

上海张江高科技园区开发股份有限公司

自 2025 年 1 月 1 日
至 2025 年 12 月 31 日止年度财务报表



KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街 1 号
东方广场毕马威大楼 8 层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2607103 号

上海张江高科技园区开发股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“张江高科”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的规定编制，公允反映了张江高科 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，我们独立于张江高科，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2607103 号

三、关键审计事项

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

金融工具公允价值的评估	
请参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计”11所述的会计政策、附注“七、合并财务报表项目注释”2及19及附注“十四、公允价值的披露”。	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注七、2与19所示，截至2025年12月31日，张江高科及其子公司（以下合称“张江高科集团”）以公允价值计量的金融工具（即财务报表项目中交易性金融资产和其他非流动金融资产）账面余额为人民币10,100,251,922.32元，占期末资产总额的16.00%。</p> <p>张江高科集团以公允价值计量的金融工具的估值以市场数据和估值模型为基础，其中估值模型通常需要大量的参数输入。部分参数来源于能够可靠获取的数据，尤其是第二层次公允价值计量的金融工具，其估值模型采用的参数是可观察参数。当估值技术使用重大不可观察参数时，即第三层次公允价值计量的金融工具的情形下，不可观察参数的确定涉及管理层的重大判断。管理层聘请了外部独立评估机构对第三层次公允价值计量的金融工具公允价值进行评估。</p>	<p>与评价金融工具公允价值的评估相关的审计程序主要包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> 了解并评价与估值、独立价格验证及金融工具估值模型审批相关的关键财务报告内部控制的设计和运行有效性； 选取本年新增的第二层次和第三层次公允价值计量的金融工具项目，查阅2025年度签署的投资协议，了解相关投资条款，并识别与金融工具估值相关的条件； 了解并评价管理层聘请的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2607103 号

三、关键审计事项 (续)

金融工具公允价值的评估 (续)	
<p>请参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计”11所述的会计政策及附注“七、合并财务报表项目注释”2及19。</p>	
关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>由于部分以公允价值计量的金融工具公允价值的评估较为复杂,且估值模型中使用的参数涉及管理层的重大判断,我们将金融工具公允价值的评估识别为关键审计事项。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 利用毕马威估值专家的工作,评价张江高科集团用于第三层次公允价值计量的金融工具的估值方法的适当性。选取金融工具项目,将估值模型与我们了解的现行行业惯例进行比较,测试公允价值计算的参数和假设,评价张江高科集团对金融工具公允价值评估结果的适当性; • 根据相关会计准则,评价与金融工具公允价值相关的披露的合理性。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2607103 号

四、其他信息

张江高科管理层对其他信息负责。其他信息包括张江高科 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督张江高科的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2607103 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对张江高科持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致张江高科不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就张江高科中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2607103 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

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

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)



中国注册会计师

李响 (项目合伙人)



中国 北京

姚奕玮



日期：2026 年 03 月 30 日

目录

一、审计报告	
二、财务报表	1
三、公司基本情况	20
四、财务报表的编制基础.....	21
五、重要会计政策及会计估计.....	21
六、税项	43
七、合并财务报表项目注释.....	44
八、研发支出	104
九、合并范围的变更.....	104
十、在其他主体中的权益.....	106
十一、政府补助.....	113
十二、与金融工具相关的风险.....	113
十三、资本管理.....	119
十四、公允价值的披露	120
十五、关联方及关联交易.....	121
十六、股份支付	127
十七、承诺及或有事项	127
十八、资产负债表日后事项	128
十九、其他重要事项.....	128
二十、母公司财务报表主要项目注释.....	131
二十一、补充资料	143

二、财务报表

合并资产负债表 2025年12月31日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	3,855,550,321.95	2,478,082,355.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,304,727,028.34	250,822,888.07
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	182,449,249.25	107,394,164.00
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,250,518.17	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	32,018,948.31	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	16,719,179,600.57	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	1,315,895,760.82	1,336,069,921.83
流动资产合计		23,486,246,760.91	23,800,541,233.37

合并资产负债表（续）
2025年12月31日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	2,568,996,675.43	2,492,339,455.87
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	8,795,524,893.98	9,349,260,370.36
投资性房地产	七、20	26,575,727,678.88	22,015,891,326.61
固定资产	七、21	76,436,267.62	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	19,251,223.40	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		4,894,589.87
递延所得税资产	七、29	915,512,725.21	975,191,492.84
其他非流动资产	七、30	671,460,651.84	670,189,648.83
非流动资产合计		39,622,910,116.36	35,601,973,760.61
资产总计		63,109,156,877.27	59,402,514,993.98

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	七、31	8,608,700,000.00	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	8,303,972,606.46	8,013,842,345.85
预收款项	七、36	130,747,542.16	72,533,552.90
合同负债	七、37	320,273,199.22	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	44,064,691.98	37,927,300.95
应交税费	七、39	478,965,107.28	323,793,299.73
其他应付款	七、40	3,338,006,811.44	1,913,316,259.40
其中：应付利息		14,559,376.67	14,161,138.93
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、42	4,016,546,272.76	2,911,584,051.34
其他流动负债	七、43	602,132,134.33	1,017,519,956.35
流动负债合计		25,843,408,365.63	17,119,641,820.74
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、44	10,912,845,519.82	14,775,290,524.47
应付债券	七、45	5,067,677,484.42	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	323,263,978.76	521,452,470.82
递延收益	七、50	102,470,932.69	68,688,791.30
递延所得税负债	七、29	1,151,530,610.53	1,303,582,015.96
其他非流动负债	七、51		24,000,000.00
非流动负债合计		17,557,788,526.22	23,889,277,417.62
负债合计		43,401,196,891.85	41,008,919,238.36

合并资产负债表（续）
2025年12月31日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
所有者权益（或股东权益）：			
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	11,413,681.12	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	8,672,940,152.67	8,070,485,670.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		16,000,681,264.49	14,755,365,370.20
少数股东权益		3,707,278,720.93	3,638,230,385.42
所有者权益（或股东权益）合计		19,707,959,985.42	18,393,595,755.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		63,109,156,877.27	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12月31日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		949,428,052.58	413,637,560.29
交易性金融资产		1,024,318,658.82	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	二十、1	19,300,962.98	23,114,106.18
应收款项融资			
预付款项		944,357.62	332,297.80
其他应收款	二十、2	5,066,189,364.75	4,561,015,443.71
其中：应收利息			
应收股利			
存货		70,568,338.86	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		652,392,396.20	631,867,972.22
流动资产合计		7,783,142,131.81	5,653,293,606.15
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	二十、3	18,302,950,219.95	14,529,818,141.69
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,223,482,619.52	6,006,772,555.73
投资性房地产		1,081,483,630.71	1,584,049,616.25
固定资产		48,242,461.16	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		10,284,140.83	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		300,738,850.12	365,151,821.00
其他非流动资产		27,623,025.01	17,538,394.64
非流动资产合计		21,994,804,947.30	22,575,164,747.25
资产总计		29,777,947,079.11	28,228,458,353.40

母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款		6,819,700,000.00	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		14,409,827.79	18,711,387.88
预收款项		12,551,891.03	25,518,411.25
合同负债			
应付职工薪酬		18,223,506.56	20,089,543.59
应交税费		6,689,855.72	7,291,901.55
其他应付款		4,034,682,484.40	2,270,968,716.22
其中：应付利息		4,549,447.71	4,761,662.60
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,786,109,894.30	2,244,157,416.33
其他流动负债		600,946,849.32	1,008,704,657.54
流动负债合计		15,293,314,309.12	7,782,842,034.36
非流动负债：			
长期借款		278,729,759.60	4,665,721,822.92
应付债券		5,067,677,484.42	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		7,061,501.94	2,884,502.89
递延所得税负债		507,479,963.50	511,078,792.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,860,948,709.46	12,375,948,733.82
负债合计		21,154,263,018.58	20,158,790,768.18

母公司资产负债表（续）
2025年12月31日

编制单位：上海张江高科技园区开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,548,689,550.00	1,548,689,550.00
其他权益工具		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		1,117,745,126.45	1,263,308,651.14
所有者权益（或股东权益）合计		8,623,684,060.53	8,069,667,585.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		29,777,947,079.11	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



（公司盖章）



合并利润表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		4,181,730,883.59	1,983,301,113.34
其中：营业收入	七、60	4,181,730,883.59	1,983,301,113.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,419,422,914.60	1,806,613,515.59
其中：营业成本	七、60	2,147,315,796.26	857,365,094.77
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	527,821,817.59	271,884,443.95
销售费用	七、62	95,610,469.66	57,858,533.95
管理费用	七、63	107,254,278.73	97,696,692.71
研发费用			
财务费用	七、65	541,420,552.36	521,808,750.21
其中：利息费用		587,471,094.82	589,299,748.98
利息收入		52,341,039.89	67,868,087.77
加：其他收益	七、66	10,197,782.73	16,098,284.75
投资收益（损失以“-”号填列）	七、67	672,692,400.77	211,052,817.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		323,619,508.88	-98,601,727.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、69	-335,478,302.25	803,623,105.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	-5,243,764.43	-2,945,279.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	17,582,081.08	24,265.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、72	-46,226,014.21	24,810,000.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,075,832,152.68	1,229,350,791.88
加：营业外收入	七、73	286,331.96	390,204.61
减：营业外支出	七、74	-191,867,527.28	-45,337,909.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,267,986,011.92	1,275,078,906.16
减：所得税费用	七、75	292,016,492.76	280,695,406.42

合并利润表（续）
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		975,969,519.16	994,383,499.74
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		975,969,519.16	994,383,499.74
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）		986,121,183.65	982,421,581.11
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-10,151,664.49	11,961,918.63
六、其他综合收益的税后净额		-56,718,588.36	48,147,997.16
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-56,718,588.36	48,147,997.16
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-605,705.65	-141,667.53
（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		-605,705.65	-141,667.53
（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		-56,112,882.71	48,289,664.69
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-2,818,168.42	5,471,608.16
（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		-53,294,714.29	42,818,056.53
（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		919,250,930.80	1,042,531,496.90
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		929,402,595.29	1,030,569,578.27
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-10,151,664.49	11,961,918.63
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.62	0.63
（二）稀释每股收益（元/股）		0.62	0.63

