

合并资产负债表

编制单位：郑州地产集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	14,827,183,646.52	12,096,995,601.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(二)	1,000,000.00	1,221,934.00
应收账款	(三)	10,740,712,671.35	10,374,724,727.01
应收款项融资			
预付款项	(四)	4,657,157,696.91	3,766,980,871.32
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	4,229,340,615.03	4,229,657,260.88
其中：应收利息		155,555.56	155,555.56
应收股利		15,447,600.00	37,547,600.00
买入返售金融资产			
存货	(六)	45,796,706,248.21	43,347,746,004.11
合同资产	(七)	647,552,692.89	647,552,692.89
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	4,271,463,343.81	4,632,254,526.12
流动资产合计		85,171,116,914.72	79,097,133,617.50
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(九)		
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	(十)		
长期股权投资	(十一)	1,854,215,040.69	1,829,018,623.36
其他权益工具投资	(十二)	511,520,000.00	511,520,000.00
其他非流动金融资产	(十三)	280,927,393.08	280,927,393.08
投资性房地产	(十四)	20,708,084,771.59	20,812,569,071.59
固定资产	(十五)	459,484,041.22	473,623,682.28
在建工程	(十六)	323,160,599.48	266,618,132.41
生产性生物资产	(十七)	55,409.10	66,390.93
油气资产			
使用权资产	(十八)	239,904.78	813,438.64
无形资产	(十九)	9,279,581,702.28	9,279,764,667.31
开发支出			
商誉	(二十)	23,309,013.90	23,309,013.90
长期待摊费用	(二十一)	26,354,359.44	29,068,373.45
递延所得税资产	(二十二)	247,780,550.31	223,341,750.88
其他非流动资产	(二十三)	34,608,010,125.21	34,379,077,915.33
非流动资产合计		68,322,722,911.08	68,109,718,453.16
资产总计		153,493,839,825.80	147,206,852,070.66

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并资产负债表（续）

编制单位：郑州地产集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	（二十四）	560,000,000.00	551,170,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十五）	46,745,627.07	355,433,655.47
应付账款	（二十六）	3,122,654,515.95	2,811,178,774.35
预收款项	（二十七）	28,163,426.10	23,268,482.13
合同负债	（二十八）	3,302,757,776.88	3,506,322,014.00
卖出回购金融资产款			
吸收存款向同业存放			
应付职工薪酬	（二十九）	11,848,724.18	21,985,020.30
应交税费	（三十）	168,579,902.26	324,848,805.13
其他应付款	（三十一）	8,389,409,797.45	8,295,257,517.00
其中：应付利息		553,539,281.04	714,637,963.03
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	（三十二）	15,881,334,712.37	17,252,476,947.09
其他流动负债	（三十三）	18,559,547.45	27,281,236.85
流动负债合计		31,530,054,029.71	33,169,222,452.32
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（三十四）	27,431,739,515.50	24,064,777,940.10
应付债券	（三十五）	28,716,070,285.00	24,343,741,543.33
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	（三十六）	2,438,122,144.44	1,996,633,489.58
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	（三十七）	692,835,709.07	380,288,941.03
递延所得税负债	（二十二）	1,216,357,851.97	1,216,509,167.08
其他非流动负债	（三十八）	614,572,862.34	608,475,234.44
非流动负债合计		61,109,698,368.32	52,610,426,315.56
负债合计		92,639,752,398.03	85,779,648,767.88
所有者权益：			
实收资本	（三十九）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（四十）	53,534,818,332.52	53,608,342,332.52
减：库存股			
其他综合收益	（四十一）	201,323,148.50	201,323,148.50
专项储备			
盈余公积	（四十二）	364,057,591.55	364,057,591.55
一般风险准备			
未分配利润	（四十三）	3,447,996,805.02	3,953,579,121.25
归属于母公司所有者权益合计		59,548,195,877.59	60,127,302,193.82
少数股东权益		1,305,891,550.18	1,299,901,108.96
所有者权益合计		60,854,087,427.77	61,427,203,302.78
负债和所有者权益总计		153,493,839,825.80	147,206,852,070.66

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

合并利润表

编制单位：郑州地产集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业总收入		1,122,166,483.16	955,223,649.38
其中：营业收入	(四十四)	1,122,166,483.16	955,223,649.38
利息收入			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,599,821,959.16	1,356,022,758.74
其中：营业成本	(四十四)	846,249,314.23	552,794,814.18
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
税金及附加	(四十五)	90,438,726.91	35,541,617.79
销售费用	(四十六)	43,469,437.83	40,580,636.69
管理费用	(四十七)	172,629,994.14	158,006,248.66
研发费用	(四十八)		
财务费用	(四十九)	447,034,486.05	569,099,441.42
其中：利息费用		663,589,870.44	498,917,488.37
利息收入		302,300,999.21	45,673,677.58
加：其他收益	(五十)	5,468,366.60	6,622,105.20
投资收益（损失以“-”填列）	(五十一)	17,639,462.21	760,454.29
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
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“-”填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	(五十二)	-30,960,300.00	
信用减值损失（损失以“-”填列）	(五十三)	-52,773,720.66	
资产减值损失（损失以“-”填列）	(五十四)		-295,083,414.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(五十五)	17,033.91	15,809.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-538,264,633.94	-688,484,155.26
加：营业外收入	(五十六)	2,601,197.96	5,564,741.06
减：营业外支出	(五十七)	684,060.21	5,481,625.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-536,347,496.19	-688,401,039.96
减：所得税费用	(五十八)	-36,755,621.18	-54,883,872.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-499,591,875.01	-633,517,167.65
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-499,591,875.01	-633,517,167.65
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		-505,582,316.23	-590,159,731.87
2.少数股东损益		5,990,441.22	-43,357,435.78
六、其他综合收益的税后净额：			
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2.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)可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6)其他债权投资信用减值准备			
(7)现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(8)外币财务报表折算差额			
(9)其他			
(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：		-499,591,875.01	-633,517,167.65
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		-505,582,316.23	-590,159,731.87
(二)归属于少数股东的综合收益总额		5,990,441.22	-43,357,435.78
八、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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并现金流量表

编制单位：郑州地产集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2022年1-6月	2021年1-6月
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		547,663,901.35	1,503,078,112.74
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还		282,150,931.26	21,981,928.55
收到其他与经营活动有关的现金	(五十九)	3,199,057,257.52	3,145,867,629.74
经营活动现金流入小计		4,028,872,090.13	4,670,927,671.03
购买商品、接受劳务支付的现金		2,462,441,447.15	3,367,485,842.87
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		195,373,267.77	136,276,403.64
支付的各项税费		355,948,469.69	171,233,259.18
支付其他与经营活动有关的现金	(五十九)	2,017,527,017.24	3,034,217,250.07
经营活动现金流出小计		5,031,290,201.85	6,709,212,755.76
经营活动产生的现金流量净额		-1,002,418,111.72	-2,038,285,084.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,012,780.62	
取得投资收益收到的现金		22,100,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,611.52	106,591.98
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		23,167,392.14	106,591.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		539,649,504.61	34,100,364.75
投资支付的现金		8,500,000.00	
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		548,149,504.61	34,100,364.75
投资活动产生的现金流量净额		-524,982,112.47	-33,993,772.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			70,666,700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		14,095,610,000.00	15,776,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		683,061,321.51	270,000.00
筹资活动现金流入小计		14,778,671,321.51	15,847,136,700.00
偿还债务支付的现金		7,958,721,918.77	7,515,661,264.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,784,843,988.24	1,534,083,377.58
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		510,790,671.26	148,258,094.67
筹资活动现金流出小计		10,254,356,578.27	9,198,002,736.49
筹资活动产生的现金流量净额		4,524,314,743.24	6,649,133,963.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,996,914,519.05	4,576,855,106.01
加：期初现金及现金等价物余额		11,512,186,547.73	8,930,964,491.55
六、期末现金及现金等价物余额		14,509,101,066.78	13,507,819,597.56

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：郑州地产集团有限公司

2022年1-6月													
归属于母公司所有者权益													
项目	行次	实收资本	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	少数股东权益	所有者权益合计
			优先股	永续债 其他									
一、上年期末余额	1	2,000,000.00			53,608,342,332.52		201,323,148.50		364,057,591.55		3,953,579,121.25	1,299,901,108.96	61,427,203,302.78
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
同一控制下企业合并	4												
其他	5												
二、本年期初余额	6	2,000,000.00			53,608,342,332.52		201,323,148.50		364,057,591.55		3,953,579,121.25	1,299,901,108.96	61,427,203,302.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7				-73,524,000.00						-505,582,316.23	5,990,441.22	-573,115,875.01
（一）综合收益总额	8										-505,582,316.23	5,990,441.22	-499,591,875.01
（二）所有者投入和减少资本	9				-73,524,000.00								-73,524,000.00
1. 股东投入的普通股	10												
2. 其他权益工具持有者投入资本	11												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12												
4. 其他	13				-73,524,000.00								
（三）利润分配	14												
1. 提取盈余公积	15												
2. 提取一般风险准备	16												
3. 对所有者（或股东）的分配	17												
4. 其他	18												
（四）所有者权益内部结转	19												
1. 资本公积转增资本	20												
2. 盈余公积转增资本	21												
3. 盈余公积弥补亏损	22												
4. 设定受益计划变动额结转留存受益	23												
5. 其他综合收益结转留存收益	24												
6. 其他	25												
（五）专项储备	26												
1. 本期提取	27												
2. 本期使用	28												
（六）其他	29												
四、本期末余额	30	2,000,000.00			53,534,818,332.52		201,323,148.50		364,057,591.55		3,447,996,805.02	1,305,891,550.18	60,854,087,427.77

