

郑州城市发展集团有限公司

审计报告

守正创新审字 202500157 号

河南守正创新会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月二十六日



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1
财务报表	
合并资产负债表	4
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8
公司资产负债表	10
公司利润表	12
公司现金流量表	13
公司所有者权益变动表	14
财务报表附注	16





河南守正创新会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）东风南路与金水东路交叉口绿地新都会9号楼9层906

电话：0371-65335617/0371-65335627

审计报告

守正创新审字 202500157 号

郑州城市发展集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了郑州城市发展集团有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及公司的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的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

贵公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括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。

四、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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、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。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。



中国注册会计师：赵军亮
4101007549

中国注册会计师：乔鹏飞
410101910013

二〇二五年四月二十六日



合并资产负债表

编制单位：郑州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项	附注八	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	11,104,016,719.84	9,695,099,258.58
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(二)	735,222.00	
应收账款	(三)	20,983,428,380.55	15,466,579,817.32
应收款项融资			
预付款项	(四)	1,029,233,008.59	1,005,598,061.43
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)	4,513,387,310.53	5,556,317,631.76
其中：应收利息			
应收股利		15,447,600.00	15,447,600.00
买入返售金融资产			
存货	(六)	33,478,036,774.87	34,131,895,494.86
合同资产	(七)	647,228,916.54	647,228,916.54
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	2,954,012,510.39	3,615,389,243.86
流动资产合计		74,710,078,843.31	70,118,108,424.35
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(九)	43,802,308,828.68	12,720,000,000.00
长期股权投资	(十)	2,172,242,084.56	2,205,869,247.58
其他权益工具投资	(十一)	511,520,000.00	511,520,000.00
其他非流动金融资产	(十二)	279,567,393.08	279,567,393.08
投资性房地产	(十三)	64,691,719,209.35	42,222,695,528.47
固定资产	(十四)	523,360,193.90	410,419,986.21
在建工程	(十五)	9,878,684,222.17	10,459,504,714.37
生产性生物资产	(十六)	33,445.44	44,427.27
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(十七)	9,252,401,732.19	9,253,267,169.35
开发支出			
商誉	(十八)	43,685,880.33	41,565,646.14
长期待摊费用	(十九)	21,752,844.79	14,453,954.88
递延所得税资产	(二十)	293,703,971.18	260,039,597.97
其他非流动资产	(二十一)	24,222,879,808.92	35,411,164,602.55
非流动资产合计		155,693,859,614.59	113,790,112,267.87
资产总计		230,403,938,457.90	183,908,220,692.22

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

生万
印永

(所附附注系财务报表组成部分)

民潘
印建



合并资产负债表（续）

编制单位：郑州城市发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	（二十二）	2,259,517,265.28	1,717,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十三）	16,798,653.18	160,166,997.62
应付账款	（二十四）	7,743,298,575.94	6,906,257,740.96
预收款项	（二十五）	11,262,458.88	26,564,958.85
合同负债	（二十六）	1,060,857,857.29	2,092,668,648.59
卖出回购金融资产款			
吸收存款向同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	（二十七）	66,242,022.58	28,892,130.93
应交税费	（二十八）	476,991,444.30	488,316,669.16
其他应付款	（二十九）	8,624,158,721.60	7,795,072,069.68
其中：应付利息			
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）	27,032,040,279.38	16,948,226,446.48
其他流动负债	（三十一）	25,348,199.81	85,485,625.53
流动负债合计		47,316,515,478.24	36,249,151,287.80
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（三十二）	47,316,253,047.74	40,161,837,796.22
应付债券	（三十三）	28,535,019,256.05	28,505,337,592.84
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	（三十四）	42,806,606,253.26	15,241,761,313.43
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	（三十五）	840,925,754.74	812,249,999.35
递延所得税负债	（二十）	1,760,308,585.81	1,537,002,205.88
其他非流动负债	（三十六）	577,331,122.06	593,482,201.92
非流动负债合计		121,836,444,019.66	86,851,671,109.64
负债合计		169,152,959,497.90	123,100,822,397.44
所有者权益：			
实收资本	（三十七）	2,700,540,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十八）	51,918,326,569.20	52,550,612,327.40
减：库存股			
其他综合收益	（三十九）	167,344,801.67	167,533,071.94
专项储备			
盈余公积	（四十）	366,561,133.91	366,561,133.91
一般风险准备			
未分配利润	（四十一）	4,620,270,054.58	4,320,771,964.92
归属于母公司所有者权益合计		59,773,042,559.36	59,405,478,498.17
少数股东权益		1,477,936,400.64	1,401,919,796.61
所有者权益合计		61,250,978,960.00	60,807,398,294.78
负债和所有者权益总计		230,403,938,457.90	183,908,220,692.22