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



（公司盖章）



母公司利润表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	二十、4	1,372,180,351.61	373,195,848.08
减：营业成本	二十、4	474,196,765.88	89,967,990.18
税金及附加		138,728,347.85	49,849,089.76
销售费用		12,292,333.61	17,514,708.60
管理费用		72,966,353.86	71,223,609.94
研发费用			
财务费用		433,190,675.96	490,503,865.75
其中：利息费用		430,787,616.50	502,357,863.61
利息收入		4,820,105.07	7,566,641.17
加：其他收益		2,981,079.05	2,694,577.80
投资收益（损失以“-”号填列）	二十、5	103,692,533.67	193,335,088.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,769,791.19	50,856,098.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-67,641.23	135,051,902.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-4,048,354.81	-1,629,392.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-43,465,635.42	24,810,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		299,897,855.71	8,398,760.25
加：营业外收入		25,940.01	255,796.69
减：营业外支出		1,006,477.97	1,377,298.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		298,917,317.75	7,277,258.38
减：所得税费用		60,814,141.44	-12,443,862.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		238,103,176.31	19,721,121.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		238,103,176.31	19,721,121.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			

母公司利润表（续）
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
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		238,103,176.31	19,721,121.18
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



（公司盖章）



合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,282,309,742.83	1,834,815,858.05
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		236,668,731.70	
收到其他与经营活动有关的现金	七、77	413,889,981.03	278,322,070.40
经营活动现金流入小计		4,932,868,455.56	2,113,137,928.45
购买商品、接受劳务支付的现金		3,504,279,892.04	3,549,743,032.96
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		108,153,318.83	90,680,834.15
支付的各项税费		690,025,557.58	525,607,360.17
支付其他与经营活动有关的现金	七、77	233,681,511.87	348,208,528.79
经营活动现金流出小计		4,536,140,280.32	4,514,239,756.07
经营活动产生的现金流量净额		396,728,175.24	-2,401,101,827.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,841,322,587.95	1,912,983,441.96
取得投资收益收到的现金		481,595,287.39	317,540,654.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,040.00	
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		57,156.91	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,323,006,072.25	2,230,524,096.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		470,415,804.06	2,061,900,099.72
投资支付的现金		3,353,880,000.00	1,505,925,000.00
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		3,824,295,804.06	3,567,825,099.72
投资活动产生的现金流量净额		498,710,268.19	-1,337,301,003.35

合并现金流量表（续）
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		778,780,000.00	1,702,910,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		79,200,000.00	53,900,000.00
取得借款收到的现金		11,758,058,721.20	5,968,017,788.93
发行债券收到的现金		2,169,184,846.34	5,096,823,500.00
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		14,706,023,567.54	12,767,751,288.93
偿还债务支付的现金		13,028,556,482.40	8,219,139,526.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,160,311,313.75	1,224,819,437.15
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		8,000,000.00
筹资活动现金流出小计		14,188,867,796.15	9,451,958,963.45
筹资活动产生的现金流量净额		517,155,771.39	3,315,792,325.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-33,725,594.77	19,497,096.83
五、现金及现金等价物净增加额		1,378,868,620.05	-403,113,408.66
加：期初现金及现金等价物余额		2,476,681,701.90	2,879,795,110.56
六、期末现金及现金等价物余额		3,855,550,321.95	2,476,681,701.90

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



(公司盖章)



母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,433,023,493.99	398,967,436.28
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		111,994,718.23	36,411,964.95
经营活动现金流入小计		1,545,018,212.22	435,379,401.23
购买商品、接受劳务支付的现金		76,087,832.69	120,920,263.10
支付给职工及为职工支付的现金		50,606,163.10	45,591,631.01
支付的各项税费		113,126,874.49	112,821,200.79
支付其他与经营活动有关的现金		291,818,927.96	304,500,634.58
经营活动现金流出小计		531,639,798.24	583,833,729.48
经营活动产生的现金流量净额		1,013,378,413.98	-148,454,328.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,913,058,168.06	936,628,568.43
取得投资收益收到的现金		109,230,234.47	181,693,441.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,040.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		14,574,255.08	124,439,676.11
投资活动现金流入小计		3,036,893,697.61	1,242,761,686.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,890,072.86	13,758,831.66
投资支付的现金		2,669,800,000.00	2,048,000,000.00
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		938,590,645.00	404,932,500.00
投资活动现金流出小计		3,611,280,717.86	2,466,691,331.66
投资活动产生的现金流量净额		-574,387,020.25	-1,223,929,645.21

母公司现金流量表（续）

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		699,580,000.00	1,649,010,000.00
取得借款收到的现金		8,203,700,000.00	2,797,062,124.87
发行债券收到的现金净额		2,169,184,846.34	5,096,823,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		428,927,194.82	373,842,049.04
筹资活动现金流入小计		11,501,392,041.16	9,916,737,673.91
偿还债务支付的现金		10,522,542,998.22	7,888,225,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		850,054,869.32	888,501,709.89
支付其他与筹资活动有关的现金		31,995,075.06	
筹资活动现金流出小计		11,404,592,942.60	8,776,726,709.89
筹资活动产生的现金流量净额		96,799,098.56	1,140,010,964.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			503.31
五、现金及现金等价物净增加额		535,790,492.29	-232,372,506.13
加：期初现金及现金等价物余额		413,637,560.29	646,010,066.42
六、期末现金及现金等价物余额		949,428,052.58	413,637,560.29

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



(公司盖章)



合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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、上年年末余额	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		-56,718,588.36				602,454,482.65		1,245,315,894.29	69,048,335.51	1,314,364,229.80
（一）综合收益总额							-56,718,588.36				986,121,183.65		929,402,595.29	-10,151,664.49	919,250,930.80
（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											-383,666,701.00		-383,666,701.00		-383,666,701.00
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-340,711,701.00		-340,711,701.00		-340,711,701.00
4.其他											-42,955,000.00		-42,955,000.00		-42,955,000.00
（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		11,413,681.12		774,344,775.00		8,672,940,152.67		16,000,681,264.49	3,707,278,720.93	19,707,959,985.42

合并所有者权益变动表（续）
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024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、上年年末余额	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）			1,650,000,000.00		7,215,193.15		48,147,997.16				607,638,710.01		2,313,001,900.32	65,861,918.63	2,378,863,818.95
（一）综合收益总额							48,147,997.16				607,638,710.01		2,313,001,900.32	65,861,918.63	2,378,863,818.95
（二）所有者投入和减少资本			1,650,000,000.00		7,215,193.15								1,030,569,578.27	11,961,918.63	1,042,531,496.90
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本			1,650,000,000.00		-990,000.00									53,900,000.00	53,900,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额													1,649,010,000.00		1,649,010,000.00
4.其他															
（三）利润分配					8,205,193.15								8,205,193.15		8,205,193.15
1.提取盈余公积													-374,782,871.10	-374,782,871.10	-374,782,871.10
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配													-374,782,871.10	-374,782,871.10	-374,782,871.10
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		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

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



(公司盖章)



母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,548,689,550.00		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					-145,563,524.69	554,016,475.31
（一）综合收益总额										238,103,176.31	238,103,176.31
（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										-383,666,701.00	-383,666,701.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-340,711,701.00	-340,711,701.00
3. 其他										-42,955,000.00	-42,955,000.00
（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	1,117,745,126.45	8,623,684,060.53

母公司所有者权益变动表（续）
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,548,689,550.00				2,826,109,415.93				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）			1,650,000,000.00		7,215,193.15				-355,061,749.92	1,302,153,443.23	
（一）综合收益总额										19,721,121.18	19,721,121.18
（二）所有者投入和减少资本			1,650,000,000.00		7,215,193.15						1,657,215,193.15
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本			1,650,000,000.00		-990,000.00						1,649,010,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					8,205,193.15						8,205,193.15
（三）利润分配										-374,782,871.10	-374,782,871.10
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配										-374,782,871.10	-374,782,871.10
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		1,650,000,000.00		2,833,324,609.08				774,344,775.00	1,263,308,651.14	8,069,667,585.22

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



（公司盖章）



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）

本财务报告经公司董事会批准于2026年03月30日报出。

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
18	2	上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	元界基金

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

本财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“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 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 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

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司及从事房地产开发经营业务的子公司，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

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≥人民币 250 万元或非全资子公司总资产占集团总资产≥10%
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	金额≥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≥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

房地产开发成本和开发产品采用个别计价法确定发出存货的实际成本，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：

	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 - 8 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额。

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

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

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41. 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

42. 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，本公司的二级子公司上海张江芯享测半导体科技有限公司为小规模纳税人和小型微利企业，本公司的二级子公司上海张江浩科科技发展有限公司和三级子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	3,767,074,454.60	2,289,949,882.45
其他货币资金	88,475,867.35	188,121,373.45
存放财务公司存款		
合计	3,855,550,321.95	2,478,082,355.90
其中：存放在境外的款项总额	1,560,326,718.90	1,232,959,187.72

其他说明：

于 2025 年 12 月 31 日，银行存款未受到使用限制（2024 年 12 月 31 日：人民币 1,400,654.00 元为法院冻结资金，使用受到限制）。

其他货币资金中人民币 88,316,584.75 元为证券账户资金（2024 年 12 月 31 日：人民币 188,121,373.45 元），人民币 159,282.60 元（2024 年 12 月 31 日：无）为支付宝和微信账户余额，使用不受限制。

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	1,304,727,028.34	250,822,888.07	/
其中：			
权益工具投资	212,697,124.23	150,822,888.07	/
理财产品	1,092,029,904.11	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	1,304,727,028.34	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

适用 不适用

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：

适用 不适用

(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	174,986,013.00	98,883,142.28
1 至 2 年	10,934,419.86	4,039,637.94
2 至 3 年	1,114,684.86	4,323,467.07
3 年以上		
3 至 4 年	1,332,588.98	65,221.57
4 至 5 年	65,221.57	8,162,238.57
5 年以上	10,995,335.31	2,833,096.74
合计	199,428,263.58	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 (%)	
按组合计提坏账准备	199,428,263.58	100.00	16,979,014.33	8.51	182,449,249.25	118,306,804.17	100.00	10,912,640.17	9.22	107,394,164.00
合计	199,428,263.58	100.00	16,979,014.33	8.51	182,449,249.25	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

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

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	10,912,640.17	6,066,374.16				16,979,014.33
合计	10,912,640.17	6,066,374.16				16,979,014.33

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：

□适用 √不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

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	93,285,226.06		93,285,226.06	46.78	2,212,889.89
合计	93,285,226.06		93,285,226.06	46.78	2,212,889.89

其他说明：

本集团 2025 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 93,285,226.06 元(2024 年：人民币 71,695,507.15 元)，占应收账款总额比例为 46.78%(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 2,212,889.89 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