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2021年1-6月												
项目	行次	归属于母公司所有者权益										
		实收资本		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
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1					45,164,043.71	4,714.72	429,867,208.62		370,203,854.64		5,731,239,871.79
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
同一控制下企业合并	4											
其他	5											
二、本年期初余额	6					45,164,043.71	4,714.72	429,867,208.62		370,203,854.64		5,731,239,871.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7							32,089,451.90				-590,159,731.87
（一）综合收益总额	8							32,089,451.90				-590,159,731.87
（二）所有者投入和减少资本	9											
1. 股东投入的普通股	10											
2. 其他权益工具持有者投入资本	11											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12											
4. 其他	13											
（三）利润分配	14											
1. 提取盈余公积	15											
2. 提取一般风险准备	16											
3. 对所有者（或股东）的分配	17											
4. 其他	18											
（四）所有者权益内部结转	19											
1. 资本公积转增资本	20											
2. 盈余公积转增资本	21											
3. 盈余公积弥补亏损	22											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	23											
5. 其他综合收益结转留存收益	24											
6. 其他	25											
（五）专项储备	26											
1. 本期提取	27											
2. 本期使用	28											
（六）其他	29											
四、本期期末余额	30					45,164,043.71	4,714.72	461,756,660.52		370,203,854.64		5,141,080,139.92

会计机构负责人：

公司负责人：

主管会计工作负责人：

（所附财务报表组成部分）

李刚

王

王

资产负债表

编制单位：郑州地产集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		2,304,516,691.21	3,595,731,265.19
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		687,851,829.35	682,901,829.35
应收款项融资			
预付款项		2,468,257,823.90	2,268,654,254.28
其他应收款		11,564,279,030.75	10,885,930,042.44
其中：应收利息			
应收股利		15,447,600.00	37,547,600.00
存货		10,750,399,645.23	10,376,800,891.42
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		1,150,072,232.37	1,284,621,949.27
流动资产合计		28,925,377,252.81	29,094,640,231.95
非流动资产：			
可供出售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		30,575,605,191.15	30,345,605,191.15
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		257,641,142.62	257,641,142.62
投资性房地产		11,380,025,500.00	11,484,509,800.00
固定资产		142,561,916.75	146,619,719.95
在建工程		4,779,478.87	5,580,292.39
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		10,781,783.66	10,657,367.20
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		675,512.10	
递延所得税资产		7,196,155.81	10,505,191.35
其他非流动资产		850,904,483.27	784,031,404.04
非流动资产合计		43,230,171,164.23	43,045,150,108.70
资产总计		72,155,548,417.04	72,139,790,340.65

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

资产负债表（续）

编制单位：郑州地产集团有限公司

单位：人民币元

项	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		20,000,000.00	298,000,000.00
应付账款		228,052,995.97	240,030,555.17
预收款项		205,000.00	357,000.00
合同负债		589,325,310.11	455,661,257.73
应付职工薪酬		2,067,172.74	4,016,151.62
应交税费		1,962,340.47	25,556,991.48
其他应付款		2,552,635,407.60	2,702,102,098.61
其中：应付利息		313,960,486.25	415,233,346.34
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,283,575,303.13	5,836,702,651.26
其他流动负债		289,768.29	574,815.67
流动负债合计		9,678,113,298.31	9,563,001,521.54
非流动负债：			
长期借款		10,058,750,000.00	10,363,430,000.00
应付债券		15,290,000,000.00	14,720,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,028,449,014.51	939,490,845.75
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		692,732,238.69	692,732,238.69
其他非流动负债		22,208,247.22	22,208,247.22
非流动负债合计		27,092,139,500.42	26,737,861,331.66
负债合计		36,770,252,798.73	36,300,862,853.20
所有者权益：			
实收资本		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		31,949,866,099.48	32,023,390,099.48
减：库存股			
其他综合收益		187,888,738.22	187,888,738.22
专项储备			
盈余公积		366,207,299.08	366,207,299.08
一般风险准备			
未分配利润		881,333,481.53	1,261,441,350.67
所有者权益合计		35,385,295,618.31	35,838,927,487.45
负债和所有者权益总计		72,155,548,417.04	72,139,790,340.65

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

利润表

编制单位：郑州地产集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业收入		301,848,651.53	278,644,920.85
减：营业成本		176,355,842.91	171,380,864.46
税金及附加		57,451,645.10	2,002,635.12
销售费用		1,082,215.87	1,925,095.89
管理费用		35,093,666.32	23,014,160.50
研发费用			
财务费用		393,355,821.59	348,664,792.81
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		33,084.13	73,063.85
投资收益（损失以“-”号填列）		738,297.88	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）		-30,960,300.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		13,236,142.15	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-23,833,263.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-378,443,316.10	-292,102,827.64
加：营业外收入		1,644,482.50	1,550,498.38
减：营业外支出			253,517.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-376,798,833.60	-290,805,846.45
减：所得税费用		3,309,035.54	-5,958,315.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-380,107,869.14	-284,847,530.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-380,107,869.14	-284,847,530.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-380,107,869.14	-284,847,530.58
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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

现金流量表

编制单位：郑州地产集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-6月	2021年1-6月
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		242,198,052.87	47,358,533.61
收到的税费返还		148,569,756.22	
收到其他与经营活动有关的现金		1,663,219,201.98	4,492,178,051.23
经营活动现金流入小计		2,053,987,011.07	4,539,536,584.84
购买商品、接受劳务支付的现金		1,277,538,709.03	1,286,347,831.60
支付给职工以及为职工支付的现金		26,070,834.40	23,486,180.59
支付的各项税费		86,259,291.51	8,742,489.87
支付其他与经营活动有关的现金		1,390,211,135.17	4,311,318,059.82
经营活动现金流出小计		2,780,079,970.11	5,629,894,561.88
经营活动产生的现金流量净额		-726,092,959.04	-1,090,357,977.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		22,100,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,100,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		294,858.60	150,300.70
投资支付的现金		230,000,000.00	47,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		230,294,858.60	47,150,300.70
投资活动产生的现金流量净额		-208,194,858.60	-47,150,300.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,910,000,000.00	9,318,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,910,000,000.00	9,318,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,070,350,000.00	3,957,374,779.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		834,096,646.97	743,177,546.70
支付其他与筹资活动有关的现金		126,703,679.37	12,706,733.48
筹资活动现金流出小计		3,031,150,326.34	4,713,259,059.26
筹资活动产生的现金流量净额		-121,150,326.34	4,604,740,940.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,055,438,143.98	3,467,232,663.00
加：期初现金及现金等价物余额		3,143,386,635.19	1,783,652,151.66
六、期末现金及现金等价物余额		2,087,948,491.21	5,250,884,814.66

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度1-6月														单位：人民币元
项 目	行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
			优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1	2,000,000,000.00				32,023,390,099.48		187,888,738.22		366,207,299.08	1,261,441,350.67	35,838,927,487.45		
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年期初余额	5	2,000,000,000.00				32,023,390,099.48		187,888,738.22		366,207,299.08	1,261,441,350.67	35,838,927,487.45		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					-73,524,000.00				-380,107,869.14	-453,631,869.14			
（一）综合收益总额	7									-380,107,869.14	-380,107,869.14			
（二）所有者投入和减少资本	8					-73,524,000.00						-73524000		
1. 股东投入的普通股	9													
2. 其他权益工具持有者投入资本	10													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11													
4. 其他	12					-73,524,000.00						-73524000		
（三）利润分配	13													
1. 提取盈余公积	14													
2. 对所有者（或股东）的分配	15													
3. 其他	16													
（四）所有者权益内部结转	17													
1. 资本公积转增资本	18													
2. 盈余公积转增资本	19													
3. 盈余公积弥补亏损	20													
4. 设定受益计划变动额结转留存受益	21													
5. 其他综合收益结转留存收益	22													
6. 其他	23													
（五）专项储备	24													
1. 本期提取	25													
2. 本期使用	26													
（六）其他	27													
四、本期期末余额	28	2,000,000,000.00				31,949,866,099.48		187,888,738.22		366,207,299.08	881,333,481.53	35,385,295,618.31		

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：郑州地产集团有限公司

项 目	行次	2021年度1-6月					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
		实收资本	其他权益工具										
			优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1	2,000,000,000.00				23,552,006,793.96			429,667,208.62		372,353,562.17	3,360,391,987.87	29,714,419,552.62
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年期初余额	5	2,000,000,000.00				23,552,006,793.96			429,667,208.62		372,353,562.17	3,360,391,987.87	29,714,419,552.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6												
（一）综合收益总额	7												
（二）所有者投入和减少资本	8												
1. 股东投入的普通股	9												
2. 其他权益工具持有者投入资本	10												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11												
4. 其他	12												
（三）利润分配	13												
1. 提取盈余公积	14												
2. 对所有者（或股东）的分配	15												
3. 其他	16												
（四）所有者权益内部结转	17												
1. 资本公积转增资本	18												
2. 盈余公积转增资本	19												
3. 盈余公积弥补亏损	20												
4. 设定受益计划变动额结转留存受益	21												
5. 其他综合收益结转留存收益	22												
6. 其他	23												
（五）专项储备	24												
1. 本期提取	25												
2. 本期使用	26												
（六）其他	27												
四、本期末余额	28	2,000,000,000.00				23,552,006,793.96			429,667,208.62		372,353,562.17	3,075,544,457.29	29,429,572,022.04