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： 永城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2024年度	2023年度
一、营业收入		9,760,402,079.99	9,392,962,868.43
其中：主营业务收入	(四十二)	9,760,402,079.99	9,392,962,868.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,257,167,488.15	9,673,645,256.61
其中：营业成本	(四十二)	8,093,579,715.29	8,094,180,673.06
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十三)	241,229,975.50	179,366,827.74
销售费用	(四十四)	89,018,354.51	77,705,348.55
管理费用	(四十五)	343,488,391.19	343,557,860.70
研发费用	(四十六)	14,244,284.97	7,847,901.97
财务费用	(四十七)	1,475,606,766.69	970,986,644.59
其中：利息费用		2,044,918,814.23	1,428,542,112.76
利息收入		655,363,471.95	602,175,308.05
加：其他收益	(四十八)	517,682,495.11	351,207,800.44
投资收益（损失以“-”填列）	(四十九)	-78,967,518.44	46,275,514.13
其中：对联营企业和合营企业投资收益		-88,207,518.44	25,811,387.04
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）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	(五十)	832,901,360.84	555,445,134.66
信用减值损失（损失以“-”填列）	(五十一)	-65,651,285.34	-140,277,701.02
资产减值损失（损失以“-”填列）	(五十二)	156,177.61	-4,865,493.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(五十三)	-21,741.10	12,644.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		709,334,080.52	527,115,510.98
加：营业外收入	(五十四)	2,318,068.61	8,371,757.76
减：营业外支出	(五十五)	10,293,312.82	2,588,286.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		701,358,836.31	532,898,982.62
减：所得税费用	(五十六)	303,938,055.28	232,916,263.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		397,420,781.03	299,982,718.89
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		397,420,781.03	299,982,718.89
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		349,441,189.66	267,598,684.62
2.少数股东损益		47,979,591.37	32,384,034.27
六、其他综合收益的税后净额：		-188,270.27	-634,939.40
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-188,270.27	-634,939.40
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		-188,270.27	-634,939.40
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		-5,765,248.52	-634,429.44
(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		5,576,978.25	-509.96
(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：		397,232,510.76	299,347,779.49
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		349,252,919.39	266,963,745.22
(二)归属于少数股东的综合收益总额		47,979,591.37	32,384,034.27
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：郑州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2024年度	2023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		4,325,188,907.30	7,598,916,278.08
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		57,363,301.70	15,793,986.52
收到其他与经营活动有关的现金	(五十七)	2,320,152,297.96	3,375,047,964.97
经营活动现金流入小计		6,702,704,506.96	10,989,758,229.57
购买商品、接受劳务支付的现金		3,509,801,398.08	3,839,767,661.40
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		361,004,643.63	385,096,007.93
支付的各项税费		631,273,688.47	533,330,066.01
支付其他与经营活动有关的现金	(五十七)	1,103,182,439.20	7,266,328,335.43
经营活动现金流出小计		5,605,262,169.38	12,024,522,070.77
经营活动产生的现金流量净额		1,097,442,337.58	-1,034,763,841.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			16,499,524.12
取得投资收益收到的现金		9,240,000.00	11,216,362.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		207,480.00	765,015.45
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	(五十七)	21,232,604.32	
投资活动现金流入小计		30,680,084.32	28,480,902.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现		10,513,493,953.82	14,414,264,826.94
投资支付的现金		62,418,866.00	581,134.00
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	(五十七)	34,340,000.00	13,674,921.69
投资活动现金流出小计		10,610,252,819.82	14,428,520,882.63
投资活动产生的现金流量净额		-10,579,572,735.50	-14,400,039,980.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		31,063,200.00	20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		31,063,200.00	20,000,000.00
取得借款收到的现金		32,048,101,129.44	29,595,259,804.84
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十七)	36,627,457,840.99	6,626,398,571.70
筹资活动现金流入小计		68,706,622,170.43	36,241,658,376.54
偿还债务支付的现金		21,104,106,119.71	17,095,640,496.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,805,228,206.07	3,671,679,193.49
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	(五十七)	32,866,232,175.06	1,519,756,418.41
筹资活动现金流出小计		57,775,566,500.84	22,287,076,108.32
筹资活动产生的现金流量净额		10,931,055,669.59	13,954,582,268.22
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		1,448,925,271.67	-1,480,221,553.11
加：期初现金及现金等价物余额		9,570,517,404.10	11,050,738,957.21
六、期末现金及现金等价物余额		11,019,442,675.77	9,570,517,404.10

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

编制单位：郑州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项目	2023年度										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本	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		
一、上年期末余额	2,000,000,000.00	53,727,132,054.77		168,168,011.34		366,561,133.91		4,209,747,331.07	1,348,701,608.27	61,820,310,139.36	
加：会计政策变更											
前期差错更正		-1,130,190,400.00						-21,515,150.77	834,154.07	-1,150,871,396.70	
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	2,000,000,000.00	52,596,941,654.77		168,168,011.34		366,561,133.91		4,188,232,180.30	1,349,535,762.34	60,669,438,742.66	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-46,329,327.37		-634,939.40				132,539,784.62	52,384,034.27	137,959,552.12	
（一）综合收益总额				-634,939.40				267,698,684.62	32,384,034.27	299,347,779.49	
（二）所有者投入和减少资本		-46,329,327.37							20,000,000.00	-26,329,327.37	
1. 股东投入的普通股									20,000,000.00	20,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他		-46,329,327.37								-46,329,327.37	
（三）利润分配								-135,058,900.00		-135,058,900.00	
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								-135,058,900.00		-135,058,900.00	
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存受益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	2,000,000,000.00	52,550,612,327.40		167,533,071.94		366,561,133.91		4,320,771,964.92	1,401,919,796.61	60,807,398,294.78	