适用 不适用

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：

适用 不适用

(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	963,778.17	77.07	208,766.33	28.70
1至2年	61,937.30	4.95	346,379.97	47.62
2至3年	52,504.90	4.20	107,700.00	14.80
3年以上	172,297.80	13.78	64,597.80	8.88
合计	1,250,518.17	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：

□适用 √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	734,454.78	58.73
合计	734,454.78	58.73

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	32,018,948.31	174,195,231.31
合计	32,018,948.31	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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息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:

适用 不适用

(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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利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：

适用 不适用

(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	27,538,046.53	170,192,145.17
1 至 2 年	1,771,891.01	1,533,655.36
2 至 3 年	963,565.68	168,085.92
3 年以上		
3 至 4 年	168,085.92	764,660.90
4 至 5 年	591,350.09	136,025.57
5 年以上	3,955,520.22	5,192,779.26
合计	34,988,459.45	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		97,356,544.69
应收关联方款	1,655,547.45	52,393,811.06
押金保证金	18,186,376.58	17,041,960.57
应收代垫水电费	4,081,545.91	487,012.76
应收基金分配款	5,441,260.04	
其他	5,623,729.47	10,708,023.10
合计	34,988,459.45	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	1,146,081.36			1,146,081.36
本期转回	1,968,691.09			1,968,691.09
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	2,802,967.45	57,732.00	108,811.69	2,969,511.14

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

□适用 √不适用

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	1,146,081.36	899,510.31			2,969,511.14
合计	3,792,120.87	1,146,081.36	1,968,691.09			2,969,511.14

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：

□适用 √不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其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
第一名	17,676,420.96	50.52	押金保证金	1年以内	
第二名	5,441,295.27	15.55	基金分配款	1年以内	
第三名	2,000,236.27	5.72	其他	5年以上	
第四名	1,578,742.83	4.51	代垫水电费	1年以内	
第五名	1,252,239.89	3.58	其他	1-3年	496,008.57
合计	27,948,935.22	79.88	/	/	496,008.57

本集团 2025 年 12 月 31 日其他应收款前五名总额为人民币 27,948,935.22 元 (2024 年: 人民币 73,893,657.97 元), 占其他应收款总额比例为 79.88% (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 496,008.57 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 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
已完工开发产品	10,036,116,162.90	46,454,827.47	9,989,661,335.43	12,386,197,151.12	32,134,908.91	12,354,062,242.21
在建开发产品	6,728,295,113.07		6,728,295,113.07	7,004,266,472.74		7,004,266,472.74
其他	1,223,152.07		1,223,152.07	2,138,515.71		2,138,515.71
合计	16,765,634,428.04	46,454,827.47	16,719,179,600.57	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	
御景雅苑地下车库	1,602,505.07	312,871.43		262,000.36		1,653,376.14
山水豪庭一期地下车库	24,701,494.94	11,947,618.99				36,649,113.93
山水豪庭二期车位	5,830,908.90	2,321,428.50				8,152,337.40
合计	32,134,908.91	14,581,918.92		262,000.36		46,454,827.47

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12月31日，存货期末余额中含有借款费用资本化金额为人民币598,992,013.44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	81,116,420.70	5,941,087.20	75,175,333.50	130,887,084.70	38,105,087.20	92,781,997.50
合计	81,116,420.70	5,941,087.20	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

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
按组合计提坏账准备	38,105,087.20		32,164,000.00			5,941,087.20	本年收回
合计	38,105,087.20		32,164,000.00			5,941,087.20	/

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：

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：

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	339,247,251.61	359,985,949.61
大额存单	976,648,509.21	976,083,972.22
合计	1,315,895,760.82	1,336,069,921.83

其他说明：

适用 不适用

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：

适用 不适用

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：

适用 不适用

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

适用 不适用

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期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

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：

适用 不适用

(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

长期应收款核销说明：

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	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	汇率变动			其他
一、合营企业													
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	362,188,257.30				305,162,719.06			124,846,995.00		-11,174,684.16		531,329,297.20	
小计	362,188,257.30				305,162,719.06			124,846,995.00		-11,174,684.16		531,329,297.20	
二、联营企业													
上海张江微电子港有限公司	1,616,960,254.44				-2,873,154.65			51,600,000.00				1,562,487,099.79	
张江汉世纪创业投资有限公司	58,118,086.37				-111,620.30			39,155,497.87				18,850,968.20	
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				5,811,219.76	-4,546,237.93		7,133,468.34		-5,293,644.79		206,625,843.17	
上海股权托管交易中心股份有限公司	83,755,185.35				616,288.43			186,651.00				84,184,822.78	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	28,516,691.68				9,630,162.10							38,146,853.78	
上海张江新希望企业有限公司	65,272,560.15				2,693,221.07							67,965,781.22	
上海美联生物技术有限公司	555,872.47	555,872.47										555,872.47	555,872.47
上海鲲鹏投资发展有限公司	36,616,164.99				8,380.01			1,500,000.00				35,124,545.00	
上海枫逸股权投资基金管理有限公司	1,756,150.76				-47,819.36							1,708,331.40	
上海大道置业有限公司	2,284,866.46				385,603.27							2,670,469.73	
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	9,625,917.16				2,274,136.73			910,000.00				10,990,053.89	
上海机械电脑有限公司	2,763,808.40	2,117,116.75										2,763,808.40	2,117,116.75
上海张江智荟科技有限公司	4,402,251.44				-1,963,031.97						-390,110.23	2,049,109.24	
上海集挚咨询管理有限公司	4,408,403.65				2,033,404.73			225,000.00				6,216,808.38	
小计	2,132,824,187.79	2,672,989.22			18,456,789.82	-4,546,237.93		100,710,617.21		-5,293,644.79	-390,110.23	2,040,340,367.45	2,672,989.22
合计	2,495,012,445.09	2,672,989.22			323,619,508.88	-4,546,237.93		225,557,612.21		-16,468,328.95	-390,110.23	2,571,669,664.65	2,672,989.22

(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	5,311,185,121.18	2,189,734,771.92
基金投资	3,484,339,772.80	7,159,525,598.44
合计	8,795,524,893.98	9,349,260,370.36

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产
投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	25,675,080,174.73			25,675,080,174.73
2. 本期增加金额	5,829,665,350.12			5,829,665,350.12
(1) 外购	2,094,760,568.56			2,094,760,568.56
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	3,734,904,781.56			3,734,904,781.56
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	1,420,118,467.16			1,420,118,467.16
(1) 处置	1,208,841,452.72			1,208,841,452.72
(2) 其他转出	211,277,014.44			211,277,014.44
4. 期末余额	30,084,627,057.69			30,084,627,057.69
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,659,188,848.12			3,659,188,848.12
2. 本期增加金额	473,813,525.07			473,813,525.07
(1) 计提或摊销	473,813,525.07			473,813,525.07
3. 本期减少金额	624,102,994.38			624,102,994.38
(1) 处置	503,540,823.44			503,540,823.44
(2) 其他转出	120,562,170.94			120,562,170.94
4. 期末余额	3,508,899,378.81			3,508,899,378.81
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	26,575,727,678.88			26,575,727,678.88
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）	8,212,598.13	历史原因
复旦基因楼	4,306,944.43	历史原因
张江休闲体育中心	16,792,389.50	历史原因
创业源南区蔡伦路 1600 号	40,877,633.02	历史原因
北大清华地下车库	38,511,299.90	历史原因
北大一期	37,332,202.00	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	76,436,267.62	72,634,162.18
固定资产清理		
合计	76,436,267.62	72,634,162.18

其他说明：

□适用 √不适用

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		14,714,384.73	266,949.41		13,895,209.10	28,876,543.24
(1) 购置		14,714,384.73	266,949.41		13,895,209.10	28,876,543.24
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		4,267,523.17	250,070.09		13,410,599.00	17,928,192.26
(1) 处置或报废		4,267,523.17	250,070.09		13,410,599.00	17,928,192.26
4. 期末余额	88,221,102.51	19,238,888.46	1,580,865.14	21,525,324.97	15,375,620.40	145,941,801.48
二、累计折旧						
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	2,051,261.54	3,488,708.29	176,561.19	251,429.52	2,914,485.82	8,882,446.36
(1) 计提	2,051,261.54	3,488,708.29	176,561.19	251,429.52	2,914,485.82	8,882,446.36
3. 本期减少金额		1,472,057.09	240,067.29		24,076.44	1,736,200.82
(1) 处置或报废		1,472,057.09	240,067.29		24,076.44	1,736,200.82
4. 期末余额	35,156,925.16	8,531,496.45	821,448.96	21,273,895.21	3,721,768.08	69,505,533.86
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	53,064,177.35	10,707,392.01	759,416.18	251,429.76	11,653,852.32	76,436,267.62
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：

适用 不适用

在建工程

(1) 在建工程情况

适用 不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(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

(1) 工程物资情况

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：

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：

适用 不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	55,369,105.97	55,369,105.97
2. 本期增加金额	11,707,002.33	11,707,002.33
(1) 购置	11,707,002.33	11,707,002.33
(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	67,076,108.30	67,076,108.30
二、累计摊销		
1. 期初余额	33,796,391.92	33,796,391.92
2. 本期增加金额	14,028,492.98	14,028,492.98
(1) 计提	14,028,492.98	14,028,492.98
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	47,824,884.90	47,824,884.90
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	19,251,223.40	19,251,223.40
2. 期初账面价值	21,572,714.05	21,572,714.05

(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		1,189,666.40		
天之骄子南块 895 基地装修	3,142,018.68		3,142,018.68		
天之骄子(北块)公寓绿化景观提升工程	562,904.79		562,904.79		
合计	4,894,589.87		4,894,589.87		

