**

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位：元 币种：人民币

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
已签订合同但未支付金额	7,185,054,447.90	7,300,472,793.38
合计	7,185,054,447.90	7,300,472,793.38

**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

**十八、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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	111,505,647.60
经审议批准宣告发放的利润或股利	

**3、销售退回**

□适用 √不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十九、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、重要债务重组**

□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、39（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	1,703,880,828.71	-27,139.76		1,703,853,688.95
二、分部间交易收入	-	-		-
三、对联营和合营企业的投资收益	7,366,946.59	176,880,172.94	-764,180.94	185,011,300.47
四、资产减值损失和信用减值损失	822,697.05	-		822,697.05
五、折旧费和摊销费	170,044,720.25	60,867.00		170,105,587.25
六、利润总额（亏损总额）	176,405,962.62	297,369,522.08	-764,180.94	474,539,665.64
七、所得税费用	50,789,593.68	75,728,914.63		126,518,508.31
八、净利润（净亏损）	125,616,368.94	221,640,607.45	-764,180.94	348,021,157.33
九、资产总额	48,818,162,032.47	13,185,725,446.22	2,257,177,424.32	59,746,710,054.37
十、负债总额	41,526,367,171.13	1,224,507,652.49	2,257,177,424.32	40,493,697,399.30
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	2,061,924,332.98	-36,852,277.78		2,025,072,055.20
上期				
一、对外交易收入	1,219,704,136.74	5,660,421.59		1,225,364,558.33
二、分部间交易收入	-	-		-
三、对联营和合营企业的投资收益	21,002,413.51	-179,631,380.63	-1,952,094.82	-156,676,872.30
四、资产减值损失和信用减值损失	-2,118,349.30	-		-2,118,349.30
五、折旧费和摊销费	139,729,240.74	60,867.00		139,790,107.74
六、利润总额（亏损总额）	233,707,362.92	83,624,124.34	-1,952,094.82	319,283,582.08
七、所得税费用	59,859,581.07	9,511,550.41		69,371,131.48
八、净利润（净亏损）	173,847,781.85	74,112,573.93	-1,952,094.82	249,912,450.60
九、资产总额	42,927,490,736.60	11,940,114,080.18	1,192,191,152.34	53,675,413,664.44
十、负债总额	37,884,801,557.55	948,911,972.38	1,192,191,152.34	37,641,522,377.59
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	198,753,659.45	195,033,779.57		393,787,439.02

(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 97,823,683.64 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 2.62%。

**外币折算**

计入当期损益的汇兑收益为人民币 3,392,660.69 元。

8、其他

适用 不适用

9、租赁

**作为承租人**

适用 不适用

**作为出租人**

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

## (1) 经营租赁出租人租出资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	上期租赁	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
投资性房地产	12,574,428,686.08	12,001,577,828.45	
合计	12,574,428,686.08	12,001,577,828.45	

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

## (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

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额（含税价）	期初金额（含税价）
第一年	953,131,670.71	873,123,979.24
第二年	628,469,661.47	577,195,668.13
第三年	394,934,122.42	329,352,246.51
第四年	222,321,391.53	154,946,762.23
第五年	129,263,641.68	
第五年及以上		293,105,716.95
五年后未折现租赁收款额总额	2,328,120,487.81	2,227,724,373.06

## (3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

其他说明

无

## 二十、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	期初账面余额
1年以内（含1年）	22,690,333.13	18,876,509.55
其中：1年以内	22,690,333.13	18,876,509.55
1至2年	327,340.68	5,875,272.34
2至3年	5,804,781.39	196,656.69
3年以上		
3至4年		2,554,120.07

4至5年	2,554,120.07	
5年以上	2,833,096.74	2,833,096.74
合计	34,209,672.01	30,335,655.39

**(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										
按组合计提坏账准备	34,209,672.01	100.00	7,453,081.76	21.79	26,756,590.25	30,335,655.39	100.00	7,221,549.21	23.81	23,114,106.18
其中：										
按组合计提坏账准备	34,209,672.01	100.00	7,453,081.76	21.79	26,756,590.25	30,335,655.39	100.00	7,221,549.21	23.81	23,114,106.18
合计	34,209,672.01	100.00	7,453,081.76	21.79	26,756,590.25	30,335,655.39	100.00	7,221,549.21	23.81	23,114,106.18

按单项计提坏账准备：

 适用  不适用

按组合计提坏账准备：

√适用  不适用

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(%)
其他客户	25,512,395.13	5,432,591.86	21.29
关联方客户	8,545,866.73	1,869,079.75	21.87
房产销售客户	151,410.15	151,410.15	100.00
合计	34,209,672.01	7,453,081.76	21.79

按组合计提坏账准备的说明：

 适用  不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

 适用  不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

 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	
按组合计提坏账准备	7,221,549.21	231,532.55				7,453,081.76
合计	7,221,549.21	231,532.55				7,453,081.76

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用  不适用

其他说明  
无

#### (4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

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和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产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	21,630,671.74		21,630,671.74	63.23	6,097,876.03
合计	21,630,671.74		21,630,671.74	63.23	6,097,876.03

其他说明

本公司于2025年6月30日应收账款前五名总额为人民币21,630,671.74元(2024年：人民币21,571,965.85元)，占应收账款总额比例为63.23% (2024年12月31日：71.11%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币6,097,876.03元(2024年12月31日：人民币6,123,238.74元)。