公司负责人：

主管会计工作负责人：

（所附财务报表组成部分）

公司资产负债表

编制单位：郑州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项	附注十二	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,982,134,412.94	2,933,629,993.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,154,941,911.32	1,065,015,830.38
应收款项融资			
预付款项		198,872,221.54	513,017,666.83
其他应收款	(二)	12,333,519,058.02	12,207,976,156.38
其中：应收利息			
应收股利		15,447,600.00	15,447,600.00
存货		7,160,148,045.31	5,196,628,729.20
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		383,487,288.79	732,327,226.60
流动资产合计		23,213,102,937.92	22,648,595,602.53
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	(三)	35,651,834,629.88	32,731,665,742.70
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		19,640,864,300.00	19,669,539,720.00
固定资产		162,753,097.56	173,824,934.19
在建工程		44,537,669.78	40,804,162.55
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		11,776,674.45	11,607,340.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		518,641.63	514,577.56
递延所得税资产		9,575,434.51	8,131,093.57
其他非流动资产		334,000,000.00	1,810,882,804.77
非流动资产合计		56,113,501,590.43	54,704,611,518.65
资产总计		79,326,604,528.35	77,353,207,121.18

公司负责人：李刚

主管会计工作负责人：潘建民

会计机构负责人：李刚

(所附附注系财务报表组成部分)



公司资产负债表（续）

编制单位：郑州城山发展集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款		1,540,000,000.00	977,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		16,798,653.18	100,000,000.00
应付账款		562,636,448.14	682,114,543.53
预收款项			1,700,000.00
合同负债			59,224,403.67
应付职工薪酬		3,299,623.54	2,113,484.30
应交税费		9,615,974.05	9,475,442.53
其他应付款		4,197,659,510.70	3,527,071,314.84
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,585,580,055.05	5,616,313,979.51
其他流动负债			5,330,196.33
流动负债合计		12,915,590,264.66	10,980,843,364.71
非流动负债：			
长期借款		14,121,800,000.00	12,851,650,000.00
应付债券		16,720,000,000.00	16,886,945,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,072,595,933.79	1,356,197,605.33
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		846,835,118.04	853,584,447.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		32,761,231,051.83	31,948,377,053.09
负债合计		45,676,821,316.49	42,929,220,417.80
所有者权益：			
实收资本		2,700,540,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		30,419,808,788.02	31,036,699,138.46
减：库存股			
其他综合收益		147,568,430.25	153,333,678.77
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		15,658,694.51	867,746,587.07
所有者权益合计		33,649,783,211.86	34,423,986,703.38
负债和所有者权益总计		79,326,604,528.35	77,353,207,121.18

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：李刚

（所附附注系财务报表组成部分）



公司利润表

编制单位：郑州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项	附注十二	2024年度	2023年度
一、营业收入	(四)	1,324,122,509.42	1,825,604,733.92
减：营业成本	(四)	980,147,817.68	1,502,856,838.04
税金及附加		37,060,577.55	36,691,241.18
销售费用		65,352.18	617,661.03
管理费用		77,593,049.07	73,031,753.85
研发费用			
财务费用		876,665,208.59	804,445,398.52
其中：利息费用		830,911,389.44	740,786,024.33
利息收入		19,868,717.75	28,223,818.20
加：其他收益		34,745.93	166,052.50
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	-130,515,440.66	198,768,281.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-122,674,128.04	-5,718,081.10
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）		-26,997,318.87	231,067,698.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,777,363.76	-20,482,337.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-810,664,873.01	-182,518,463.52
加：营业外收入		626,409.79	1,095,149.37
减：营业外支出		300,000.00	403,546.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-810,338,463.22	-181,826,860.15
减：所得税费用		-8,193,670.66	52,646,340.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-802,144,792.56	-234,473,200.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-802,144,792.56	-234,473,200.34
（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		-5,765,248.52	-634,429.44
（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		-5,765,248.52	-634,429.44
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-5,765,248.52	-634,429.44
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		-807,910,041.08	-235,107,629.78
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：李刚

主管会计工作负责人：潘建

会计机构负责人：李刚

（所附附注系财务报表组成部分）



公司现金流量表

编制单位：郑州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023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		936,843,099.76	965,580,606.35
收到的税费返还			4,307,464.99
收到其他与经营活动有关的现金		1,575,363,309.92	6,583,062,574.61
经营活动现金流入小计		2,512,206,409.68	7,552,950,645.95
购买商品、接受劳务支付的现金		555,099,994.69	544,659,209.87
支付给职工以及为职工支付的现金		48,723,817.47	51,086,193.75
支付的各项税费		48,655,043.43	37,550,169.77
支付其他与经营活动有关的现金		1,621,455,273.57	5,119,339,679.89
经营活动现金流出小计		2,273,934,129.16	5,752,635,253.28
经营活动产生的现金流量净额		238,272,280.52	1,800,315,392.67
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			124,926,362.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金		31,380.00	
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		21,200,000.00	
投资活动现金流入小计		21,231,380.00	124,926,362.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,157,428.32	280,831,216.98
投资支付的现金		667,164,690.98	2,642,159,009.02
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		36,578,192.81	
投资活动现金流出小计		705,900,312.11	2,922,990,226.00
投资活动产生的现金流量净额		-684,668,932.11	-2,798,063,863.07
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		11,703,393,000.00	10,338,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,296,280,763.00	329,500,454.70
筹资活动现金流入小计		13,999,673,763.00	10,667,500,454.70
偿还债务支付的现金		9,081,595,630.56	7,311,380,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,583,912,938.66	1,607,430,218.60
支付其他与筹资活动有关的现金		3,806,062,108.90	501,182,233.74
筹资活动现金流出小计		14,471,570,678.12	9,419,992,452.34
筹资活动产生的现金流量净额		-471,896,915.12	1,247,508,002.36
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		-918,293,566.71	249,759,531.96
加：期初现金及现金等价物余额		2,883,629,326.47	2,633,869,794.51
六、期末现金及现金等价物余额		1,965,335,759.76	2,883,629,326.47