其他说明：

适用 不适用

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
坏账准备	16,102,785.56	4,025,696.39	12,835,466.00	3,208,866.50
长期股权投资减值准备	2,672,989.24	668,247.31	2,672,989.22	668,247.31
预提税金	895,091,819.12	223,772,954.78	809,671,491.36	202,417,872.84
预收房款按税法核定利润	17,934,482.52	4,483,620.63	157,771,210.28	39,442,802.57
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	37,040,588.56	9,260,147.14	31,390,000.00	7,847,500.00
预提费用	356,165,472.88	89,041,368.22	458,033,931.88	114,508,482.97
递延收益	52,818,751.96	13,204,687.99	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	164,047,287.44	41,011,821.86	464,302,716.36	116,075,679.09
商誉减值准备				
房产推倒重置损失	43,465,635.44	10,866,408.86		
其他非流动金融资产公允价值变动	1,024,172,589.96	256,043,147.49	945,254,954.00	236,313,738.50
交易性金融资产公允价值变动	70,659,905.76	17,664,976.44	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	3,662,050,900.84	915,512,725.21	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
境内外税率差	1,999,441,239.12	499,860,309.78	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	96,326,580.80	24,081,645.20	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	2,268,864,414.08	567,216,103.52	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	1,335,931.52	333,982.88	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	4,606,122,442.12	1,151,530,610.53	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	743,355,760.98	925,152,167.04
可抵扣亏损	331,794,349.88	130,239,825.62
合计	1,075,150,110.86	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		25,744,578.64	
2026	16,355,612.04	20,972,114.11	
2027	28,389,119.88	28,389,119.88	
2028	3,669,822.26	3,669,822.26	
2029	44,428,189.92	51,464,190.73	
2030	238,951,605.78		
合计	331,794,349.88	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
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	634,690,187.36		634,690,187.36	632,481,264.35		632,481,264.35
预付无形资产采购款	3,264,496.20		3,264,496.20	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	671,460,651.84		671,460,651.84	670,189,648.83		670,189,648.83

其他说明：

□适用 √不适用

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	8,608,700,000.00	2,427,400,000.00
合计	8,608,700,000.00	2,427,400,000.00

短期借款分类的说明：

□适用 √不适用

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

(1) 应付票据列示

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)	8,247,166,705.19	7,843,347,061.10
1 - 2 年 (含 2 年)	17,837,095.15	34,956,953.35
2 - 3 年 (含 3 年)	146,913.85	15,292,179.45
3 年以上	38,821,892.27	120,246,151.95
合计	8,303,972,606.46	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	34,026,199.14	未到结算期
合计	34,026,199.14	/

其他说明：

适用 不适用

36、预收款项

(1) 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	126,097,449.39	72,068,637.92
1 - 2 年 (含 2 年)	4,360,608.49	31,292.77
2 - 3 年 (含 3 年)	20,162.14	96,937.56
3 年以上	269,322.14	336,684.65
合计	130,747,542.16	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	320,273,199.22	401,725,054.22
合计	320,273,199.22	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	292,967,469.22	本年因收到现金而增加
合计	-81,451,855.00	/

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年	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	292,967,469.22	374,419,324.22
年末余额	320,273,199.22	401,725,054.22

其他说明：

□适用 √不适用

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	98,159,625.73	91,666,512.81	44,053,927.87
二、离职后福利-设定提存计划	366,486.00	15,451,674.43	15,807,396.32	10,764.11
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	37,927,300.95	113,611,300.16	107,473,909.13	44,064,691.98

(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	79,815,035.10	73,310,770.92	44,001,752.69
二、职工福利费		3,133,061.33	3,133,061.33	
三、社会保险费		5,493,857.23	5,487,724.94	6,132.29
其中：医疗保险费		5,307,261.16	5,301,389.82	5,871.34
工伤保险费		186,596.07	186,335.12	260.95
生育保险费				
四、住房公积金	2,876.00	6,819,434.00	6,822,310.00	
五、工会经费和职工教育经费	60,450.44	2,898,238.07	2,912,645.62	46,042.89
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	37,560,814.95	98,159,625.73	91,666,512.81	44,053,927.87

(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		9,436,199.97	9,425,762.05	10,437.92
2、失业保险费		295,175.69	294,849.50	326.19
3、企业年金缴费	366,486.00	5,720,298.77	6,086,784.77	
合计	366,486.00	15,451,674.43	15,807,396.32	10,764.11

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	304,266,645.60	237,820,988.16
增值税	2,241,717.54	47,735,411.78
城市维护建设税	105,153.10	1,487,793.37
教育费附加	104,893.81	1,498,077.18
个人所得税	527,072.92	205,016.78
土地使用税	1,425,997.72	1,488,581.67
房产税	62,965,262.56	31,386,512.30
土地增值税	105,398,524.93	336,117.98
印花税	1,929,839.10	1,834,661.47
其他		139.04
合计	478,965,107.28	323,793,299.73

其他说明：

□适用 √不适用

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	14,559,376.67	14,161,138.93
应付股利		
其他应付款	3,323,447,434.77	1,899,155,120.47
合计	3,338,006,811.44	1,913,316,259.40

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1) 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	9,128,947.86	12,492,806.15
短期借款应付利息	5,430,428.81	1,668,332.78
合计	14,559,376.67	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

(1) 分类列示

适用 不适用

其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	1,181,034,654.88	978,876,546.98
关联方往来	1,421,763,110.99	193,293,170.97
押金保证金	347,504,028.68	348,420,886.12
往来款	29,163,253.09	63,206,825.71
应付暂收款	22,252,023.02	4,292,623.16
其他	321,730,364.11	311,065,067.53
合计	3,323,447,434.77	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
剑腾液晶显示(上海)有限公司	26,543,331.12	未到结算期
上海张江(集团)有限公司	77,235,997.53	未到结算期
合计	1,082,655,875.63	/

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 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
1 年内到期的长期借款	768,936,378.46	1,088,289,135.01
1 年内到期的应付债券	3,099,696,886.84	1,669,896,892.43
企业债券利息	123,913,007.46	153,398,023.90
子公司少数股东借款	24,000,000.00	
合计	4,016,546,272.76	2,911,584,051.34

其他说明：

适用 不适用

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	600,946,849.32	1,008,704,657.54
待转销项税	1,185,285.01	8,815,298.81
合计	602,132,134.33	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		24-07-16	269 天	1,000,000,000.00	1,008,704,657.54		5,150,684.93		1,013,855,342.47		
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		25-04-10	232 天	600,000,000.00		600,000,000.00	7,246,027.40		607,246,027.40		
上海张江高科技园区开发股份有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	100.00		25-11-26	268 天	600,000,000.00		600,000,000.00	946,849.32			600,946,849.32	
合计	/	/	/	/	2,200,000,000.00	1,008,704,657.54	1,200,000,000.00	13,343,561.65		1,621,101,369.87	600,946,849.32	/

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	10,664,845,519.82	9,468,290,524.47
信用借款	248,000,000.00	5,193,200,000.00
保证借款		
合计	10,912,845,519.82	14,775,290,524.47

长期借款分类的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于 2025 年 12 月 31 日，长期借款的利率为 LPR 下浮 0.24%-1.38%（2024 年 12 月 31 日：LPR 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		499,835,837.86
23 张江 MTN001		999,649,598.25
23 张江 K3		519,786,140.30
24 张江 MTN001	999,653,147.82	999,388,396.24
24 张江公司债	799,721,710.17	799,522,116.91
24 张江 MTN002	799,662,369.20	799,451,619.83
24 张江公司债第二期	999,457,109.65	999,311,449.63
24 张江公司债第三期	499,763,286.32	499,639,919.77
25 张江公司债第一期	969,419,861.26	
合计	5,067,677,484.42	7,196,263,615.07

(1). 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)	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	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	1,078,920,000.00	1,103,522,949.08		39,744,000.00	228,670.35	39,744,000.00	1,103,751,619.43	1,103,751,619.43		
21 张江 02	100.00		21-07-19	5 年	499,500,000.00	507,639,865.77		17,450,000.04	105,012.84	17,450,000.00	507,744,878.65	507,744,878.65		
22 张江高科 MTN001	100.00		22-02-18	3 年	699,300,000.00	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	399,680,000.00	410,619,696.57		1,520,000.07	20,303.36	412,160,000.00				
23 张江 K1	100.00		23-03-20	2+2 年	569,544,000.00	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	999,200,000.00	1,021,722,931.65		30,800,000.04	272,521.92	30,800,000.00	1,021,995,453.61	1,021,995,453.61		
23 张江 K3	100.00		23-07-05	3+2 年	519,584,000.00	526,990,306.97		14,820,000.00	140,569.04	14,820,000.00	527,130,876.01	527,130,876.01		
24 张江 MTN001	100.00		24-04-10	3 年	999,200,000.00	1,018,020,896.27		25,700,000.04	264,751.58	25,700,000.00	1,018,285,647.89	18,632,500.07	999,653,147.82	
24 张江公司债	100.00		24-05-10	3 年	799,396,000.00	811,790,783.55		19,119,999.96	199,593.26	19,120,000.00	811,990,376.77	12,268,666.60	799,721,710.17	
24 张江 MTN002	100.00		24-07-24	3 年	799,360,000.00	807,000,508.70		17,199,999.96	210,749.37	17,200,000.00	807,211,258.03	7,548,888.83	799,662,369.20	
24 张江公司债第二期	100.00		24-07-16	5 年	999,245,000.00	1,010,009,227.39		23,199,999.96	145,660.02	23,200,000.00	1,010,154,887.37	10,697,777.72	999,457,109.65	
24 张江公司债第三期	100.00		24-11-08	3 年	499,622,500.00	501,262,003.11		11,450,000.04	123,366.55	11,450,000.00	501,385,369.70	1,622,083.38	499,763,286.32	
25 张江公司债第一期	100.00		25-05-12	3 年	969,267,650.00		969,267,650.00	12,217,150.00	152,211.26		981,637,011.26	12,217,150.00	969,419,861.26	
合计	/	/	/	/	9,831,819,150.00	9,019,558,531.40	969,267,650.00	219,698,983.56	1,946,213.76	1,919,184,000.00	8,291,287,378.72	3,223,609,894.30	5,067,677,484.42	/

其他说明：

√适用 □不适用

应付债券利率区间为 1.98%至 3.68%。

(2) 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

(3) 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

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1) 按款项性质列示专项应付款

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
房产销售违约金和赔偿金（说明）	323,263,978.76	521,452,470.82	未办出产证
合计	323,263,978.76	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。创业源科技本年已办妥华佗路68号1-11幢产证，未发生相关诉讼案件，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、历史经验以及本年产证办理情况，本年补提违约金和赔偿金人民币19,762,939.66元，实际赔付人民币5,307,373.50元，同时冲回往年计提的预计负债人民币212,644,058.22元。

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	45,119,600.00	11,337,458.61	102,470,932.69	2021年至2025年间收到的与资产相关的政府补助
合计	68,688,791.30	45,119,600.00	11,337,458.61	102,470,932.69	/

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
子公司少数股东借款		24,000,000.00
合计		24,000,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

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：

□适用 √不适用

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	25-02-12	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