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

郑州地产集团有限公司
财务报表附注
2022 年度 1-6 月
(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“期末余额”指 2022 年 6 月 30 日,“上年年末余额”指 2021 年 12 月 31 日,“本期发生额”指 2022 年 1-6 月,“上期发生额”指 2021 年 1-6 月。

(一) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	175,580.49	261,349.17
银行存款	14,521,285,780.80	11,522,511,109.00
其他货币资金	305,722,285.23	574,223,143.00
合 计	14,827,183,646.52	12,096,995,601.17

(二) 应收票据

1. 应收票据列示

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	1,000,000.00	221,934.00
商业承兑汇票		1,000,000.00
合 计	1,000,000.00	1,221,934.00

2. 期末公司无质押的应收票据;

3. 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(三) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	409,131,912.25	1,890,928,132.80
1 至 2 年	1,870,059,452.00	2,326,648,310.05
2 至 3 年	2,357,909,841.66	3,163,552,900.82

账 龄	期末余额	上年年末余额
3 至 4 年	3,120,943,495.08	2,658,765,738.91
4 至 5 年	2,665,190,253.71	370,981,642.48
5 年以上	360,075,942.12	2,483,264.39
小 计	10,783,310,896.82	10,413,359,989.45
减：坏账准备	42,598,225.47	38,635,262.44
合 计	10,740,712,671.35	10,374,724,727.01

2. 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,783,310,896.82	100.00	42,598,225.47	0.40
其中：账龄组合	323,371,410.22	3.00	42,598,225.47	13.17
低信用风险组合	10,459,939,486.60	97.00		
合 计	10,783,310,896.82	100.00	42,598,225.47	0.40

(续上表)

种 类	上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,413,359,989.45	100.00	38,635,262.44	0.41
其中：账龄组合	278,085,524.68	2.67	38,635,262.44	13.89
低信用风险组合	10,135,274,464.77	97.33		
合 计	10,413,359,989.45	100.00	38,635,262.44	0.41

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年及 1 年以内	86,772,319.15	26.83	867,723.20
1 至 2 年	63,825,471.50	19.74	3,191,273.58

账 龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
2 至 3 年	99,158,293.84	30.66	9,915,829.39
3 至 4 年	54,386,773.51	16.82	16,316,032.05
4 至 5 年	13,842,369.95	4.28	6,921,184.98
5 年以上	5,386,182.27	1.67	5,386,182.27
合 计	323,371,410.22	100.00	42,598,225.47

(续上表)

账 龄	上年年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年及 1 年以内	82,032,871.47	29.50	820,328.72
1 至 2 年	33,435,913.76	12.02	1,671,795.69
2 至 3 年	88,192,727.01	31.71	8,819,272.70
3 至 4 年	55,648,865.42	20.02	16,694,659.62
4 至 5 年	16,291,882.63	5.86	8,145,941.32
5 年以上	2,483,264.39	0.89	2,483,264.39
合 计	278,085,524.68	100.00	38,635,262.44

4. 坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提					
组合计提	38,635,262.44	3,962,963.03			42,598,225.47
合 计	38,635,262.44	3,962,963.03			42,598,225.47

5. 本期无实际核销的应收账款情况；

6. 按欠款方归集的期末金额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末合计数的比例 (%)
郑州蒙阳健康园区管委会	4,342,034,596.00	40.27
郑州市土地储备中心	4,091,663,342.11	37.94
郑州市管城建设开发有限公司	1,017,561,653.18	9.44
郑州市城乡建设局	518,040,000.03	4.80

单位名称	期末余额	占应收账款期末合计数的比例 (%)
郑州市财政局	354,689,759.85	3.29
合 计	10,323,989,351.17	95.74

7. 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

8. 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	936,775,400.75	20.11	315,048,819.56	8.36
1 至 2 年	277,826,521.40	5.97	322,180,065.59	8.55
2 至 3 年	322,084,114.59	6.92	287,259,923.46	7.63
3 年以上	3,120,471,660.17	67.00	2,842,492,062.71	75.46
合 计	4,657,157,696.91	100.00	3,766,980,871.32	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款期末余额合计的比例 (%)
郑州水务建设投资有限公司	1,792,393,823.03	38.49
郑州市管城回族区房屋征收与补偿办公室	782,498,491.75	16.80
郑州商都历史文化区宫殿区工程金水区项目指挥部	530,000,000.00	11.38
郑州奥马置业有限公司	257,132,475.00	5.52
中电建路桥集团有限公司	156,534,300.00	3.36
合 计	3,518,559,089.78	75.55

(五) 其他应收款

1. 其他应收款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	155,555.56	155,555.56
应收股利	15,447,600.00	37,547,600.00
其他应收款	4,213,737,459.47	4,191,954,105.32
合 计	4,229,340,615.03	4,229,657,260.88

2. 应收利息

项 目	期末余额	上年年末余额
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	155,555.56	155,555.56
合 计	155,555.56	155,555.56

3. 应收股利

项 目	期末余额	上年年末余额
河南东龙控股有限公司	15,447,600.00	15,447,600.00
合 计	15,447,600.00	15,447,600.00

4. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	213,683,990.27	725,210,349.39
1 至 2 年	706,952,411.35	819,986,185.48
2 至 3 年	770,723,904.89	50,842,289.57
3 至 4 年	41,088,550.33	298,429,509.89
4 至 5 年	288,195,379.07	439,539,902.25
5 年以上	2,387,361,525.08	2,003,403,412.67
小 计	4,408,005,760.99	4,337,411,649.25
减：坏账准备	194,268,301.52	145,457,543.93
合 计	4,213,737,459.47	4,191,954,105.32

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

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）	
2021 年 12 月 31 日余额	145,457,543.93			145,457,543.93
其他应收款账面余额在本期：				
——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	48,810,757.59			48,810,757.59

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）	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	194,268,301.52			194,268,301.52

(3) 坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
第一阶段	145,457,543.93	48,810,757.59			194,268,301.52
第二阶段					
第三阶段					
合 计	145,457,543.93	48,810,757.59			194,268,301.52

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
郑州市财政局	1,690,294,688.32	5 年以上	往来款
郑州市郑东新区管理委员会	541,749,010.30	1-2 年	往来款
河南省景瑞控股有限责任公司	392,000,000.00	2-3 年及 4-5 年	往来款
郑州市市政工程建设中心	382,177,621.83	1-2 年及 2-3 年、5 年以上	往来款
郑州市金岱建设投资有限公司	173,524,075.08	1 年以内及 2-3 年	往来款
合 计	3,179,745,395.53		

(5) 本报告期无实际核销的其他应收款项。

(6) 本报告期无涉及政府补助的其他应收款。

(7) 本报告期无涉及因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本报告期无涉及转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

(六) 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,342,374.31		3,342,374.31
库存商品	5,386,235.21		5,386,235.21
开发成本	43,853,070,054.31		43,853,070,054.31
低值易耗品	136,228.96		136,228.96
合同履约成本	206,694,652.28		206,694,652.28
周转材料	597,359.32		597,359.32
开发产品	1,721,612,552.01		1,721,612,552.01
消耗性生物资产	5,866,791.81		5,866,791.81
合 计	45,796,706,248.21		45,796,706,248.21

(续上表)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,597,747.50		1,597,747.50
库存商品	6,072,477.08		6,072,477.08
开发成本	41,685,889,292.19		41,685,889,292.19
低值易耗品	320,591.53		320,591.53
工程施工	217,184,922.55		217,184,922.55
周转材料	171,031.17		171,031.17
开发产品	1,431,516,817.36		1,431,516,817.36
消耗性生物资产	4,993,124.73		4,993,124.73
合 计	43,347,746,004.11		43,347,746,004.11

(七) 合同资产

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
郑州市三环 路快速化工程 PPP 项目	647,552,692.89		647,552,692.89	647,552,692.89		647,552,692.89
合 计	647,552,692.89		647,552,692.89	647,552,692.89		647,552,692.89

(八) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	1,023,727,091.95	1,228,323,897.26
预交税费	359,461,778.79	382,835,760.14
待摊费用（装修费等）	2,533,388.56	3,233,129.10
合同取得成本	28,318,796.70	28,759,475.56
企业借款	2,847,476,516.69	2,979,048,962.08
其他	9,945,771.12	10,053,301.98
合 计	4,271,463,343.81	4,632,254,526.12

（九）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营、联营企业投资	1,829,018,623.36	25,196,417.33		1,854,215,040.69
合 计	1,829,018,623.36	25,196,417.33		1,854,215,040.69

2. 长期股权投资明细

（1）对子公司投资

无

（2）对合营、联营企业投资

被投资单位	核算方法	投资成本	上年年末余额
河南中联创房地产开发有限公司	权益法	30,000,000.00	684,702,217.92
河南新高地控股有限公司	权益法	24,500,000.00	35,849,135.89
河南国创文化发展有限公司	权益法	147,000,000.00	75,270,477.25
中电建郑州生态建设管理有限公司	权益法	245,853,000.00	257,073,343.08
郑州郑地康平实业有限公司	权益法	2,000,000.00	2,011,251.19
中电建（郑州）城建投资管理有限公司	权益法	200,000,000.00	364,831,460.04
天津光控城发投资管理合伙企业	权益法	980,000.00	947,296.12
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	权益法	500,000.00	
郑州住房置业担保有限责任公司	权益法	14,139,102.30	43,739,916.33
河南郑地荣佑实业有限公司	权益法	9,000,000.00	
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司	权益法	8,000,000.00	4,404,369.89
郑州星河文化发展有限公司	权益法	22,000,000.00	19,305,466.28