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)



公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2024年度											
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							
一、上年期末余额	1	2,000,000,000.00			32,166,889,538.46		153,333,678.77		366,207,299.08	877,160,850.53	35,563,591,366.84
加：会计政策变更	2										
前期差错更正	3										
其他	4				-1,130,190,400.00					-9,414,263.46	-1,139,604,663.46
二、本年期初余额	5	2,000,000,000.00			31,036,699,138.46		153,333,678.77		366,207,299.08	867,746,587.07	34,423,986,703.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	700540000			-616,890,350.44		-5,765,248.52			-852,087,892.56	-774,203,491.52
（一）综合收益总额	7						-5,765,248.52			-802,144,792.56	-807,910,041.08
（二）所有者投入和减少资本	8				83,649,649.56						83,649,649.56
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				83,649,649.56						83,649,649.56
（三）利润分配	13										
1. 提取盈余公积	14									-49,943,100.00	-49,943,100.00
2. 对所有者（或股东）的分配	15										
3. 其他	16									-49,943,100.00	-49,943,100.00
（四）所有者权益内部结转	17	700,540,000.00			-700,540,000.00						
1. 资本公积转增资本	18	700,540,000.00			-700,540,000.00						
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	2,700,540,000.00			30,419,808,788.02		147,568,430.25		366,207,299.08	15,658,694.51	33,649,783,211.86

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



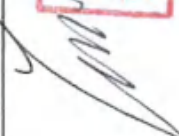
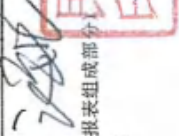
(所附附注系财务报表组成部分)

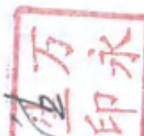


公司所有者权益变动表

单位：人民币元

项目		2023年度							所有者权益合计	
		实收资本	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		
一、上年期末余额	1	2,000,000.00	31,971,236.09		153,968,108.21		366,207,299.08	1,156,481,258.00	35,647,892,764.77	
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	2,000,000.00	30,841,045.69		153,968,108.21		366,207,299.08	1,144,228,487.41	34,505,449,594.18	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6		195,653,438.98		-634,429.44			-276,481,900.34	-81,462,890.80	
（一）综合收益总额	7				-634,429.44			-234,473,200.34	-235,107,629.78	
（二）所有者投入和减少资本	8		195,653,438.98						195,653,438.98	
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		195,653,438.98						195,653,438.98	
（三）利润分配	13							-42,008,700.00	-42,008,700.00	
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收益	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	2,000,000.00	31,036,699.13		153,333,678.77		366,207,299.08	867,746,587.07	34,423,986,703.38	

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）

15

郑州城市发展集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别说明外，金额以人民币元表述)

一、企业的基本情况

(一) 公司历史沿革

郑州城市发展集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系经《郑州市人民政府关于对郑州地产集团重组方案的批复》(郑政函【2011】31号)和《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于组建郑州地产集团有限公司的通知》(郑国资【2010】284号)批准，在郑州地产集团基础上组建的，并由本公司承接郑州地产集团全部资产负债和业务。

本公司系郑州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“郑州市国资委”)分二期出资5亿元成立的国有独资有限责任公司。首期出资1亿元，业经河南天明会计师事务所有限公司审验，并于2011年1月13日出具天明验字[2011]第01-001号验资报告予以验证；二期出资4亿元，业经河南世纪联合会计师事务所审验，并于2012年8月27日出具豫世会验字(2012)第024号验资报告予以验证。

2012年12月11日，经《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于地产集团有限公司增加注册资本的批复》(郑国资【2012】283号)批准，本公司注册资本由5亿元增加至20亿元，由郑州市国资委以实物资产和货币资金出资增资。该项出资业经河南世纪联合会计师事务所审验，并于2012年12月11日出具豫世验字(2012)第033号验资报告予以验证。

2022年12月，公司名称由郑州地产集团有限公司变更为郑州城市发展集团有限公司。

2024年11月20日，郑州市国资委决定公司注册资本由20亿元变更为27.0054亿元，增资部分由郑州市国资委以货币方式出资。

截至2024年12月31日，郑州市人民政府国有资产监督管理委员会实际出资额为27.0054亿元人民币，持股比例100.00%。



(二) 企业注册地及总部地址、组织形式

注册地址：郑州市中原区桐柏南路 23 号

公司组织形式：有限责任公司（国有独资）

公司法人营业执照注册号：91410100568644722R

公司法定代表人：万永生

注册资本：270,054.00 万元人民币

经营期限：2011 年 01 月 28 日至 2031 年 01 月 27 日

(三) 企业的业务性质和主要经营活动

实业投资；土地一级开发；旧城改造；基础设施建设与管理；城市资产运营管理；房地产开发与经营（以上项目凭有效资质证经营）。

二、财务报表的编制基础**(一) 财务报表的编制基础**

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

(二) 持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及其应用指南和解释要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计**(一) 会计期间**

本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司采用以人民币为记账本位币。

除有特殊说明外，金额均以人民币元为单位表示。

（三）记账基础和计价原则

除特殊说明外，本公司编制本财务报表时一般采用历史成本计价。

（四）重要性判断标准

确定重要性选择的标准/基准	确定符合重要性的比例或性质
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额 $\geq 5,000$ 万元