本公司于 2025 年 2 月发行了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，票面利率为 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债期限延长 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		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：

本年资本公积减少人民币 420,000.00 元为发行永续债手续费。

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						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-6,818,455.21	-807,607.53			-201,901.88	-605,705.65		-7,424,160.86
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	-807,607.53			-201,901.88	-605,705.65		-7,424,160.86
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	-57,052,272.19			-939,389.48	-56,112,882.71		18,837,841.98
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	9,120,623.52	-3,757,557.90			-939,389.48	-2,818,168.42		6,302,455.10
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	-53,294,714.29				-53,294,714.29		12,535,386.88
其他综合收益合计	68,132,269.48	-57,859,879.72			-1,141,291.36	-56,718,588.36		11,413,681.12

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	上期
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	986,121,183.65	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		
支付永续债利息	42,955,000.00	
应付普通股股利	340,711,701.00	374,782,871.10
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	8,672,940,152.67	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	4,168,344,001.22	2,147,315,796.26	1,966,169,810.56	856,894,762.87
其他业务	13,386,882.37		17,131,302.78	470,331.90
合计	4,181,730,883.59	2,147,315,796.26	1,983,301,113.34	857,365,094.77

其他说明：

适用 不适用

(2) 营业收入的分类

单位：元 币种：人民币

	2025 年	2024 年
合同产生的收入	3,011,725,461.78	933,881,088.35
租金收入	1,170,005,421.81	1,049,420,024.99
合计	4,181,730,883.59	1,983,301,113.34

(3) 合同产生的收入的情况

单位：元 币种：人民币

	2025 年	2024 年
按商品转让的时间分类		
在某一时刻确认收入	2,989,509,855.93	910,609,894.88
在某一时段确认收入	22,215,605.85	23,271,193.47
合计	3,011,725,461.78	933,881,088.35

(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

于 2025 年 12 月 31 日，除子公司创业源科技与产证办理相关的尚未履约义务的交易价格人民币 27,305,730.00 元外，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格人民币 292,967,469.22 元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本集团预计在未来 1 年内，在房地产达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

上述披露未包括原预计合同期限不超过一年的房地产销售合同中的履约义务。

(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	6,417,381.06	6,632,485.93
教育费附加	6,413,134.25	6,630,555.67
房产税	168,608,482.54	106,953,347.81
土地使用税	5,530,607.81	5,608,621.79
印花税	8,285,359.61	5,845,649.82
土地增值税	332,566,852.32	140,213,782.93
合计	527,821,817.59	271,884,443.95

其他说明：

适用 不适用

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	38,621,779.70	20,757,570.27
中介机构费	9,953,510.57	7,782,126.07
销售服务费	7,216,542.67	9,637,910.24
招商代理费	13,001,395.61	1,236,597.03
广告费	16,761,180.01	8,277,207.93
折旧费	4,563,114.29	203,590.00
其他	5,492,946.81	9,963,532.41
合计	95,610,469.66	57,858,533.95

其他说明：

适用 不适用

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	53,735,588.67	58,726,121.54
咨询及中介机构费	15,826,575.88	8,516,407.89
折旧摊销	15,938,996.75	16,144,757.79
办公费	13,116,692.21	7,641,797.90
差旅费	1,719,474.29	1,038,262.90
业务招待费	455,561.79	325,165.01
其他	6,461,389.14	5,304,179.68
合计	107,254,278.73	97,696,692.71

其他说明：

□适用 √不适用

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	742,113,612.57	841,246,749.35
资本化利息	-154,642,517.75	-251,947,000.37
净利息支出	587,471,094.82	589,299,748.98
利息收入	-52,341,039.89	-67,868,087.77
汇兑净亏损（收益以“-”号填列）	5,337,415.38	-965,760.53
手续费	953,082.05	1,342,849.53
合计	541,420,552.36	521,808,750.21

其他说明：

□适用 √不适用

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
政府补助	9,818,391.61	16,010,792.52
个税手续费返还	379,391.12	87,492.23
合计	10,197,782.73	16,098,284.75

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	323,619,508.88	-98,601,727.27
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,719,970.88	6,791,331.27
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,628,997.44	-2,113,083.52
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	282,675,901.57	123,066,058.89
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	23,853,839.19	148,488,594.84
理财投资收益	4,354,182.81	4,073,643.39
大额存单利息收益	28,840,000.00	29,348,000.00
合计	672,692,400.77	211,052,817.60

其他说明：

适用 不适用

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	-5,401,493.65	57,630,392.86
其他非流动金融资产	-330,076,808.60	745,992,712.20
合计	-335,478,302.25	803,623,105.06

其他说明：

适用 不适用

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
应收账款坏账计提	-6,066,374.16	-3,525,069.71
其他应收款坏账转回	822,609.73	579,790.50
合计	-5,243,764.43	-2,945,279.21

其他说明：

□适用 √不适用

71、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值转回	32,164,000.00	7,773,512.19
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-14,581,918.92	-7,749,246.26
合计	17,582,081.08	24,265.93

其他说明：

□适用 √不适用

72、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产处置利得（损失以“-”号填列）	-43,465,635.42	24,810,000.00
固定资产处置损失	-2,760,378.79	
合计	-46,226,014.21	24,810,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

73、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	20,434.48		20,434.48
其中：固定资产处置利得	20,434.48		20,434.48
其他	265,897.48	390,204.61	265,897.48
合计	286,331.96	390,204.61	286,331.96

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
股权转让相关退租补偿金		2,313,792.10	
对外捐赠	950,000.00	750,000.00	950,000.00
固定资产损毁报废损失	35,602.29		35,602.29
违约金	-192,881,118.56	-49,064,445.37	-192,881,118.56
其他	27,988.99	662,743.60	27,988.99
合计	-191,867,527.28	-45,337,909.67	-191,867,527.28

其他说明：

关于违约金的说明，参见附注七、49。

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	382,576,612.11	335,718,247.91
递延所得税费用	-91,231,346.44	-45,058,697.18
汇算清缴差异	671,227.09	-9,964,144.31
合计	292,016,492.76	280,695,406.42

(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	1,267,986,011.92	1,275,078,906.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	316,996,502.98	318,769,726.54
子公司适用不同税率的影响	-55,518.97	-109,937.32
调整以前期间所得税的影响	671,227.09	-9,964,144.31
归属于合营企业和联营企业的损益	-3,161,392.52	-16,084,113.74
非应税收入的影响	-7,137,484.37	-8,980,700.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,380,329.77	989,944.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
使用前期未确认或调整前期已确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-68,225,590.20	-22,337,516.25
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	62,266,997.84	18,412,147.54
可予税前扣除的永续债利息	-10,738,750.00	
税率变化导致递延所得税期初余额的变化	20,171.14	
所得税费用	292,016,492.76	280,695,406.42

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	6,291,350.20	8,853,221.21
项目暂收款	72,463,230.70	
利息收入	54,746,241.65	66,818,155.78
补贴收入	20,886,031.78	25,166,706.49
土地补偿款	52,285,660.00	
保证金	114,773,431.68	151,730,229.06
法院冻结资金	1,400,654.00	
其他	91,043,381.02	25,753,757.86
合计	413,889,981.03	278,322,070.40

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

适用 不适用

(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	1,315,295.45	2,000,000.00
支付的押金保证金	115,610,965.70	260,903,936.55
办公费	11,340,688.70	11,438,971.11
中介机构费	19,781,108.80	17,670,664.92
广告宣传费	13,836,470.22	5,717,664.86
中登红利税	17,992,254.13	
补偿款	21,980,528.00	23,552,402.23
专项支出	2,482,887.30	10,227,992.41
招商代理费	7,751,700.13	
其他	21,589,613.44	16,696,896.71
合计	233,681,511.87	348,208,528.79

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还股东借款		8,000,000.00
合计		8,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

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	10,086,700,000.00		3,905,400,000.00		8,608,700,000.00
长期借款（含一年内到期的金额）	15,863,579,659.48	1,671,358,721.20		5,853,156,482.40		11,681,781,898.28
其他流动负债 - 短期应付债券	1,008,704,657.54	1,199,917,196.34	13,426,365.31	1,621,101,369.87		600,946,849.32
应付债券（含一年内到期的金额）	9,019,558,531.40	969,267,650.00	221,645,197.32	1,919,184,000.00		8,291,287,378.72
其他应付款- 应付利息	14,161,138.93		506,757,480.62	506,359,242.88		14,559,376.67
其他非流动负债（含一年内到期的金额）	24,000,000.00					24,000,000.00
合计	28,357,403,987.35	13,927,243,567.54	741,829,043.25	13,805,201,095.15		29,221,275,502.99

(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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	975,969,519.16	994,383,499.74
加：资产减值准备	-17,582,081.08	-24,265.93
信用减值损失	5,243,764.43	2,945,279.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,882,446.36	5,528,955.47
使用权资产摊销		
无形资产摊销	14,028,492.98	10,652,743.01
投资性房地产摊销	473,813,525.07	268,980,492.27
长期待摊费用摊销	4,894,589.87	6,964,165.61
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）	46,226,014.21	-24,810,000.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	15,167.81	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	335,478,302.25	-803,623,105.06
财务费用（收益以“-”号填列）	587,471,094.82	589,299,748.98
投资损失（收益以“-”号填列）	-672,692,400.77	-211,052,817.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	59,678,767.63	-224,537,204.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-150,910,114.07	179,478,507.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,782,579,171.43	-3,820,835,787.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	39,561,629.56	-1,198,585,104.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	469,228,628.44	1,824,133,065.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	396,728,175.24	-2,401,101,827.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,855,550,321.95	2,476,681,701.90
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	1,378,868,620.05	-403,113,408.66

(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	3,855,550,321.95	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	3,767,074,454.60	2,288,549,228.45
可随时用于支付的其他货币资金	88,475,867.35	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	3,855,550,321.95	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

2024 年度现金流量表中现金及现金等价物余额为 2,476,681,701.90 元，2024 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金余额为人民币 2,478,082,355.90 元，差额人民币 1,400,654.00 元，系法院冻结的银行存款人民币 1,400,654.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，无受限货币资金。

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	7,655,536,238.13	7,655,536,238.13	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	17,419,458,207.42	17,419,458,207.42	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			/	/	283,048,892.54	283,048,892.54	质押	借款质押
合计	25,074,994,445.55	25,074,994,445.55	/	/	13,289,808,042.70	13,289,808,042.70	/	/