被投资单位	核算方法	投资成本	上年年末余额
河南东望置业有限公司	权益法	335,300,000.00	313,375,992.82
郑州郑地合新城市建设有限公司	权益法	70,000,000.00	19,661,296.55
河南雁湖房地产开发有限公司	权益法	7,846,400.00	7,846,400.00
河南郑地索克物业服务有限公司	权益法		
合 计		1,129,118,502.30	1,829,018,623.36

(续上表)

被投资单位	增减变动	期末余额	持股比例 (%)
河南中联创房地产开发有限公司		684,702,217.92	30.00
河南新高地控股有限公司		35,849,135.89	49.00
河南国创文化发展有限公司		75,270,477.25	49.00
中电建郑州生态建设管理有限公司		257,073,343.08	35.00
郑州郑地康平实业有限公司	8,000,000.00	10,011,251.19	20.00
中电建(郑州)城建投资管理有限公司	16,796,825.67	381,628,285.71	20.00
天津光控城发投资管理合伙企业		947,296.12	49.00
郑州城建聚橙剧院管理有限公司			50.00
郑州住房置业担保有限责任公司		43,739,916.33	21.30
河南郑地荣佑实业有限公司		-	45.00
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司		4,404,369.89	40.00
郑州星河文化发展有限公司		19,305,466.28	22.00
河南东望置业有限公司	-100,408.34	313,275,584.48	51.00
郑州郑地合新城市建设有限公司		19,661,296.55	40.00
河南雁湖房地产开发有限公司		7,846,400.00	31.01
河南郑地索克物业服务有限公司	500,000.00	500,000.00	30.00
合 计	25,196,417.33	1,854,215,040.69	

(十) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	上年年末余额
郑州联合置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
郑州农村商业银行股份有限公司	509,520,000.00	509,520,000.00
合 计	511,520,000.00	511,520,000.00

(十一) 其他非流动金融资产

1. 其他非流动金融资产分类

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	280,927,393.08	280,927,393.08
其中：债务工具投资		
权益工具投资	280,927,393.08	280,927,393.08
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合 计	280,927,393.08	280,927,393.08

2. 权益工具投资分项列示

项 目	期末余额
河南东龙控股有限公司	178,641,142.62
河南民航发展投资有限公司	75,000,000.00
郑州国家中心城市产业发展基金股份有限公司	24,000,000.00
钱塘人家	1,360,000.00
河南汇盈置业有限公司	1,926,250.46
合 计	280,927,393.08

(十二) 投资性房地产

1. 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、期初余额	10,104,707,271.59	10,707,861,800.00	20,812,569,071.59
二、本期变动		73,524,000.00	73,524,000.00
加：外购			
存货/固定资产/在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置/完工			
其他转出		73,524,000.00	73,524,000.00

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
三、公允价值变动		-30,960,300.00	-30,960,300.00
四、期末余额	10,104,707,271.59	10,603,377,500.00	20,708,084,771.59

2. 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	期末余额	原因
公共租赁住房	6,057,155,034.00	注入的公租房、廉租房数量较大，部分产权证明办理中
商铺、地下停车位	194,247,200.00	产权证明办理中
土地使用权	6,286,600,400.00	产权证明办理中
合 计	12,538,002,634.00	

(十三) 固定资产

1. 固定资产分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	459,474,891.72	473,591,309.77
固定资产清理	9,149.50	32,372.51
合 计	459,484,041.22	473,623,682.28

2. 固定资产情况

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	786,160,434.58	2,717,813.14	756,980.78	788,121,266.94
房屋及建筑物	646,818,109.07	150,961.83		646,969,070.90
电子设备	37,125,718.38	1,594,986.63	248,325.16	38,472,379.85
运输工具	15,126,106.18	373,707.96		15,499,814.14
机器设备及办公设备	87,090,500.95	598,156.72	508,655.62	87,180,002.05
二、累计折旧合计	312,569,124.81	16,788,907.52	711,657.11	328,646,375.22
房屋及建筑物	236,061,136.34	10,652,500.59		246,713,636.93
电子设备	28,012,261.86	1,321,214.64	237,488.44	29,095,988.06
运输工具	10,843,107.62	454,936.57		11,298,044.19
机器设备及办公设备	37,652,618.99	4,360,255.72	474,168.67	41,538,706.04
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
电子设备				
运输工具				

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备及办公设备				
五、账面价值合计	473,591,309.77			460,778,584.61
房屋及建筑物	410,756,972.73			400,255,433.97
电子设备	9,113,456.52			9,376,391.79
运输工具	4,282,998.56			4,201,769.95
机器设备及办公设备	49,437,881.96			45,641,296.01

3. 固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产清理	9,149.50	32,372.51
合 计	9,149.50	32,372.51

(十四) 在建工程

1. 在建工程分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	323,160,599.48	266,618,132.41
工程物资		
合 计	323,160,599.48	266,618,132.41

2. 在建工程情况

项目名称	上年年末余额	本期增加	转入固 定资产	其他减少	期末余额
河南省人民医院地下 智能停车场综合开发 项目	171,513,199.18	34,079,813.45			205,593,012.63
公交场站项目	36,809,505.13	582,028.57			37,391,533.70
绿城广场地下空间开 发项目	3,347,110.82				3,347,110.82
西中和路立体停车场 项目					
装修及设备安装	49,134,951.10	22,681,438.57			71,816,389.67
新郑装配式基地	134,000.00				134,000.00
其他	5,679,366.18	118,946.37		919,759.89	4,878,552.66
合 计	266,618,132.41	57,462,226.96		919,759.89	323,160,599.48

(十五) 生产性生物资产

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	--------	------	------	------

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
林 业	66,390.93		10,981.83	55,409.10
合 计	66,390.93		10,981.83	55,409.10

(十六) 使用权资产

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	1,960,506.36			1,960,506.36
房屋建筑物	1,960,506.36			1,960,506.36
二、累计摊销合计	1,147,067.72	573,533.86		1,720,601.58
房屋建筑物	1,147,067.72	573,533.86		1,720,601.58
三、减值准备合计				
房屋建筑物				
四、账面价值合计	813,438.64			239,904.78
房屋建筑物	813,438.64			239,904.78

(十七) 无形资产

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	10,107,686,033.42	662,163.38		10,108,348,196.80
软件	8,735,639.09	662,163.38		9,397,802.47
车位使用权	971,428.56			971,428.56
土地使用权	50,478,965.77			50,478,965.77
土地开发权	10,047,500,000.00			10,047,500,000.00
二、累计摊销合计	827,921,366.11	845,128.41		828,766,494.52
软件	4,244,504.03	410,327.31		4,654,831.34
车位使用权	112,471.72			
土地使用权	5,288,490.36	434,801.10		5,723,291.46
土地开发权	818,275,900.00			818,275,900.00
三、减值准备合计				
软件				
车位使用权				
土地使用权				
土地开发权				
四、账面价值合计	9,279,764,667.31			9,279,581,702.28

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
软件	4,491,135.06			4,742,971.13
车位使用权	858,956.84			858,956.84
土地使用权	45,190,475.41			44,755,674.31
土地开发权	9,229,224,100.00			9,229,224,100.00

注：1. 土地使用权中 10,117,300.00 元为子公司郑州公共住宅建设投资有限公司之子公司郑州国谊住宅集团有限公司取得的划拨土地使用权，土地座落紫荆山东、东里路北，使用权面积 5005.20 平方米，使用期限不确定，未进行摊销。

2. 土地开发权系子公司郑州健康城市开发有限公司依据荥阳市人民政府 2016 年出具的《关于同意郑州健康城市开发有限公司享有郑州荥阳健康园区开发权及其一期开发权益评估价值计入资本公积账户的批复》（荥政文【2016】209 号）取得的土地开发权，荥阳市人民政府同意健康城公司享有郑州荥阳健康园区一期规划面积 48 平方公里开发权的权益，按评估价值计入资本公积。

(十八) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制下企业合并合并成本大于应享有的净资产份额	23,309,013.90			23,309,013.90	

注：本公司商誉系郑州商都控股集团有限公司购买子公司郑州新天地置业有限公司股权时形成 19,183,841.42 元；河南大通投资有限公司购买子公司河南亚通置业有限公司股权时形成 4,125,172.48 元。

(十九) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修款	19,854,932.98	1,887,720.81	3,153,755.29		18,588,898.50
租赁费	169,740.01		169,740.01		
融资服务费	1,641,666.67		418,737.70		1,222,928.97
维修基金	542,715.07				542,715.07
天津宏圣租赁公司服务费	6,424,666.66		838,000.02		5,586,666.64
其他	434,652.06	152,286.79	173,788.59		413,150.26
合 计	29,068,373.45	2,040,007.60	4,754,021.61		26,354,359.44

(二十) 递延所得税资产、递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	247,780,550.31	991,122,201.30	223,341,750.88	893,367,003.38
坏账准备	59,216,631.83	236,866,527.37	46,023,201.65	184,092,806.46
职工教育经费等	381,156.26	1,524,625.04	381,156.26	1,524,625.04
项目资产	66,171,727.36	264,686,909.42	66,171,727.36	264,686,909.42
应付利息	12,027,509.72	48,110,038.87	12,027,509.72	48,110,038.87
未弥补亏损	109,976,456.98	439,905,827.95	98,731,087.74	394,924,350.94
其他	7,068.16	28,272.65	7,068.15	28,272.65
二、递延所得税负债	1,216,357,851.97	4,865,431,407.88	1,216,509,167.08	4,866,036,668.28
公允价值变动损益	1,076,718,632.37	4,306,874,529.48	1,077,137,975.97	4,308,551,903.88
会税折旧年限差异	110,396,004.24	441,584,016.96	110,396,004.24	441,584,016.96
合同取得成本	7,457,897.39	29,831,589.56	7,189,868.90	28,759,475.56
未到纳税时点的利息收入	21,785,317.97	87,141,271.88	21,785,317.97	87,141,271.88