（五）企业合并

1、企业合并，是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。

本公司的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。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。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。

2、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，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

被合并方如果是最终控制方以前年度从第三方收购，视同合并后形成的报告主



体自最终控制方开始实施控制时起，一直是一体化存续下来的，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方的财务报表比较数据追溯调整的期间不早于双方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

3、非同一控制下的企业合并，购买方在购买日为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合并成本。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方对合并成本大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，确认为商誉。购买方对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时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额应当计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方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。

母公司将其所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。同时，对母公司虽然拥有被投资单位半数或以下的表决权，但通过某种安排，母公司能够控制被投资单位，则将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外。

对公司作为发起机构对其具有控制权的特殊目的主体，或通过受托经营或承租



等方式形成控制权的经营实体，母公司也将其纳入合并财务报表的合并范围。

2、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，以其他有关资料为依据，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

3、少数股东权益和损益的列报

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

子公司所有者权益中属于少数股东权益的份额，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

4、超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

5、当期增加、减少子公司的合并报表处理

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初余额。

母公司在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初余额。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

母公司在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

6、母公司、子公司会计政策、会计期间的统一

母公司统一子公司所采用的会计政策、会计期间，使子公司采用的会计政策、



会计期间与母公司保持一致。

子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策另行编报财务报表。

子公司的会计期间与母公司不一致的，应按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整；或者要求子公司按照母公司的会计期间另行编报财务报表。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，本公司现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

本公司外币业务在初始发生时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币。

在资产负债表日，外币货币性项目余额采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，因公允价值确定日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

境外经营的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；所有者权益项目除“未分配利润”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，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。现金流量表，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。



实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目，以母公司或子公司的记账本位币反映，该外币货币性项目产生的汇兑差额转入“外币报表折算差额”。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

本公司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，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇



兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述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金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融



负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4、金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）



的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十）金融资产的减值



本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素（不限于）：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；



3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化, 这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;

4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;

5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日, 若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险, 则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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, 并且即使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义务, 则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3、已发生信用减值的金融资产的判断标准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(不限于):

1) 发行方或债务人发生重大财务困难;

2) 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;

3) 债权人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;

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

5) 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;

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

4、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险, 如: 应收合并范围内的关联方款项; 与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外, 本公司基于共同风险特征将金融资产划分为组合, 本公司采用的共同信用风险特征包括: 金融工具类型、信用风险评级、账龄组合等, 在组合的基础上评估信用风险。



5、金融资产减值的会计处理方法

本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

6、各类金融资产信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收账款、其他应收款的预期信用损失。

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险特征划分不同组合，依据同“应收账款”

②应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收款项，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

作为信用风险管理的一部分，本公司对发生重大财务困难的债务人或者存在信用下降的业务客户在单资产的基础上单项确定其信用损失；对其余应收账款在组合基础上确定信用损失，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款在参考历史信用损失经验、结合当前状况以及对未来经济状况的预测的基础上，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。本公司的应收账款分类：

项目	确定组合的依据
单项计提坏账准备的应收账款	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合



项目	确定组合的依据
	中进行减值测试。
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
低信用风险组合	本公司合并范围内关联方公司、政府单位往来的应收款项（应收账款和其他应收款），预计不能够收回的风险较低，因此将此类应收款项作为低信用风险组合。

其中：

本公司对低信用风险组合中的关联方组合不计提坏账准备；

本公司对低信用风险组合中的政府部门组合：按 0.1% 计提坏账准备；

应收账款-信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	1
1—2 年	5
2—3 年	10
3—4 年	30
4—5 年	50
5 年以上	100

③其他应收款

本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，具体计量方法为：在组合基础上确定信用损失，按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款在参考历史信用损失经验、结合当前状况以及对未来经济状况的预测的基础上，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失，具体信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表参考上述②；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。对于资产负债



表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

④ 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑤ 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥ 长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

（十一） 存货

1、 存货的分类

存货，是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的原材料、开发成本、合同履约成本、低值易耗品、库存商品等。

2、 发出存货的计价方法

公司存货按取得时的实际成本记账；低值易耗品领用时一次摊销；合同履约成本、开发成本结转时采用个别计价法；其他于发出时按加权平均法结转成本。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

不同存货可变现净值的具体确定方法如下：

① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。



②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

③资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。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。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，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。

资产负债表日，公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。公司对存货可变现净值低于账面价值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。以后期间存货价值恢复的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物取得时按实际成本计价，领用时采用一次摊销法进行核算。

（十二）合同资产

本公司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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。本公司采用减值矩阵确定合同资产的预期信用损失准备。本公司基于对具有类似风险特征的各类合同该资产确定相应的损失准备的比例。减值矩阵基于本公司历史逾期比例确定。本公司对合同资产按照期末余额的 0.05% 的比例计量其损失准备。

（十三）长期股权投资

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资，对合营企业长期股权投资，对联营企业长期股权投资。

1、投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：



①同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资成本与支付对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，购买方以购买日确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本。合并成本为购买日购买方为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、发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

③除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；

以非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本；换出资产的公允价值与账面价值的差额计入当期损益；若非货币性资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本；

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得股权的公允价值作为投资成本；投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

取得长期股权投资时，投资成本中含已宣告但尚未发放的现金股利或利润的，予以扣除，并单独计量。

对联营企业或合营企业的投资，其投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。



2、后续计量及损益确认方法

①本公司对子公司的长期股权投资，在个别财务报表中，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

在合并财务报表中，公司购买子公司少数股东权益，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并财务报表中的资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益。