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	5,438,710,513.66	4,561,015,443.71
合计	5,438,710,513.66	4,561,015,443.71

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) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(5) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(6) 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

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) 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

□适用 √不适用

按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

**(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

**(5) 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

其他说明:

无

**(6) 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明:

□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	期初账面余额
1年以内(含1年)	4,066,333,771.49	2,148,272,196.96
其中:1年以内	4,066,333,771.49	2,148,272,196.96
1至2年	136,714,949.33	1,236,961,580.38
2至3年	246,888,724.40	218,783,769.36
3年以上		
3至4年	95,115,518.20	157,652,804.78
4至5年	106,872,336.81	47,140,681.69

5年以上	788,332,725.22	753,751,922.33
合计	5,440,258,025.45	4,562,562,955.50

## (2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款	5,433,902,089.58	4,551,703,979.58
押金保证金	3,979,434.31	4,066,447.60
应收代垫水电费	969,882.26	190,194.12
其他	1,406,619.30	6,602,334.20
合计	5,440,258,025.45	4,562,562,955.50

## (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)	
2025年1月1日余额	1,438,700.10		108,811.69	1,547,511.79
2025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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	1,438,700.10		108,811.69	1,547,511.79

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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	1,011,448.78					1,011,448.78
按组合计提坏账准备	536,063.01					536,063.01
合计	1,547,511.79					1,547,511.79

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

无

**(5) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
其他应收款前五名总额	4,331,106,740.50	79.61			
合计	4,331,106,740.50	79.61	/	/	

其他说明：

适用 不适用

本公司2025年6月30日其他应收款前五名总额为人民币4,331,106,740.50元(2024年：人民币3,176,889,031.93元)，占其他应收款总额比例为79.61% (2024年12月31日：69.63%)，相应计提的坏账准备年末余额为人民币0.00元 (2024年12月31日：人民币0.00元)。

**(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款**

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	12,885,726,288.03	138,382,199.75	12,747,344,088.28	12,803,293,634.97	138,382,199.75	12,664,911,435.22
对联营、合营企业投资	1,873,601,467.86	2,672,989.22	1,870,928,478.64	1,867,579,695.69	2,672,989.22	1,864,906,706.47
合计	14,759,327,755.89	141,055,188.97	14,618,272,566.92	14,670,873,330.66	141,055,188.97	14,529,818,141.69

## (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 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	
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	4,599,130.18					4,599,130.18
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	3,257,641,180.37					3,257,641,180.37
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	500,000,000.00					500,000,000.00
上海张江科学之门科技发展有限公司（曾用名：上海灏集建设发展有限公司）	3,876,000,000.00	82,432,653.06				3,958,432,653.06
上海灏巨置业有限公司	230,386,131.67					230,386,131.67
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

上海集芯博建筑科技有限公司	253,941,296.78					253,941,296.78
上海集芯盛建筑科技有限公司	207,010,435.39					207,010,435.39
合计	12,664,911,435.22	82,432,653.06				12,747,344,088.28

(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 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海美联生物技术有限公司	0.00									0.00
上海张江新希望企业有限公司	65,272,560.15			-31,718.86						65,240,841.29
上海张江微电子港有限公司	1,670,792,652.81			4,819,670.64						1,675,612,323.45
上海大道置业有限公司	2,284,866.46			1,125,531.09						3,410,397.55
上海股权托管交易中心股份有限公司	83,755,185.35			195,803.89						83,950,989.24
上海机械电脑有限公司	646,691.65									646,691.65
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	9,625,917.16			11,488.77			910,000.00			8,727,405.93
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	28,516,691.68			822,160.03						29,338,851.71
上海张江智荟科技有限公司	4,012,141.21			-11,163.39						4,000,977.82
小计	1,864,906,706.47			6,931,772.17			910,000.00			1,870,928,478.64
合计	1,864,906,706.47			6,931,772.17			910,000.00			1,870,928,478.64

(3) 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

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	165,575,286.68	63,001,403.28	171,857,107.64	44,683,696.62
其他业务				
合计	165,575,286.68	63,001,403.28	171,857,107.64	44,683,696.62

其他说明：

**(2) 营业收入的分类**

单位：元 币种：人民币

	2025年半年度	2024年半年度
租金收入	165,575,286.68	171,857,107.64
合计	165,575,286.68	171,857,107.64

**(3) 营业收入、营业成本的分解信息**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(4) 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5) 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(6) 重大合同变更或重大交易价格调整**

□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	6,931,772.17	24,482,876.00
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	23,308,561.21	16,160,133.20
处置非流动金融资产取得的投资收益		
理财投资收益	1,263,889.75	1,594,544.24
大额存单利息收入		
其他	1,124,741.00	1,656,089.72
合计	32,628,964.13	43,893,643.16

其他说明：

无

## 6、其他

适用 不适用

## 二十一、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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-9,663.02	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,046,033.11	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

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	913,822.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	737,548.12	
少数股东权益影响额（税后）	871.33	
合计	2,211,773.02	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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

其他说明

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	2.63	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.61	0.22	0.22

## 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：2025年8月22日

## 修订信息

适用 不适用