(二十一) 其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额	备注
市政基础设施	14,590,496,418.25	14,590,496,418.25	注 1
国家技术转移郑州中心共建项目	139,000,000.00	139,000,000.00	
三环路快速化工程 PPP 项目提升整治工程			
三环路快速化工程 PPP 项目	3,223,201,872.68	3,372,072,673.14	
贾鲁河综合治理生态绿化 PPP 项目	5,123,481,414.71	4,762,448,603.12	
预付款项	143,820,379.30	194,399,703.82	
被拆迁投资性房地产	75,145,700.00	75,145,700.00	
土地复垦券	15,000,000.00	15,000,000.00	
永盛花苑项目	125,849,297.88	125,849,297.88	注 2
大河新苑项目	18,556,871.93	18,556,871.93	注 2
南屏苑项目	76,717,563.43	76,717,563.43	注 2
永盛南苑项目	121,662,379.72	121,662,379.72	注 2
奥马广场项目	784,031,404.04	784,031,404.04	注 3

项 目	期末余额	上年年末余额	备注
郑地公租房	10,104,173,744.04	10,103,697,300.00	
合 计	34,608,010,125.21	34,379,077,915.33	

注：1. 为了更好地反映市政基础设施资产实际情况，根据发改办财金〔2018〕194号文规定，报告期本公司之子公司郑州城建集团投资有限公司将固定资产-市政基础设施的会计列报方式从固定资产科目调整至其他非流动资产科目。

2. 永盛花苑项目、大河新苑项目为郑州公共住宅建设投资有限公司原计划建设的经济适用房项目，南屏苑项目和永盛南苑项目为其子公司国谊住宅公司原计划建设的经济适用房项目，根据《郑州市发展和改革委员会、郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市自然资源和规划局关于取消西京花园等21个经济适用住房项目建设计划的通知》（郑发改城市〔2019〕247号）文件，四个项目已取消建设，公司项目前期拆迁土地投入的成本待相关土地出让后取得补偿。

3. 奥马广场项目系本公司向合作开发项目公司郑州奥马置业有限公司投入的项目投资款。

（二十二） 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	410,000,000.00	350,370,000.00
信用借款	150,000,000.00	200,800,000.00
合 计	560,000,000.00	551,170,000.00

2. 期末无已逾期未偿还的短期借款情况。

3. 保证借款

贷款单位	期末余额	借款单位	担保人
焦作中旅银行股份有限公司郑州分行	170,000,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州西流湖控股有限公司
焦作中旅银行股份有限公司郑州分行	90,000,000.00	郑州西流湖控股有限公司	郑州地产集团有限公司
中原银行股份有限公司郑州分行	100,000,000.00	郑州西流湖控股有限公司	黄河两岸文化旅游开发有限公司

贷款单位	期末余额	借款单位	担保人
浙商银行股份有限公司郑州分行	50,000,000.00	黄河两岸文化旅游开发有限公司	郑州商都控股集团有限公司
合 计	410,000,000.00		

(二十三) 应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	46,745,627.07	355,433,655.47
合 计	46,745,627.07	355,433,655.47

(二十四) 应付账款

1. 应付账款按账龄列示

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	723,248,960.41	1,709,050,907.22
1-2 年 (含 2 年)	1,380,798,806.96	109,919,610.73
2-3 年 (含 3 年)	73,583,631.25	35,446,715.81
3 年以上	945,023,117.33	956,761,540.59
合 计	3,122,654,515.95	2,811,178,774.35

(二十五) 预收账款

1. 预收账款按账龄列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	11,042,498.48	15,439,153.07
1-2 年 (含 2 年)	10,027,442.45	6,964,318.06
2-3 年 (含 3 年)	6,228,474.17	770,044.00
3 年以上	865,011.00	94,967.00
合 计	28,163,426.10	23,268,482.13

2. 期末预收账款主要为租金等。

(二十六) 合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	385,419,496.50	789,001,799.43
1-2 年 (含 2 年)	506,752,933.51	829,052,707.73
2-3 年 (含 3 年)	793,287,952.55	1,115,618,111.00

项 目	期末余额	上年年末余额
3 年以上	1,617,297,394.32	772,649,395.84
合 计	3,302,757,776.88	3,506,322,014.00

(二十七) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,506,705.35	144,169,973.83	153,954,267.17	9,722,412.01
二、离职后福利-设定提存计划	2,127,436.37	15,481,547.31	15,482,671.51	2,126,312.17
三、辞退福利	350,878.58	326,894.02	677,772.60	
合 计	21,985,020.30	159,978,415.16	170,114,711.28	11,848,724.18

2. 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,032,327.42	121,226,589.82	131,348,919.48	909,997.76
2、职工福利费	165,434.52	6,331,150.65	6,331,150.65	165,434.52
3、社会保险费	22,468.70	6,245,127.45	6,245,875.57	21,720.58
其中：医疗保险费	1,949.21	5,437,613.06	5,440,455.30	-893.03
工伤保险费	17,602.03	249,766.70	250,331.30	17,037.43
生育保险费	2,917.46	557,747.69	555,088.97	5,576.18
4、住房公积金	82,090.69	7,814,319.50	7,816,473.50	79,936.69
5、工会经费和职工教育经费	8,204,384.02	2,552,786.41	2,211,847.97	8,545,322.46
合 计	19,506,705.35	144,169,973.83	153,954,267.17	9,722,412.01

3. 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	54,283.10	12,859,649.41	12,860,571.81	53,360.70
2、失业保险费	13,694.16	489,722.01	489,923.81	13,492.36
3、企业年金缴费	2,059,459.11	2,132,175.89	2,132,175.89	2,059,459.11
合 计	2,127,436.37	15,481,547.31	15,482,671.51	2,126,312.17

(二十八) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	110,868,219.08	117,920,096.52

项 目	期末余额	上年年末余额
城建税	1,371,256.69	5,872,475.71
教育费附加	386,044.82	1,233,370.22
地方教育附加	257,156.46	803,471.60
企业所得税	28,584,899.53	122,394,437.48
房产税	9,741,296.18	32,864,168.49
土地增值税	13,562,289.00	39,473,229.29
土地使用税	2,175,738.65	2,998,194.42
个人所得税	1,444,255.31	841,547.73
印花税	188,090.26	446,511.32
环境保护税	656.28	1,302.35
合 计	168,579,902.26	324,848,805.13

(二十九) 其他应付款

1. 其他应付款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息	553,539,281.04	714,637,963.03
应付股利		
其他应付款	7,835,870,516.41	7,580,619,553.97
合 计	8,389,409,797.45	8,295,257,517.00

2. 应付利息

项 目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	34,301,080.48	39,546,354.09
企业债券利息	519,238,200.56	672,696,878.70
短期借款应付利息		
融资租赁利息		2,394,730.24
企业借款利息		
合 计	553,539,281.04	714,637,963.03

3. 其他应付款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	622,480,200.92	769,278,706.11

账 龄	期末余额	上年年末余额
1-2 年 (含 2 年)	718,712,038.64	451,962,785.84
2-3 年 (含 3 年)	444,179,751.38	270,542,179.05
3 年以上	6,050,498,525.47	6,088,835,882.97
合 计	7,835,870,516.41	7,580,619,553.97

(三十) 一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的非流动负债分类

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款	5,860,815,099.60	5,905,671,477.88
1 年内到期的应付债券	9,201,332,486.72	10,676,896,288.60
1 年内到期的长期应付款	818,676,340.78	669,095,741.96
1 年内到期的租赁负债	510,785.27	813,438.65
合 计	15,881,334,712.37	17,252,476,947.09

2. 一年内到期的长借借款分类

项 目	期末余额
信用借款	4,231,667,099.60
抵押借款	61,328,000.00
保证借款	1,567,820,000.00
合 计	5,860,815,099.60

(三十一) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	18,559,547.45	27,281,236.85
合 计	18,559,547.45	27,281,236.85

(三十二) 长期借款

1. 长期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	150,000,000.00	
抵押借款	543,144,500.00	305,112,700.00
保证借款	3,365,150,000.00	2,784,680,000.00
信用借款	23,373,445,015.50	20,974,985,240.10

项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	27,431,739,515.50	24,064,777,940.10