成本法下，采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

在被投资单位宣告分派现金股利或利润时，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

②本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

权益法下，公司取得长期股权投资后于资产负债表日，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

公司与联营企业和合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，应当按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定



企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，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计入所有者权益。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

公司能对被投资单位实施控制的为本公司的子公司。控制，是指投资方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。

公司与其他方一起能够对被投资单位实施共同控制的为公司的合营企业。共同控制，是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必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

公司能够对被投资单位施加重大影响的为本公司的联营企业。重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长



期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期股权投资减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十四）投资性房地产

1、投资性房地产的种类

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，该投资性房地产能够单独计量和出售，包括：①已出租的土地使用权；②持有并准备增值后转让的土地使用权；③已出租的建筑物。

2、投资性房地产的计量模式

投资性房地产按取得时的成本进行初始计量。在资产负债表日，本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

3、公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

4、投资性房地产的转换

当本公司改变投资性房地产用途时，将相关投资性房地产转入其他资产，并将投资性房地产转换前的账面价值作为转换后其他资产的入账价值。

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。



2、固定资产的分类

本公司固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备及办公设备、运输设备、电子设备。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定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运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本。

4、各类固定资产的折旧方法

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	8-40	3-5	2-12
机器设备及办公设备	平均年限法	2-15	3-5	6-48.5
运输设备	平均年限法	4-10	3-5	9.5-24.25
电子设备	平均年限法	3-5	3-5	19-32

5、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象的，公司估计其可收回金额，并对其进行减值测试。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金



流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础，确定资产组的可收回金额。对可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。固定资产减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

6、固定资产后续支出

本公司发生固定资产后续支出，在同时满足：①与该后续支出有关的经济利益很可能流入企业；②该后续支出的成本能够可靠地计量时，计入固定资产；如有替换部分，扣除其账面价值。不符合上述条件的固定资产后续支出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

（十六）在建工程

1、在建工程的类别、确认和计量

在建工程是指为建造或修理固定资产而进行的各种建筑和安装工程，同时以立项项目进行分类，包括前期施工准备、正在施工的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等。

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，单项在建工程存在减值迹象的，本公司估计其可收回金额，并对其进行减值测试。对可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。在建工程减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。



（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用是指本公司因借款或发行公司债券而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化期间

当借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

3、借款费用暂停资本化期间

若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化应继续进行。

4、借款费用停止资本化

当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

5、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定，并在资本化期间内，将其计入符合资本化



条件的资产成本。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司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。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（十八）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3、本公司发生的初始直接费用；
- 4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十九）无形资产

1、无形资产的确认条件

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。资产满足下列条件之一的，符合无形资产定义中的可辨认性标准：

- ①能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一



起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换。

②源自合同性权利或其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离。

无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价和分类

无形资产按照实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认条件后至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

本公司无形资产包括车位使用权、土地使用权、土地开发权及软件等。

3、估计使用寿命有限的无形资产的使用寿命

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

4、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式一致的方法摊销。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，公司估计其使用寿命，并在使用寿命期限内采用直线法进行摊销。

5、无形资产减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，单项无形资产存在减值迹象的，公司估计其可收回金额，并对其减值测试。对可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形



资产减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

6、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段是指为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查期间，具有以下特点：

研究阶段是建立在有计划的调查基础上，即研发项目已经公司董事会或者相关管理层的批准，并着手收集相关资料、进行市场调查等。研究阶段基本上是探索性的，为进一步的开发活动进行资料及相关方面的准备，这一阶段不会形成阶段性成果。

开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。具有以下特点：

开发阶段是建立在研究阶段基础上，因而，对项目的开发具有针对性。进入开发阶段的研发项目往往形成成果的可能性较大。

7、开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

本公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。本公司内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①从技术上讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（二十）长期资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。



可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

本公司以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在租赁使用年限与租赁资产尚可使用年限孰短的期限内平均摊销。

其他长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内



需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的医疗、工伤、生育等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、离职后福利

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格



两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利

辞退福利，是指本公司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给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工福利，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

（二十三）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务部分确认为合同负债。

（二十四）租赁负债

本公司对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。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1、扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4、在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十五）优先股、永续债等金融工具



1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、十七“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

（二十六）预计负债

若与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，本公司将其确认为预计负债。

- 1、该义务是企业承担的现时义务；
- 2、履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- 3、该义务的金额能够可靠地计量。

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。如果所



需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按照该范围的上、下限金额的平均数确定。

如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按下列情况处理：

- 1、或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 2、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。

本公司确认的预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十七）收入确认原则和计量方法

1、收入确认原则

本公司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（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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：1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该



商品所有权上的主要风险和报酬；5) 客户已接受该商品；6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、收入计量原则

1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司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以及预期将退还给客户的款项。

2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

3、收入确认方法

(1) 一级土地开发收入

在土地开发完成，与土地一级开发的相关经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，按合同或协议约定的条件达到时，确认收入。

(2) 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；本公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入本公司；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地



计量时，确认销售收入的实现。

（3）代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

（4）出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

（5）其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十八）合同成本

1、合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2、合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3、合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的



基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4、合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十九) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款等。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：本公司取得的政府补助用于购建或以其他方式形成长期资产的作为与资产相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助确认时点：在收到政府补助时确认为递延收益，并在所建造或购买的资产投入使用后，在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助，作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助确认时点：如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则在收到时计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则在收到时计