其他说明：

受限情况为受限原因

注 1：本公司于 2022 年 12 月 16 日与中国建设银行股份有限公司上海张江支行签订了总额为人民币 581,590,000.00 元的抵押借款合同。于 2025 年 8 月 7 日，本公司与中国建设银行股份有限公司张江分行签订借款人变更协议，原借款合同项下的借款人由本公司变更为本公司子公司集芯博。并就持有的浦东新区张江高科技园区 8 街坊 4 丘（24-03 项目）不动产办理抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，抵押借款余额为人民币 220,626,880.95 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 439,651,762.20 元和人民币 229,808,105.12 元。

注 2：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人民币 710,000,000.00 元的抵押借款合同。于 2025 年 12 月 4 日，本公司与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行签订借款人变更协议，原借款合同项下的借款人由本公司变更为本公司子公司集芯盛。并以该公司拥有的浦东新区张江高科技园区 20 街坊 4/1 丘（09-02 项目）不动产作为抵押。截至 2025 年 12 月 31 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 181,304,572.03 元和人民币 578,093,831.82 元。

注 3：本公司的子公司张江集电于 2019 年 10 月 28 日与中国工商银行有限公司签订了人民币 3.7 亿元和人民币 3.3 亿元的抵押借款合同，并就持有的两处投资性房地产（礼德国际、矽岸国际）办理抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，抵押借款余额为人民币 529,000,000.00 元，两处投资性房地产抵押账面价值合计为人民币 679,485,335.02 元。

注 4：本公司的子公司张江集电于 2022 年 06 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贸试验区分行及中国银行股份有限公司上海市分行签订了贷款总额度为人民币 22 亿元的抵押银团借款合同，并就持有的集创路 52 号、集电路 245 号 2-7 幢的房产办理抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，抵押借款余额为人民币 545,703,173.91 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 1,578,042,923.47 元和人民币 389,140,016.73 元。

注 5：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署了固定资产银团借款合同，贷款总额度为人民币 22.4 亿元，并就持有的张江高科技园区 15 街坊 5/287 丘的建成资产作为抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，上海集成电路产业区开发有限公司已提取抵押借款金额为人民币 998,847,524.40 元，存货的抵押账面价值为人民币 2,309,587,639.66 元。

注 6： 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署了固定资产银团贷款合同，贷款总额度为人民币 17.5 亿元，并以持有的张江高科技园区 15 街坊 5/289 丘的土地使用权作为抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，上海集成电路产业区开发有限公司已提取抵押借款金额为人民币 606,072,722.37 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 66,151,817.86 元和人民币 59,691,164.64 元。

注 7： 本公司的子公司张江集电于 2025 年 07 月 16 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贸试验区分行、交通银行股份有限公司上海张江支行、上海银行股份有限公司浦东分行、招商银行股份有限公司上海分行签订了贷款总额度为人民币 3,459,000,000 元的固定资产银团贷款补充合同，并以持有的集成电路设计产业园 2b-6 地块土地使用权作为抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，上海集成电路产业区开发有限公司已提取抵押借款金额为人民币 33,714,236.49 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 86,337,662.39 元和人民币 33,708,219.29 元。

注 8： 本公司的子公司集芯汇于 2025 年 6 月 25 日与上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行签署了产城融合贷款合同，贷款总额度为人民币 10.37 亿元，并就持有的银冬路 20 弄 1-4、6-7、9-10 号的建成资产作为抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，上海集成电路产业区开发有限公司已提取抵押借款金额为人民币 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 1,055,891,728.47 元和人民币 576,749,941.45 元。

注 9： 本公司的子公司杰昌实业于 2021 年 09 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了人民币 4 亿元的抵押借款合同，并就持有的庆达路 315 号 11-23、25 幢房产办理抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，抵押借款余额为人民币 346,000,000.00 元，投资性房地产的抵押账面价值为人民币 386,459,738.98 元。

注 10： 本公司的子公司灏巨置业于 2022 年 07 月 06 日与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订了总额为人民币 796,210,000.00 元的抵押借款合同。并就持有的上海张江西北区 07-03 科技总部平台项目土地使用权以及睿明路 199 弄 1-4 号，叠翠路 49 号不动产办理抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，抵押借款余额为人民币 260,507,544.04 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 9,808,992.30 元和人民币 601,642,698.05 元。

注 11： 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 12 月 31 日，抵押借款余额为人民币 1,049,933,273.84 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 464,418,983.16 元和人民币 430,736,950.74 元。

注 12： 本公司的孙公司灏集张业于 2020 年 09 月 02 日与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、中国银行股份有限公司上海市分行、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订了总额为人民币 24 亿元的抵押银团借款合同，并就持有的张江中区 76-02 地块的不动产办理抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，抵押借款余额为人民币 1,507,900,000.00 元，分摊至存货和投资性房地产的抵押账面价值分别为人民币 557,298,466.81 元和人民币 2,991,993,522.95 元。

注 13： 本公司的孙公司灏集张聚于 2020 年 11 月 27 日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订了总额为人民币 2,128,130,000.00 元的抵押银团借款合同，并就持有的张江中区 77-02 地块的不动产办理抵押。截至 2025 年 12 月 31 日，抵押借款余额为人民币 1,271,159,134.7 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 900,201,358.97 元和人民币 2,490,241,863.38 元。

注 14: 本公司的孙公司灏集张新于 2020 年 06 月 22 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、中国建设银行股份有限公司上海张江分行、上海银行股份有限公司浦东分行及招商银行股份有限公司上海分行签订了总额为人民币 53 亿元的抵押银团借款合同, 就其持有的张江中区 58-01 地块的不动产办理抵押。2023 年 11 月 29 日, 根据中国工商银行股份有限公司上海市张江科技支行、招商银行股份有限公司上海分行及上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行三方签署的《转让证书》, 招商银行股份有限公司上海分行将其承贷额人民币 7.95 亿元及其在贷款余额中的份额(本金)人民币 11,807 万元转让给上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行。截至 2025 年 12 月 31 日, 抵押借款余额为人民币 3,073,291,901.13 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 6,840,330.81 元和人民币 7,971,706,819.25 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	-		1,502,942,850.18
其中: 美元	213,756,504.95	7.0288	1,502,212,565.69
港币	810,398.80	0.9032	730,284.49

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：

适用 不适用

(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

于 2024 年 12 月 31 日，本公司持有上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“元界基金”）25% 份额。2025 年 12 月 30 日，上汽集团股份有限公司从元界基金中退伙。自该日起，本集团持有元界基金 100% 份额。

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并交易

适用 不适用

(2) 合并成本及商誉

适用 不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6) 其他说明

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
上海元界智能科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海	上海	1,801,000,000	投资	100.00		非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

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 12 月 31 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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

适用 不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(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	-112,791,331.07		3,672,198,026.03
上海张江创业源科技发展有限公司	45.01%	45.01	105,400,712.34		-65,116,730.08
上海杰昌实业有限公司	40.00%	40.00	6,508,153.74		30,106,933.32
雅安张江房地产发展有限公司	49.00%	49.00	-9,249,763.55		62,933,210.52

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	18,873,772.28	110,296,732.75	129,170,505.03	735,381.53		735,381.53	33,466,499.78	114,526,264.27	147,992,764.05	680,572.07		680,572.07
杰昌实业	59,386,184.28	467,307,428.32	526,693,612.60	97,214,659.99	354,211,619.30	451,426,279.29	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	318,620,833.67	64,160,802.37	382,781,636.04	204,199,510.44	323,263,978.76	527,463,489.20	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	1,816,154,325.27	13,688,605,470.70	15,504,759,795.97	2,239,350,570.32	5,812,760,192.94	8,052,110,763.26	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	1,958,059.63	-18,877,068.48	-18,877,068.48	42,724.76	2,618,331.70	-11,488,643.67	-11,488,643.67	727,752.99
杰昌实业	57,157,687.25	16,270,384.35	16,270,384.35	42,214,512.21	58,891,930.35	14,436,806.10	14,436,806.10	48,785,237.92
创业源科技	11,037,954.13	234,188,208.88	234,188,208.88	53,277,259.96	11,937,623.66	65,649,585.65	65,649,585.65	30,022,131.63
科学之门	120,911,234.96	-230,186,389.94	-230,186,389.94	-430,238,583.46	25,958,470.28	-36,578,641.61	-36,578,641.61	-227,244,812.87

其他说明：

□适用 √不适用

(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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation (以下简称“HI-TECH”)	香港	英属维尔京群岛	投资	50.00		权益法
二、联营企业						
1. 上海张江微电子港有限公司	上海	上海	房地产	60.00		权益法
2. 川河集团有限公司 (以下简称“川河集团”)	香港	香港	综合	29.90		权益法
3. 张江汉世纪创业投资有限公司 (以下简称“汉世纪”)	上海	上海	投资	30.00		权益法
4. 上海张江成为兴庐创业投资合伙企业 (有限合伙) (以下简称“成为兴庐”)	上海	上海	投资	38.38		公允价值计量

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 12 月 31 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：

适用 不适用

(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 2,191,503.53	USD 2,182,659.16
其中：现金和现金等价物	USD 1,969,865.15	USD 1,961,020.78
非流动资产	USD 139,156,563.30	USD 92,634,083.68
资产合计	USD 141,348,066.83	USD 94,816,742.84
流动负债	USD 494,681.59	USD 513,811.62
非流动负债		
负债合计	USD 494,681.59	USD 513,811.62
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	USD 140,853,385.24	USD 94,302,931.22
按持股比例计算的净资产份额	USD 70,426,692.62	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	531,329,297.20	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 -62,110.54	USD -39,681.89
所得税费用		
净利润	USD 81,500,454.02	USD -43,726,053.03
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	USD 81,500,454.02	USD -43,726,053.03
本年度收到的来自合营企业的股利	124,846,995.00	39,301,977.00