(三十三) 应付债券

债券名称	面值	债券期限	票面利率	发行金额
17 郑州城建 MTN001	300,000,000.00	2017.06.27-2022.06.28	5.05%	299,150,943.39
17 郑州城建 MTN002	700,000,000.00	2017.09.05-2022.09.05	5.35%	698,018,867.93
18 豫郑州城建 ZR001	500,000,000.00	2018.09.17-2021.09.17	6.98%	498,200,000.00
19 城建 01 债券	1,000,000,000.00	2019.03.26-2024.03.26	4.60%	995,754,716.98
19 城建 02 债券	500,000,000.00	2019.04.19-2024.04.19	4.69%	497,877,358.48
19 郑州城建 PPN01	500,000,000.00	2019.03.29-2022.03.29	4.48%	503,007,192.56
19 城建 03 债券	500,000,000.00	2019.08.26-2024.08.26	4.24%	497,877,358.49
19 美元债券	1,912,710,000.00	2019.11.14-2022.11.14	3.80%	1,944,203,139.33
20 美元债券	1,275,140,000.00	2020.01.16-2025.01.16	3.80%	1,289,592,716.86
20 郑建 01	500,000,000.00	2020.03.24-2025.03.24	3.77%	497,641,509.44
20 郑州城建 PPN001	500,000,000.00	2020.03.30-2023.03.30	3.59%	497,169,811.34
20 债权融资计划 1 期	230,000,000.00	2020.08.31-2023.08.31	4.22%	216,200,000.00
20 债权融资计划 2 期	270,000,000.00	2020.09.16-2023.09.15	5.20%	243,000,000.00
20 债权融资计划 3 期	230,000,000.00	2020.09.18-2023.09.18	5.20%	207,000,000.00
20 债权融资计划 4 期	300,000,000.00	2020.09.29-2023.09.29	4.25%	240,000,000.00
21 郑建 01 公司债	1,000,000,000.00	2021.03.30-2024.03.30	4.34%	992,924,528.30
21 郑州城建 MTN001	300,000,000.00	2021.06.03-2024.06.03	3.74%	298,726,415.09
21 债权融资计划 1 期	290,000,000.00	2021.09.15-2024.09.15	5.28%	290,000,000.00
21 郑建 02 公司债	500,000,000.00	2021.11.01-2026.11.01	3.78%	496,462,264.16
21 郑建 03 公司债	500,000,000.00	2021.12.03-2026.12.02	3.50%	496,462,264.16
21 债权融资计划 2 期	500,000,000.00	2021.12.22-2024.12.21	4.85%	500,000,000.00
21 债权融资计划 3 期	500,000,000.00	2021.12.24-2024.12.23	4.57%	500,000,000.00
22 中期票据	700,000,000.00	2022.1.27-2025-1-27	3.13%	696,991,320.76
22 债权融资计划 1 期 (平安银行)	693,000,000.00	2022.2.23-2025.2.23	5.12%	690,175,698.13
华夏银行-北金所债权 融资计划	250,000,000.00	2022.3.16-2024.1.17	5.50%	249,374,722.47
19 郑建 01 公司债转	1,000,000,000.00	2022.3.26-2024.3.26	3.20%	993,113,718.71
19 郑建 02 公司债转	500,000,000.00	2022.4.19-2024.4.19	3.20%	497,000,262.73
22 债权融资计划 3 期	307,000,000.00	2022.6.28-2025.6.28	4.92%	307,000,000.00

债券名称	面值	债券期限	票面利率	发行金额
22 郑建公司债 01	1,000,000,000.00	2022.6.30-2027.6.29	3.89%	987,500,000.00
19 年公住投债 01	700,000,000.00	2019.10.31-2026.10.30	4.93%	700,000,000.00
20 豫公共住宅 ZR001	400,000,000.00	2020.07.14-2023.07.14	5.66%	400,000,000.00
20 豫公共住宅 ZR002	400,000,000.00	2020.08.28-2023.08.28	5.50%	400,000,000.00
21 豫公共住宅 ZR001	120,000,000.00	2021.01.29-2024.01.29	5.50%	120,000,000.00
21 郑住投债	600,000,000.00	2021.06.22-2028.06.21	4.98%	600,000,000.00
21 郑州公宅 PPN001	400,000,000.00	2021.09.08-2024.09.08	3.80%	400,000,000.00
21 郑州公宅 PPN002	470,000,000.00	2021.09.16-2024.09.16	3.89%	470,000,000.00
21 公住中原委托债权投资	100,000,000.00	2021.03.05-2024.03.05	5.70%	100,000,000.00
22 豫公共住宅 ZR001	300,000,000.00	2022.1.28-2023.1.12	5.80%	300,000,000.00
22 豫公共住宅 ZR002	200,000,000.00	2022.5.26-2025.5.26	4.17%	200,000,000.00
22 豫公共住宅 ZR003	100,000,000.00	2022.6.24-2025.6.24	4.17%	100,000,000.00
18 郑地 01	500,000,000.00	2018.08.15-2023.08.15	5.35%	500,000,000.00
18 豫郑州地产 ZR002	300,000,000.00	2018.11.02-2021.11.02	6.50%	300,000,000.00
19 郑地 01	500,000,000.00	2019.05.24-2024.05.23	4.97%	500,000,000.00
19 郑地 02	500,000,000.00	2019.05.24-2024.05.24	4.57%	500,000,000.00
郑地 5.5 亿美元债	3,891,195,000.00	2019.10.09-2022.10.09	3.95%	3,891,195,000.00
20 豫郑州地产 ZR001	300,000,000.00	2020.03.12-2023.03.12	5.00%	300,000,000.00
20 豫郑州地产 ZR002	130,000,000.00	2020.04.16-2023.04.16	4.90%	130,000,000.00
20 豫郑州地产 ZR003	300,000,000.00	2020.05.27-2023.05.27	4.80%	300,000,000.00
20 豫郑州地产 ZR004	350,000,000.00	2020.07.23-2023.07.23	4.80%	350,000,000.00
20 豫郑州地产 ZR005	500,000,000.00	2020.09.01-2023.08.31	4.95%	500,000,000.00
20 郑州地产 PPN001	1,000,000,000.00	2020.04.29-2023.04.29	3.52%	1,000,000,000.00
20 郑州地产 PPN002	500,000,000.00	2020.11.04-2023.11.04	4.25%	500,000,000.00
21 郑州地产 PPN001	500,000,000.00	2021.03.15-2024.03.15	4.18%	500,000,000.00
21 郑州地产 PPN002	1,000,000,000.00	2021.04.28-2024.04.28	4.10%	1,000,000,000.00
21 郑州地产 PPN003	1,000,000,000.00	2021.08.30-2024.08.30	3.68%	1,000,000,000.00
21 郑地 01	1,500,000,000.00	2021.04.07-2026.04.07	4.21%	1,500,000,000.00
21 郑地 04	500,000,000.00	2021.08.09-2024.08.09	3.50%	500,000,000.00
21 郑地 05	1,000,000,000.00	2021.08.09-2024.08.09	3.97%	1,000,000,000.00
21 郑地 06	1,000,000,000.00	2021.11.16-2024.11.16	3.77%	1,000,000,000.00
21 郑州地产债 01	3,000,000,000.00	2021.06.23-2028.06.22	3.80%	3,000,000,000.00

债券名称	面值	债券期限	票面利率	发行金额
21 郑州地产债 02	1,000,000,000.00	2021.06.23-2028.06.22	4.10%	1,000,000,000.00
22 郑州地产 MTN001	1,200,000,000.00	2022.3.18-2027.3.18		1,200,000,000.00
22 郑州地产债 01	500,000,000.00	2022.6.23-2037.6.23		500,000,000.00
合 计	42,019,045,000.00			41,881,619,809.31

(续上表)

债券名称	上年年末应付利息	利息调整累计摊销	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
17 郑州城建 MTN001	7,575,000.00	849,056.61	7,575,000.00	15,150,000.00	
17 郑州城建 MTN002	9,362,500.00	1,981,132.07	18,725,000.00		
18 豫郑州城建 ZR001					
19 城建 01 债券	34,500,000.00	4,245,283.02	19,500,000.00	46,000,000.00	
19 城建 02 债券	16,415,000.00	2,122,641.52	10,235,000.00	23,450,000.00	
19 郑州城建 PPN01	16,800,000.00	-3,007,192.56	5,600,000.00	22,400,000.00	
19 城建 03 债券	7,420,000.00	2,122,641.51	10,600,000.00		
19 美元债券	9,489,166.83	-31,493,139.33	44,968,735.77	44,894,157.60	
20 美元债券	24,436,090.00	-3,681,618.66	28,386,463.60	28,009,313.60	1,331,508,901.80
20 郑建 01	14,451,666.67	2,358,490.56	9,425,000.00	18,850,000.00	
20 郑州城建 PPN001	13,462,500.00	2,830,188.66	8,975,000.00	17,950,000.00	
20 债权融资计划 1 期	125,194.11	13,800,000.00	4,489,025.00	4,538,094.22	195,500,000.00
20 债权融资计划 2 期	354,900.00	27,000,000.00	5,967,000.00	6,029,400.00	162,000,000.00
20 债权融资计划 3 期	235,877.79	23,000,000.00	5,083,000.00	5,136,155.56	138,000,000.00
20 债权融资计划 4 期	2,691,666.67	60,000,000.00	5,100,000.00		180,000,000.00
21 郑建 01 公司债	32,791,111.11	2,358,490.57	21,700,000.00	43,400,000.00	995,283,018.87
21 郑州城建 MTN001	6,482,666.67	424,528.30	5,610,000.00	11,220,000.00	299,150,943.39
21 债权融资计划 1 期	4,466,000.00		7,656,000.00		290,000,000.00
21 郑建 02 公司债	3,150,000.00	1,179,245.28	9,450,000.00		497,641,509.44

债券名称	上年年末 应付利息	利息调整累计摊 销	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
21 郑建 03 公 司债	1,361,111.11	1,179,245.28	8,750,000.00		497,641,509.44
21 债权融资 计划 2 期	606,250.00		12,125,000.00	12,091,780.82	499,094,339.63
21 债权融资 计划 3 期	444,305.56		11,425,000.00		499,094,339.63
22 中期票据			5,477,500.00		696,991,320.76
22 债权融资 计划 1 期			8,870,400.00	8,651,677.81	620,875,698.13
华夏银行-北 金所债权融 资计划			3,437,500.00	3,465,753.42	249,374,722.47
19 郑建 01 公 司债转					993,113,718.71
19 郑建 02 公 司债转					497,000,262.73
22 债权融资 计划 3 期					276,300,000.00
22 郑建公司 债 01					987,500,000.00
19 年公住投 债 01					560,000,000.00
20 豫公共住 宅 ZR001					400,000,000.00
20 豫公共住 宅 ZR002					400,000,000.00
21 豫公共住 宅 ZR001					120,000,000.00
21 郑住投债					600,000,000.00
21 郑州公宅 PPN001					400,000,000.00
21 郑州公宅 PPN002					470,000,000.00
21 公住中原 委托债权投 资					
22 豫公共住 宅 ZR001					300,000,000.00
22 豫公共住 宅 ZR002					180,000,000.00
22 豫公共住 宅 ZR003					90,000,000.00
18 郑地 01					140,000,000.00
18 豫郑州地 产 ZR002					
19 郑地 01					500,000,000.00