入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；如果不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助，视情况不同计入当期损益，或者在项目期内分期确认为当期收益。

（三十）递延所得税资产和递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

1、递延所得税资产的确认和计量

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：一是该项交易不是企业合并；二是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）。

②公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：一是暂时性差异在可预见的未来很可能转回；二是未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

④资产负债表日，公司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，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，减记的金额应当转回。



2、递延所得税负债的确认和计量

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：一是该项交易不是企业合并；二是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)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：一是投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；二是该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(三十一) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

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

(2) 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

(3) 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的土地和建筑物租赁，



本公司选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

1、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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

资产负债表日，使用权资产存在减值迹象的，公司估计其可收回金额，并对其进行减值测试。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。对可收回金额低于账面价值的差额计提使用权资产减值准备。使用权资产减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

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，采用本公司增量借款利率作为折现率。本公司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，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- (1) 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- (2) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- (3) 本公司对购买选择权、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，本公司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，本公司将剩余金额



计入当期损益。

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

2、本公司作为出租人

在租赁开始日,本公司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。

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

融资租赁下,在租赁期开始日,本公司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。

本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司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。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

(三十二) 持有待售

1、持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件资产或负债,本公司将其划分为持有待售:一、该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售;二是公司已经就处置该组成部分(或非流动资产)作出决议,如按规定需得到股东批准的,已经取得股东大会或相应权力机构的批准;三是公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议;四是该项转让将在一年内完成。



2、持有待售资产的会计处理方法

对于持有待售的固定资产，本公司调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或非流动负债，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）重要的会计政策变更

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

（二）重要的会计估计变更

无

（三）前期会计差错更正

2024 年度，本公司之子公司郑州城发安居有限公司、河南郑地产城融合建设发展有限公司因资产清查、业务模式变更，对前期报表进行追溯调整，本公司之子公司郑州公共住宅建设投资有限公司因前期差错更正、联营企业核算对前期报表进行追溯调整，上述事项，对本公司合并财务报表、公司财务报表的影响如下列示：

1、合并财务报表变动列示

项 目	2023 年 12 月 31 日/2023 年度金额	2023 年 12 月 31 日/2023 年度更正后金额	差错更正金额
应收账款	15,417,949,074.59	15,466,579,817.32	48,630,742.73



项 目	2023 年 12 月 31 日/2023 年度金额	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度更正后金 额	差错更正金额
其他应收款	5,552,448,850.17	5,540,870,031.76	-11,578,818.41
存货	34,165,404,730.11	34,131,895,494.86	-33,509,235.25
其他流动资产	3,620,655,272.28	3,615,389,243.86	-5,266,028.42
长期股权投资	2,219,052,329.17	2,205,869,247.58	-13,183,081.59
递延所得税资产	260,030,763.71	260,039,597.97	8,834.26
其他非流动资产	36,541,355,002.55	35,411,164,602.55	-1,130,190,400.00
应付账款	6,905,125,653.99	6,906,257,740.96	1,132,086.97
预收账款	25,637,756.85	26,564,958.85	927,202.00
合同负债	2,030,582,140.11	2,092,668,648.59	62,086,508.48
应交税费	467,910,630.21	488,316,669.16	20,406,038.95
其他应付款	7,859,574,835.06	7,795,072,069.68	-64,502,765.38
其他流动负债	79,872,764.01	85,485,625.53	5,612,861.52
资本公积	53,680,802,727.40	52,550,612,327.40	-1,130,190,400.00
未分配利润	4,360,144,112.78	4,320,771,964.92	-39,372,147.86
少数股东权益	1,403,107,167.97	1,401,919,796.61	-1,187,371.36
营业收入	9,411,585,658.21	9,392,962,868.43	-18,622,789.78
营业成本	8,103,906,648.97	8,094,180,673.06	-9,725,975.91
税金及附加	166,010,111.18	179,366,827.74	13,356,716.56
投资收益	43,874,003.46	46,275,514.13	2,401,510.67
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-140,242,364.00	-140,277,701.02	-35,337.02
所得税费用	232,925,097.99	232,916,263.73	-8,834.26
净利润	319,861,241.41	299,982,718.89	-19,878,522.52
年初未分配利润	4,209,747,331.07	4,188,232,180.30	-21,515,150.77

2、公司财务报表变动列示

项 目	2023 年 12 月 31 日/2023 年度金额	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度更正后金 额	差错更正金额
长期股权投资	33,871,270,406.16	32,741,080,006.16	-1,130,190,400.00
资本公积	32,166,889,538.46	31,036,699,138.46	-1,130,190,400.00
未分配利润	877,160,850.53	867,746,587.07	-9,414,263.46
投资收益	195,929,774.70	198,768,281.83	2,838,507.13

六、税项



1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品、提供应税劳务、服务等流转额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	根据实际缴纳的流转税额	7%，5%
教育费附加	根据实际缴纳的流转税额	3%
地方教育附加	根据实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	根据本期实际应纳税所得额	25%、15%

2. 税收优惠及批文

(1) 本公司之子公司郑州公共住宅建设投资有限公司根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）第七条规定，对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。第十条规定，本公告执行至 2025 年 12 月 31 日。本公司出租公共租赁住房业务收入免征房产税、增值税。