(3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	微电子港	汉世纪	川河集团	成为兴庐	微电子港	汉世纪	川河集团	成为兴庐
流动资产	1,868,192,088.41	62,836,560.65	HKD 177,610,000.00	232,286,815.37	1,915,761,759.90	212,454,245.59	HKD 180,262,000.00	236,274,091.07
非流动资产	295,685,638.26		HKD 637,632,000.00	70,000,000.00	311,970,128.15		HKD 660,464,000.00	70,000,000.00
资产合计	2,163,877,726.67	62,836,560.65	HKD 815,242,000.00	302,286,815.37	2,227,731,888.05	212,454,245.59	HKD 840,726,000.00	306,274,091.07
流动负债	55,727,273.50		HKD 8,535,000.00	75,000.00	64,238,473.48	18,727,291.01	HKD 11,468,000.00	75,000.00
非流动负债	10,000,000.00		HKD 39,522,000.00				HKD 40,638,000.00	
负债合计	65,727,273.50		HKD 48,057,000.00	75,000.00	64,238,473.48	18,727,291.01	HKD 52,106,000.00	75,000.00
少数股东权益			HKD 2,082,000.00				HKD 2,058,000.00	
归属于母公司股东权益	2,098,150,453.17	62,836,560.65	HKD 765,103,000.00	302,211,815.37	2,163,493,414.57	193,726,954.58	HKD 786,562,000.00	306,199,091.07
按持股比例计算的净资产份额	1,264,890,271.90	18,850,968.20	HKD 863,299,000	115,988,894.74	1,298,096,048.74	58,118,086.37	HKD 235,182,038.00	117,505,247.61
调整事项	297,596,827.89			-2,032,549.58	318,864,205.70			-2,400,121.62
--商誉								
--内部交易未实现利润								
--其他	297,596,827.89			-2,032,549.58	318,864,205.70			-2,400,121.62
对联营企业权益投资的账面价值	1,562,487,099.79	18,850,968.20	206,625,843.17	113,956,345.16	1,616,960,254.44	58,118,086.37	217,787,974.47	115,105,125.99
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	215,216,336.31		HKD 15,922,000.00		158,500,475.80		HKD 2,791,000.00	3,377,155.45
净利润	20,657,038.60	-463,439.35	HKD 21,250,000.00	-3,987,275.70	86,221,300.70	2,139,925.47	HKD -585,000.00	-3,392,496.90
终止经营的净利润								
其他综合收益			HKD 26,085,465.11				HKD 25,985,000.00	
综合收益总额	20,657,038.60	-463,439.35	HKD 47,335,465.11	-3,987,275.70	86,221,300.70	2,139,925.47	HKD 25,400,000.00	-3,392,496.90
本年度收到的来自联营企业的股利	51,600,000.00	39,155,497.87	HKD 7,799,294.07		132,000,000.00		HKD 3,353,548.25	

其他说明：

□适用 √不适用

(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	249,703,467.07	237,284,883.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	15,630,345.01	21,065,044.39
--其他综合收益		
--综合收益总额	15,630,345.01	21,065,044.39

其他说明：

适用 不适用

(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	45,119,600.00		7,036,316.61	4,301,142.00	102,470,932.69	与资产相关
合计	68,688,791.30	45,119,600.00		7,036,316.61	4,301,142.00	102,470,932.69	/

(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	7,036,316.61	11,876,918.52
与收益相关	2,782,075.00	4,133,874.00
合计	9,818,391.61	16,010,792.52

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 29.33%（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 12 月 31 日的现行利率)计算的利息)的剩余合约期限, 以及被要求支付的最早日期如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目	2025 年未折现的合同现金流量					合计	资产负债表日 账面价值
	到期偿还	6 个月以内	6 个月以上 - 1 年以内	1 年以上至 5 年	5 年以上		
短期借款		4,831,329,222.49	3,958,903,411.38			8,790,232,633.87	8,608,700,000.00
应付账款	8,303,972,606.46					8,303,972,606.46	8,303,972,606.46
其他应付款	2,156,972,156.56					2,156,972,156.56	2,156,972,156.56
其他流动负债		5,681,095.90	601,367,671.23			607,048,767.13	600,946,849.32
长期借款 (包含一年内到期的部分)		812,028,439.52	203,971,408.91	2,387,497,943.09	10,493,004,703.22	13,896,502,494.74	11,681,781,898.28
应付债券 (包含一年内到期的部分)		2,389,525,769.22	1,079,525,572.60	5,188,488,186.30		8,657,539,528.12	8,291,287,378.72

单位: 元 币种: 人民币

项目	2024 年未折现的合同现金流量					合计	资产负债表日 账面价值
	到期偿还	6 个月以内	6 个月以上 - 1 年以内	1 年以上至 5 年	5 年以上		
短期借款		1,318,930,935.44	1,163,470,546.00			2,482,401,481.44	2,427,400,000.00
应付账款	8,013,842,345.85					8,013,842,345.85	8,013,842,345.85
其他应付款	934,439,712.43					934,439,712.43	934,439,712.43
其他流动负债		1,013,906,849.32				1,013,906,849.32	1,008,704,657.54
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	15,863,579,659.48
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	9,019,558,531.40

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 12 月 31 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		2024 年	
	实际利率	金额 (元)	实际利率	金额 (元)
金融资产				
- 货币资金	1.3%-4.25%	1,345,349,697.55	1.95%-5.45%	1,006,248,480.00
- 其他流动资产	2.9%-3.35%	900,000,000.00	2.9%-3.5%	926,000,000.00
金融负债				
- 短期借款	2.11%-2.6%	-3,005,450,000.00	2.27% - 2.60%	-1,400,000,000.00
- 长期借款 (包含一年内到期)			2.85%	-199,000,000.00
- 应付债券 (包含一年内到期)	1.98%-3.68%	-8,291,287,378.72	2.18% - 3.70%	-9,019,558,531.40
- 其他流动负债	1.60%	-600,946,849.32	1.88% - 2.59%	-1,008,704,657.54
合计		-9,652,334,530.49		-9,695,014,708.94

浮动利率金融工具：

币种：人民币

项目	2025 年		2024 年	
	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	-5,603,250,000.00	基于 LPR 基准利率的浮动利率	-1,027,400,000.00
- 长期借款 (包含一年内到期)	基于 LPR 基准利率的浮动利率	-11,681,781,898.28	基于 LPR 基准利率的浮动利率	-15,664,579,659.48
合计		-17,285,031,898.28		-16,691,979,659.48

(2) 敏感性分析

于 2025 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，假定利率每上升 100 个基点将会导致本集团股东权益减少人民币 102,316,547.60 元 (2024 年：人民币 63,393,557.85 元)，净利润减少人民币 102,316,547.60 元 (2024 年：人民币 63,393,557.85 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 12 月 31 日的各外币资产负债项目汇率风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及其他未包括在内的风险敞口项目的描述未包括在内。内容参见附注七、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	2024 年	2025 年	2024 年
美元	7.1086	7.1356	7.0288	7.1884
港币	0.9146	0.9161	0.9032	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 12 月 31 日人民币对美元和港币的汇率变动使人民币升值 1%，将导致股东权益和净利润的增加情况如下。此影响按资产负债表日即期汇率折算为人民币列示。

单位：元

	股东权益及净利润
2025 年 12 月 31 日	
美元	11,266,594.24
港币	5,477.13
合计	11,272,071.37
2024 年 12 月 31 日	
美元	8,431,911.19
港币	5,594.83
合计	8,437,506.02

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

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

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	8,608,700,000.00	2,427,400,000.00
其他应付款	3,338,006,811.44	1,913,316,259.40
其他流动负债	602,132,134.33	1,017,519,956.35
一年内到期的非流动负债	4,016,546,272.76	2,911,584,051.34
长期借款	10,912,845,519.82	14,775,290,524.47
应付债券	5,067,677,484.42	7,196,263,615.07
减：现金及现金等价物	3,855,550,321.95	2,476,681,701.90
净负债小计	28,690,357,900.82	27,764,692,704.73
调整后资本	19,707,959,985.42	18,393,595,755.62
净负债和资本合计	48,398,317,886.24	46,158,288,460.35
杠杆比率	59%	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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	39,714,396.92	1,265,012,631.42		1,304,727,028.34
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	39,714,396.92	1,265,012,631.42		1,304,727,028.34
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	39,714,396.92	172,982,727.31		212,697,124.23
(3) 衍生金融资产				
(4) 结构性存款		1,092,029,904.11		1,092,029,904.11
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		258,697,454.11	8,536,827,439.87	8,795,524,893.98
1. 权益工具投资			5,311,185,121.18	5,311,185,121.18
2. 基金投资		258,697,454.11	3,225,642,318.69	3,484,339,772.80
持续以公允价值计量的资产总额	39,714,396.92	1,523,710,085.53	8,536,827,439.87	10,100,251,922.32

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，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	31000000010101

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：

适用 不适用

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

其他说明：

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
上海张投国业科技发展有限公司	受同一母公司控制
上海张江文化传媒有限公司	受同一母公司控制
上海启慧人才咨询有限公司	受同一母公司控制
上海张江慧诚企业管理有限公司	受同一母公司控制
上海张江生物医药基地开发公司	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

其他说明：

适用 不适用

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	1,803.46			1,267.97
上海张江医疗器械产业发展有限公司	利息支出	101.69			148.63
上海张江国信安地产有限公司	服务管理费	448.06			897.45
上海张江新希望企业有限公司	利息支出	96.42			121.25
上海张江智荟科技有限公司	软件运维服务	738.63			470.88
上海张投国业科技发展有限公司	服务管理费	558.75			
上海张江文化传媒有限公司	服务管理费	57.99			
上海启慧人才咨询有限公司	服务管理费	6.87			
上海张江(集团)有限公司	服务管理费	65.83			
上海张江慧诚企业管理有限公司	服务管理费	24.35			

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	2,047.04	2,095.23
上海股权托管交易中心股份有限公司	房产租赁	899.26	988.49
上海张江科技创业投资有限公司	房产租赁	227.18	227.18
上海张江智荟科技有限公司	房产租赁	159.99	83.91
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	房产租赁	77.24	77.24

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	2015-07-01	2025-12-31	合同价	20,470,423.89	20,952,315.32
上海张江科技创业投资有限公司	张江集电	房屋	2015-01-01	2025-12-31	合同价	2,271,754.06	2,271,754.06
上海张江智荟科技有限公司	张江集电	房屋	2022-07-13	2028-09-30	合同价	744,568.79	839,068.91
上海张江智荟科技有限公司	张江高科	房屋	2025-01-01	2033-12-31	合同价	855,320.00	
上海股权托管交易中心股份有限公司	张江高科	房屋	2021-06-01	2026-12-31	合同价	8,992,623.43	9,884,911.81
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	张江高科	房屋	2020-10-10	2026-10-09	合同价	772,436.34	772,436.34