债券名称	上年年末 应付利息	利息调整累计摊 销	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
19 郑地 02					100,000,000.00
郑地 5.5 亿美 元债					
20 豫郑州地 产 ZR001					
20 豫郑州地 产 ZR002					
20 豫郑州地 产 ZR003					
20 豫郑州地 产 ZR004					350,000,000.00
20 豫郑州地 产 ZR005					500,000,000.00
20 郑州地产 PPN001					1,000,000,000.00
20 郑州地产 PPN002					500,000,000.00
21 郑州地产 PPN001					500,000,000.00
21 郑州地产 PPN002					1,000,000,000.00
21 郑州地产 PPN003					1,000,000,000.00
21 郑地 01					1,500,000,000.00
21 郑地 04					500,000,000.00
21 郑地 05					1,000,000,000.00
21 郑地 06					1,000,000,000.00
21 郑州地产 债 01					3,000,000,000.00
21 郑州地产 债 02					1,000,000,000.00
22 郑州地产 MTN001					1,200,000,000.00
22 郑州地产 债 01					500,000,000.00
合 计	206,621,006.52	107,268,992.83	279,130,624.37	311,236,333.03	28,716,070,285.00

注 1: 2018 年 8 月, 郑州地产集团有限公司发行 2018 年度第一期非公开发行公司债券(简称“18 郑地 01”), 面值 5 亿元, 票面利率 5.35%, 债券期限自 2018 年 8 月 15 日至 2023 年 8 月 15 日;

2018 年 11 月, 郑州地产集团有限公司发行 2018 年度第二期债权融资计划(简称“18 豫郑州地产 ZR002”), 面值 3 亿元, 票面利率 6.50%, 债券期限自 2018 年

11月2日至2021年11月2日；

2019年6月，郑州地产集团有限公司发行债券总额10亿元，债券名称郑州地产集团有限公司2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)，债券期限自2019年5月23日至2024年5月24日，其中：品种一简称“19郑地01”，面值5亿元，票面利率4.97%，品种二简称“19郑地02”，面值5亿元，票面利率4.57%。

2019年10月，郑州地产集团有限公司发行5.5亿美元美元债，期限3年，票面利率3.95%，每年付息一次，到期日为2022年10月9日。

2020年4月，郑州地产集团有限公司发行债券10亿元，债券名称郑州地产集团有限公司2020年度第一期定向债务融资工具，简称20郑州地产PPN001，面值10亿元，票面利率3.52%，债券期限自2020年04月29日至2025年04月29日。

2020年11月，郑州地产集团有限公司发行债券5亿元，债券名称郑州地产集团有限公司2020年度第二期定向债务融资工具，简称20郑州地产PPN002，面值5亿元，票面利率4.25%，债券期限自2020年11月04日至2023年11月04日。

2020年3月，郑州地产集团有限公司发行债券3亿元，债券名称郑州地产集团有限公司2020年度第一期债权融资计划，简称20豫郑州地产ZR001，面值3亿元，票面利率5.00%，债券期限自2020年03月12日至2023年03月12日。

2020年4月，郑州地产集团有限公司发行债券1.3亿元，债券名称郑州地产集团有限公司2020年度第二债权融资计划，简称20豫郑州地产ZR002，面值1.3亿元，票面利率4.90%，债券期限自2020年04月16日至2023年04月16日。

2020年，郑州地产集团有限公司发行债券3.5亿元，简称20豫郑州地产ZR004，面值3.5亿元，票面利率4.80%，债券期限自2020年07月23日至2023年07月23日。

2020年，郑州地产集团有限公司发行债券3亿元，简称20豫郑州地产ZR003，面值3亿元，票面利率4.80%，债券期限自2020年05月27日至2023年5月27日。
2020年，郑州地产集团有限公司发行债券5亿元，简称20豫郑州地产ZR005，面值5亿元，票面利率4.95%，债券期限自2020年09月01日至2023年08月31日。

2021年，郑州地产集团有限公司发行债券5亿元，简称21郑州地产PPN001，面值5亿元，票面利率4.18%，债券期限自2021年03月15日至2024年03月15日。

2021年，郑州地产集团有限公司发行债券10亿元，简称21郑州地产PPN002，面值10亿元，票面利率4.10%，债券期限自2021年04月28日至2024年04月28

日。

2021 年，郑州地产集团有限公司发行债券 10 亿元，简称 21 郑州地产 PPN003，面值 10 亿元，票面利率 3.68%，债券期限自 2021 年 08 月 30 日至 2024 年 08 月 30 日。

2021 年，郑州地产集团有限公司发行债券 15 亿元，简称 21 郑地 01，面值 15 亿元，票面利率 4.21%，债券期限自 2021 年 04 月 07 日至 2026 年 04 月 07 日。

2021 年，郑州地产集团有限公司发行债券 5 亿元，简称 21 郑地 04，面值 5 亿元，票面利率 3.50%，债券期限自 2021 年 08 月 09 日至 2024 年 08 月 09 日。

2021 年，郑州地产集团有限公司发行债券 10 亿元，简称 21 郑地 05，面值 10 亿元，票面利率 3.97%，债券期限自 2021 年 08 月 09 日至 2024 年 08 月 09 日。

2021 年，郑州地产集团有限公司发行债券 10 亿元，简称 21 郑地 06，面值 10 亿元，票面利率 3.77%，债券期限自 2021 年 11 月 16 日至 2024 年 11 月 16 日。

2021 年，郑州地产集团有限公司发行债券 30 亿元，简称 21 郑州地产债 01，面值 30 亿元，票面利率 3.80%，债券期限自 2021 年 06 月 23 日至 2028 年 06 月 22 日。

2021 年，郑州地产集团有限公司发行债券 10 亿元，简称 21 郑州地产债 02，面值 10 亿元，票面利率 4.10%，债券期限自 2021 年 06 月 23 日至 2028 年 06 月 22 日。

注 2：2019 年郑州城建集团投资有限公司发行 19 城建 01、19 城建 02 公司债券共 15 亿元，期限 5 年。19 城建 01 债券 10 亿元，票面利率 4.60%，每年付息一次，到期日为 2024 年 3 月 26 日；19 城建 02 债券 5 亿元，票面利率 4.69%，每年付息一次，到期日为 2024 年 4 月 19 日，公司分别于 2019 年 3 月 26 日和 4 月 19 日收到该笔款项。

2019 年，郑州城建集团投资有限公司发行 2019 年度第一期定向债务融资工具，即 19 郑州城建 PPN001，期限 3 年，利率 4.48%，每年付息一次。

2019 年，郑州城建集团投资有限公司发行 19 城建 03 公司债 5 亿元，期限 5 年，票面利率 4.24%，每年付息一次，到期日为 2024 年 8 月 26 日，公司于 2019 年 8 月 26 日收到该笔款项。

2019 年，郑州城建集团投资有限公司发行 19 美元债券 3 亿美元，期限 3 年，票面利率 3.80%，每年付息一次，到期日为 2022 年 11 月 14 日，公司于 2019 年 11 月 14 日收到该笔款项。

2020 年，郑州城建集团投资有限公司发行 20 美元债券计划 2 亿美元，期限 5

年，票面利率 3.80%，每半年付息一次，到期日为 2025 年 1 月 16 日，公司于 2020 年 1 月 16 日收到该笔款项。

2020 年，郑州城建集团投资有限公司发行 20 城建 01 债券计划 5 亿元，期限 5 年，票面利率 3.77%，每年付息一次，到期日为 2025 年 3 月 24 日，公司于 2020 年 3 月 26 日收到该笔款项。

2020 年，郑州城建集团投资有限公司发行 20 郑州城建 PPN001 债券计划 5 亿元，期限 3 年，票面利率 3.59%，每年付息一次，到期日为 2023 年 3 月 30 日，公司于 2020 年 3 月 30 日收到该笔款项。

2020 年，郑州城建集团投资有限公司发行 20 债权融资计划 1 期债券计划 2.3 亿元，期限 3 年，票面利率 4.22%，每年付息四次，到期日为 2023 年 3 月 31 日，公司于 2020 年 8 月 31 日收到该笔款项。

2020 年，郑州城建集团投资有限公司发行 20 债权融资计划 2 期债券计划 2.7 亿元，期限 3 年，票面利率 5.20%，每年付息四次，到期日为 2023 年 9 月 15 日，公司于 2020 年 9 月 16 日收到该笔款项。

2020 年，郑州城建集团投资有限公司发行 20 债权融资计划 3 期债券计划 2.3 亿元，期限 3 年，票面利率 5.20%，每年付息四次，到期日为 2023 年 9 月 18 日，公司于 2020 年 9 月 18 日收到该笔款项。

2020 年，郑州城建集团投资有限公司发行 20 债权融资计划 4 期债券计划 3 亿元，期限 3 年，票面利率 4.25%，每年付息一次，到期日为 2023 年 9 月 29 日，公司于 2020 年 9 月 29 日收到该笔款项。

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 郑建 01 债券 10 亿元；期限 3 年，票面利率 4.34%，每年付息一次，到期日为 2024 年 3 月 30 日，公司于 2021 年 3 月 30 日收到该笔款项。

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 郑州城建 MTN001 债券 3 亿元，期限 3 年，票面利率 3.74%，每年付息一次，到期日为 2024 年 6 月 3 日，公司于 2021 年 6 月 3 日收到该笔款项。

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 债权融资计划 1 期 2.9 亿元，期限 3 年，票面利率 5.28%，每年付息一次，到期日为 2024 年 9 月 15 日，公司于 2021 年 9 月 15 日收到该笔款项。

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 郑建 02 公司债 5 亿元，期限 5 年，

票面利率 3.78%，每年付息一次，到期日为 2026 年 11 月 1 日，公司于 2021 年 11 月 1 日收到该笔款项。

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 郑建 03 公司债 5 亿元，期限 5 年，票面利率 3.50%，每年付息一次，到期日为 2026 年 12 月 2 日，公司于 2021 年 12 月 3 日收到该笔款项。

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 债权融资计划 2 期 5 亿元，期限 3 年，票面利率 4.85%，每年付息一次，到期日为 2024 年 12 月 21 日，公司于 2021 年 12 月 22 日收到该笔款项。

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 债权融资计划 3 期 5 亿元，期限 3 年，票面利率 4.57%，每年付息一次，到期日为 2024 年 12 月 23 日，公司于 2021 年 12 月 24 日收到该笔款项。

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 债权融资计划 3 期 5 亿元，期限 3 年，票面利率 4.57%，每年付息一次，到期日为 2024 年 12 月 23 日，公司于 2021 年 12 月 24 日收到该笔款项。

注 3：2019 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据《国家发展改革委关于河南省郑州公共住宅建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券[2019]115 号），向境内机构投资者公开发行公司债券 7 亿元，票面利率为 4.93%，债券计息期限为 2019 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日。本期债券为 7 年期固定利率债券，单利按年付息。本期债券设置提前还本条款，自债券存续期的第三年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，即 1.4 亿元。

2020 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据北京金融资产交易所有限公司 2019 年 10 月 30 日出具的《接受备案通知书》（债权融资计划[2019]0686 号），备案 20 豫公共住宅 ZR001 金额为人民币 60000 万元，备案额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由上海浦发银行股份有限公司主承销，由太平洋证券股份有限公司副主承销。本年度发行定向债务融资工具 4 亿元，票面利率为 5.66%，债券计息期限为 2020 年 7 月 14 日至 2023 年 7 月 14 日，按年付息，2020 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 10,691,111.11 元。

2020 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据北京金融资产交易所有限公司 2020 年 8 月 18 日出具的《接受备案通知书》（债权融资计划[2020]0886 号），备案 20 豫公共住宅 ZR002 金额为人民币 100000 万元，备案额度自本通知书落款之日

起两年内有效，由郑州银行股份有限公司主承销。本年度发行定向债务融资工具 4 亿元，票面利率为 5.5%，债券计息期限为 2020 年 8 月 28 日至 2023 年 8 月 28 日，按季付息。2020 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 2,077,777.78 元。

2021 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据北京金融资产交易所有限公司 2020 年 8 月 18 日出具的《接受备案通知书》（债权融资计划[2020]0886 号），备案 20 豫公共住宅 ZR002 金额为人民币 100000 万元，备案额度自本通知书落款之日起两年内有效，由郑州银行股份有限公司主承销。本年度发行定向债务融资工具 1.2 亿元，票面利率为 5.5%，债券计息期限为 2021 年 1 月 29 日至 2024 年 1 月 29 日，按季付息。2021 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 1,155,000.00 元。

2021 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据《国家发展改革委关于河南省郑州公共住宅建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券[2019]115 号），本年度向境内机构投资者公开发行公司债券 6 亿元，票面利率为 4.98%，债券计息期限为 2021 年 6 月 22 日至 2028 年 6 月 21 日。本年债券为 7 年期固定利率债券，单利按年付息。本年债券设置提前还本条款，自债券存续期的第三年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，即 1.2 亿元。2021 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 16,019,000.00 元。

2021 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据中国银行间市场交易商协会 2021 年 8 月 2 日出具的《接受注册通知书》（中市协注[2021]PPN408 号），公司定向债务融资工具注册金额为 10 亿元，注册额度自 2021 年 8 月 2 日起两年内有效，由中国民生银行股份有限公司主承销。本年度发行第一期定向债务融资工具 4 亿元，票面利率为 3.80%，债券计息期限为 2021 年 9 月 8 日至 2024 年 9 月 8 日，单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，2021 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 4,855,555.56 元；本年度发行第二期定向债务融资工具 4.7 亿元，票面利率为 3.89%，债券计息期限为 2021 年 9 月 16 日至 2024 年 9 月 16 日。单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，2021 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 5,383,327.78 元。

2021 年，郑州公共住宅建设投资有限公司通过武汉金融资产交易所发行委托债权投资：委债项目（2021）A0808015 号，挂牌金额 1 亿元，中原银行股份有限公司为委托人，融资期限 36 个月，自 2021 年 3 月 5 日至 2024 年 3 月 5 日，利率 5.7%，

每季末月结息。

(三十四) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	2,158,730,144.44	1,996,633,489.58
专项应付款	279,392,000.00	
合 计	2,438,122,144.44	1,996,633,489.58

(三十五) 实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
郑州市国资委	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00
合 计	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

(三十六) 资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	9,170,000.00			9,170,000.00
二、其他资本公积	53,599,172,332.52		73,524,000.00	53,525,648,332.52
合 计	53,608,342,332.52		73,524,000.00	53,534,818,332.52

注：1. 根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州地产集团有限公司增加注册资本的批复》（郑国资【2021】118号），将财政预算资金917万元作为资本金注入本公司，截止2021年12月31日，公司尚未进行工商变更，将其暂计入资本公积。

2. 根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州城建集团投资有限公司增加注册资本的批复》（郑国资【2021】119号）文件，为支持本公司重点工程项目建设，将财政预算资金310万元作为资本金注入本公司。

3. 根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州公共住宅建设投资有限公司增加注册资本的批复》（郑国资【2021】120号），将收到的郑州市财政局关于国有资产监督委员会增加注册资本金14,780,000.00元确认为资本公积。

4. 本公司本年度根据董事会决议将未分配利润转增资本公积、根据郑州市住房保障和房地产管理局《关于将公共租赁住房注入河南郑地住房租赁有限公司的函》（郑房函【2021】74号）、郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将公共

租赁住房注入河南郑地住房租赁有限公司的批复》（郑国资【2021】99号），取得郑州市国资委无偿划入资产，以上事项增加本公司资本公积8,462,213,305.52元。

5. 本公司本年度因购买子公司郑州西流湖控股有限公司少数股东股权、子公司河南郑地产城融合建设发展有限公司少数股东增资减少资本公积合计44,964,687.72元。

（三十七） 其他综合收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他综合收益	201,323,148.50			201,323,148.50
合 计	201,323,148.50			201,323,148.50

（三十八） 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	364,057,591.55			364,057,591.55
任意盈余公积金				
合 计	364,057,591.55			364,057,591.55

（三十九） 未分配利润

项 目	期末余额	上年年末余额
调整前上年末未分配利润	3,953,579,121.25	5,731,239,871.79
调整期初未分配利润合计数 （调增+，调减-）		-70,973,962.97
调整后年初未分配利润	3,953,579,121.25	5,660,265,908.82
本期增加额	-505,582,316.23	356,357,300.06
其中：本期净利润转入	-505,582,316.23	356,357,300.06
其他调整因素		
本期减少额		2,063,044,087.63
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		60,230,400.00
转增资本		2,002,813,687.63
其他减少		
本期期末余额	3,447,996,805.02	3,953,579,121.25

（四十） 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	942,983,930.65	765,602,233.57	687,272,467.30	397,947,076.22
土地整理及相关				
基础设施及施工建设	477,728,177.48	467,253,403.19	121,160,203.69	78,708,802.57
资产经营	3,956,809.71	15,977,402.53	334,814,996.06	207,265,320.87
房地产销售	324,503,292.51	252,126,181.96	153,918,501.05	84,318,155.13
安置房代建				
管理咨询	29,323,395.49	300,000.00	15,783,087.78	6,743,947.60
酒店经营	26,170,186.00	10,745,250.72	52,221,461.31	12,937,272.46
商贸	238,890.25	125,252.45	2,645,685.84	2,082,496.02
住房租赁	54,257,261.20	2,214,800.40		
商品销售	1,061,863.82	682,217.22		
物业管理	19,433,059.47	14,922,639.03		
其他	6,310,994.72	1,255,086.07	6,728,531.57	5,891,081.57
2. 其他业务小计	179,182,552.51	80,647,080.66	267,951,182.08	154,847,737.96
房屋租赁			61,923,696.54	1,101,328.15
劳务（服务）费			33,962.26	
资金占用费	160,126,436.24	70,342,149.14	188,176,710.92	137,352,465.26
物业服务			17,042,036.94	15,755,881.71
其他	19,056,116.27	10,304,931.52	774,775.42	638,062.84
合 计	1,122,166,483.16	846,249,314.23	955,223,649.38	552,794,814.18

(四十一) 财务费用

项 目	本期发生额
利息支出	663,589,870.44
减：利息收入	302,300,999.21
汇兑收益	62,103,652.40
手续费及其他	18,313,654.47
其他	5,328,307.95
合 计	447,034,486.05