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

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	827.72	721.63

(8) 其他关联交易

适用 不适用

本年收到上海张江（集团）有限公司的交易意向金人民币 12.8 亿元。

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	517.40		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	3,618.84		2,270.95	
应收账款	上海张江文化传媒有限公司	2.40			
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	上海张江智荟科技有限公司	157.87			
其他应收款	上海新张江物业管理有限公司	0.84		1.58	
其他应收款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	6.14		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	
其他应收款	上海张江生物医药基地开发公司			5,228.57	
预付款项	上海张江智荟科技有限公司	7.67			
其他非流动资产	上海张江智荟科技有限公司	71.45		71.45	

(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	382.50	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	87.27	23.27
其他应付款	上海张江医疗器械产业发展有限公司		3.07
其他应付款	上海张江（集团）有限公司	135,801.83	7,723.60
其他应付款	张江汉世纪创业投资有限公司		5,477.50
其他应付款	上海新张江物业管理有限公司	27.50	27.80
其他应付款	上海张江国信安地产有限公司	587.17	897.45
其他应付款	Shanghai ZJ Hi-Tech Investment Corporation	156.15	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	61.69	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	上海启慧人才咨询有限公司	1.15	
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
其他应付款	上海张投国业科技发展有限公司	532.22	
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
一年内到期的非流动负债	上海张江医疗器械产业发展有限公司	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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承担

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年	2024 年
已签订合同但未支付金额	3,370,860,453.81	7,300,472,793.38
合计	3,370,860,453.81	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	198,232,262.40
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

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

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	4,178,931,244.41	2,799,639.18		4,181,730,883.59
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	-1,754,359.37	321,380,434.46	-3,993,433.79	323,619,508.88
四、资产减值损失和信用减值损失	12,338,316.65			12,338,316.65
五、折旧费和摊销费	501,619,054.28			501,619,054.28
六、利润总额（亏损总额）	943,290,701.33	320,701,876.80	-3,993,433.79	1,267,986,011.92
七、所得税费用	216,214,165.02	75,802,327.74		292,016,492.76
八、净利润（净亏损）	727,076,536.31	244,899,549.06	-3,993,433.79	975,969,519.16
九、资产总额	51,996,884,342.07	13,072,341,068.30	1,960,068,533.10	63,109,156,877.27
十、负债总额	44,195,273,897.54	1,165,991,527.41	1,960,068,533.10	43,401,196,891.85
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	4,538,122,539.82	-328,134,940.98		4,209,987,598.84
上期				
一、对外交易收入	1,977,161,222.65	6,139,890.69		1,983,301,113.34
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	41,166,918.79	-142,851,390.64	-3,082,744.58	-98,601,727.27
四、资产减值损失和信用减值损失	-2,921,013.28			-2,921,013.28
五、折旧费和摊销费	292,124,940.46	1,415.90		292,126,356.36
六、利润总额（亏损总额）	296,800,098.03	975,196,063.55	-3,082,744.58	1,275,078,906.16
七、所得税费用	56,566,634.01	224,128,772.41		280,695,406.42
八、净利润（净亏损）	240,233,464.02	751,067,291.14	-3,082,744.58	994,383,499.74
九、资产总额	48,228,326,811.64	12,985,303,422.28	1,811,115,239.94	59,402,514,993.98
十、负债总额	41,619,871,931.84	1,200,162,546.46	1,811,115,239.94	41,008,919,238.36
十一、其他重要的非现金项目				
1. 折旧费和摊销费以外的其他非现金费用				
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资				
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	5,564,257,510.72	792,571,180.76		6,356,828,691.48

(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 154,642,517.75 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 2.10%。

外币折算

计入当期损益的汇兑损失为人民币 5,337,415.38 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	期末余额	期初余额
投资性房地产	24,508,575,733.38	12,001,577,828.45
合计	24,508,575,733.38	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	915,607,119.56	873,123,979.24
第二年	626,172,912.75	577,195,668.13
第三年	377,216,042.05	329,352,246.51
第四年	218,091,072.40	154,946,762.23
第五年	284,650,103.40	293,105,716.95
五年后未折现租赁收款额总额	2,421,737,250.16	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：

□适用 √不适用

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	19,281,177.89	18,882,503.35
1至2年	152,885.27	261,153.84
2至3年	261,153.84	196,662.89
3年以上		
3至4年	196,662.89	
4至5年		8,162,238.57
5年以上	10,995,335.31	2,833,096.74
合计	30,887,215.20	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 (%)	
按组合计提坏账准备	30,887,215.20	100.00	11,586,252.22	37.51	19,300,962.98	30,335,655.39	100.00	7,221,549.21	23.81	23,114,106.18
合计	30,887,215.20	100.00	11,586,252.22	37.51	19,300,962.98	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

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

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	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	7,221,549.21	4,364,703.01			11,586,252.22	
合计	7,221,549.21	4,364,703.01			11,586,252.22	

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:

适用 不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

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	21,630,398.17		21,630,398.17	70.03	10,244,935.94
合计	21,630,398.17		21,630,398.17	70.03	10,244,935.94

其他说明：

本公司于 2025 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 21,630,398.17 元(2024 年：人民币 21,571,965.85 元)，占应收账款总额比例为 70.03% (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 10,244,935.94 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	5,066,189,364.75	4,561,015,443.71
合计	5,066,189,364.75	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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息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:

适用 不适用

(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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利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:

(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	2,708,585,686.05	2,148,272,196.96
1至2年	1,092,483,633.43	1,236,961,580.38
2至3年	117,883,759.07	218,783,769.36
3年以上		
3至4年	216,227,035.04	157,652,804.78
4至5年	157,542,849.08	47,140,681.69
5年以上	774,697,565.67	753,751,922.33
合计	5,067,420,528.34	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	5,062,226,716.81	4,551,703,979.58
押金保证金	3,468,661.65	4,066,447.60
应收代垫水电费	684,097.88	190,194.12
其他	1,041,052.00	6,602,334.20
合计	5,067,420,528.34	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	695,100.58			695,100.58
本期转回	1,011,448.78			1,011,448.78
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	1,122,351.90		108,811.69	1,231,163.59

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

□适用 √不适用

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	695,100.58			1,231,163.59	
合计	1,547,511.79	695,100.58	1,011,448.78		1,231,163.59	

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：

适用 不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其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
第一名	2,844,218,182.99	56.13	关联方款	1-2 年	
第二名	432,875,754.45	8.54	关联方款	1-5 年	
第三名	394,221,519.49	7.78	关联方款	1-5 年	
第四名	287,281,406.26	5.67	关联方款	1-2 年	
第五名	215,055,691.73	4.24	关联方款	1-3 年	
合计	4,173,652,554.92	82.36	/	/	

本公司 2025 年 12 月 31 日其他应收款前五名总额为人民币 4,173,652,554.92 元(2024 年：人民币 3,176,889,031.93 元)，占其他应收款总额比例为 82.36% (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

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,622,352,573.04	138,382,199.75	16,483,970,373.29	12,803,293,634.97	138,382,199.75	12,664,911,435.22
对联营、合营企业投资	1,821,652,835.88	2,672,989.22	1,818,979,846.66	1,867,579,695.69	2,672,989.22	1,864,906,706.47
合计	18,444,005,408.92	141,055,188.97	18,302,950,219.95	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	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	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	15,182,225.60	10,583,095.42					15,182,225.60	10,583,095.42
上海张江创业源科技发展有限公司	20,100,000.00						20,100,000.00	
上海张江集成电路产业区开发有限公司	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		40,800,000.00				3,916,800,000.00	
上海灏巨置业有限公司	358,185,236.00	127,799,104.33					358,185,236.00	127,799,104.33
上海芯道周城市建设有限公司	700,000,000.00						700,000,000.00	
上海张江浩芯企业管理有限公司	10,000,000.00		190,000,000.00				200,000,000.00	
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	
上海元界智能科技股权投资基金合伙企业(有限合伙)			3,588,258,938.07				3,588,258,938.07	
合计	12,803,293,634.97	138,382,199.75	3,819,058,938.07				16,622,352,573.04	138,382,199.75

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他
一、联营企业												
上海美联生物技术有限公司	555,872.47	555,872.47									555,872.47	555,872.47
上海张江新希望企业有限公司	65,272,560.15				2,693,221.07						67,965,781.22	
上海张江微电子港有限公司	1,670,792,652.81				-6,866,588.44			51,600,000.00			1,612,326,064.37	
上海大道置业有限公司	2,284,866.46				385,603.27						2,670,469.73	
上海股权托管交易中心股份有限公司	83,755,185.35				616,288.43			186,651.00			84,184,822.78	
上海机械电脑有限公司	2,763,808.40	2,117,116.75									2,763,808.40	2,117,116.75
上海科创中心股权投资基金管理有限公司	9,625,917.16				2,274,136.73			910,000.00			10,990,053.89	
上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	28,516,691.68				9,630,162.10						38,146,853.78	
上海张江智荟科技有限公司	4,012,141.21				-1,963,031.97						2,049,109.24	
小计	1,867,579,695.69	2,672,989.22			6,769,791.19			52,696,651.00			1,821,652,835.88	2,672,989.22
合计	1,867,579,695.69	2,672,989.22			6,769,791.19			52,696,651.00			1,821,652,835.88	2,672,989.22

(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	1,369,926,910.08	474,196,765.88	366,922,074.52	89,967,990.18
其他业务	2,253,441.53		6,273,773.56	
合计	1,372,180,351.61	474,196,765.88	373,195,848.08	89,967,990.18

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 营业收入的分类

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年
合同产生的收入	1,053,682,012.96	13,949,964.04
租金收入	318,498,338.65	359,245,884.04
合计	1,372,180,351.61	373,195,848.08

(3) 合同产生的收入的情况

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认收入	1,051,428,571.43	7,676,190.48
在某一时段确认收入	2,253,441.53	6,273,773.56
合计	1,053,682,012.96	13,949,964.04

(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

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
权益法核算的长期股权投资收益	6,769,791.19	50,856,098.42
交易性金融资产在持有期间的投资收益	962,334.46	
持有其他非流动金融资产取得的投资收益	47,593,283.80	35,028,910.38
处置非流动金融资产取得的投资收益	23,413,469.97	81,263,380.49
理财投资收益	2,620,883.79	3,869,042.72
大额存单利息收入	19,440,000.00	19,090,000.00
其他	2,892,770.46	3,227,656.26
合计	103,692,533.67	193,335,088.27

其他说明：

适用 不适用

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	-46,241,182.02	
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	9,805,411.61	
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	1,069,180.78	
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	192,561,398.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-8,921,928.18	
少数股东权益影响额（税后）	87,010,435.33	
合计	79,106,301.39	

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	7.11	0.62	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	6.52	0.56	0.56

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