(2) 本公司之子公司郑州郑房测绘有限责任公司按照《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32 号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195 号）有关规定，本公司于 2024 年根据河南省科学技术厅、河南省财政厅、国家税务总局河南省税务局《关于认定河南省 2024 年第二高新技术企业的通知》，本公司被认定为高新技术企业，发证日期为 2024 年 11 月 21 日，有效期 3 年。报告期本公司企业所得税税率为 15%。

3. 其他说明

其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 主要子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
1	郑州地产集团都市开发有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	房地产业	11,000.00	11,000.00	100.00



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
2	郑州商都控股集团有限公司	一级子公司	控股子公司	郑州市	建筑装饰和其他建筑业	170,000.00	170,000.00	77.94
3	郑州西流湖控股有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	土地管理业	50,000.00	40,750.00	100.00
4	河南大通投资有限公司	一级子公司	控股子公司	郑州市	房地产业	5,000.00	5,000.00	51.00
5	郑州地产集团投资管理有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	资产管理业	30,000.00	30,000.00	100.00
6	河南郑地新城建设产业发展有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	房屋建筑业	100,000.00	89,000.00	100.00
7	郑州城建集团投资有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	建筑业	100,000.00	100,000.00	100.00
8	黄河两岸文化旅游开发有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	土地管理业	100,000.00	100,000.00	100.00
9	河南郑地生态发展有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	公共设施管理业	10,000.00	10,000.00	100.00
10	河南郑地奥体中心管理有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	体育	20,000.00	10,600.00	100.00
11	郑州商都商业发展有限公司	一级子公司	控股子公司	郑州市	商业服务业	50,000.00	50,000.00	100.00
12	郑州中联创郑东置业有限公司	一级子公司	控股子公司	郑州市	商业服务业	4,667.00	4,667.00	90.00
13	河南郑地产城融合建设发展有限公司	一级子公司	控股子公司	郑州市	土地管理业	50,000.00	26,666.67	60.00



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
14	郑州郑房测绘有限责任公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	其他测绘地理信息服务	6,000.00	6,000.00	100.00
15	郑州城发安居科技有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	租赁业	100,000.00	100,000.00	100.00
16	郑州城发产城投资集团有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	产业因管理	40,000.00	15,000.00	100.00
17	河南郑地基础设施建设有限公司	一级子公司	全资子公司	郑州市	其他建筑业	1,000.00	1,000.00	100.00

(二) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

2024 年 10 月，本公司之子公司郑州地产集团都市开发有限公司收购河南雁湖房地产开发有限公司 68.99%股权，因子公司郑州地产集团投资管理有限公司原持有河南雁湖房地产开发有限公司 31.01%股权，本公司对河南雁湖房地产开发有限公司持股比例达到 100.00%，将其纳入合并范围。河南郑地基础设施建设有限公司系新建账公司，本期纳入合并范围。

八、合并财务报表重要项目的说明

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 2024 年 12 月 31 日，“上年年末余额”指 2023 年 12 月 31 日，“本期发生额”指 2024 年度，“上期发生额”指 2023 年度。

(一) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	58,132.89	132,213.94
银行存款	11,072,070,078.74	9,574,414,803.36
其他货币资金	31,888,508.21	120,552,241.28
合 计	11,104,016,719.84	9,695,099,258.58

注：货币资金中受限货币资金明细如下：



项 目	期末余额
按揭贷款保证金	47,707,511.66
银行承兑汇票保证金及冻结资金	31,866,532.41
保函保证金	5,000,000.00
合 计	84,574,044.07

(二) 应收票据

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	735,222.00	
商业承兑汇票		
合 计	735,222.00	

(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	6,594,964,923.57	5,617,291,277.06
1 至 2 年	5,361,798,099.39	2,955,833,714.70
2 至 3 年	2,545,119,311.56	1,587,795,083.69
3 至 4 年	1,137,611,730.67	2,192,846,229.85
4 至 5 年	1,479,114,127.85	2,422,738,146.95
5 年以上	3,991,873,492.26	779,688,211.04
小 计	21,110,481,685.30	15,556,192,663.29
减：坏账准备	127,053,304.75	89,612,845.97
合 计	20,983,428,380.55	15,466,579,817.32

说明：应收账款账龄不勾稽系本期合并范围新增公司。

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	21,110,481,685.30	100.00	127,053,304.75	0.60
其中：账龄组合	703,567,634.36	3.33	106,646,390.70	15.16
低信用风险组合	20,406,914,050.94	96.67	20,406,914.05	0.10



种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合 计	21,110,481,685.30	100.00	127,053,304.75	0.60

(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	15,556,192,663.29	100.00	89,612,845.97	0.58
其中：账龄组合	287,331,833.79	1.85	74,343,985.16	25.87
低信用风险组合	15,268,860,829.50	98.15	15,268,860.81	0.10
合 计	15,556,192,663.29	100.00	89,612,845.97	0.58

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 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	518,051,959.46	73.63	5,180,519.59
1 至 2 年	58,224,207.53	8.28	2,911,210.38
2 至 3 年	19,239,888.51	2.73	1,923,988.86
3 至 4 年	4,867,201.73	0.69	1,460,160.52
4 至 5 年	16,027,731.56	2.28	8,013,865.78
5 年以上	87,156,645.57	12.39	87,156,645.57
合 计	703,567,634.36	100.00	106,646,390.70

(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	126,430,854.91	44.00	1,264,308.55
1 至 2 年	34,498,341.17	12.01	1,724,917.06
2 至 3 年	7,364,122.75	2.56	736,412.27



账 龄	上年年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
3 至 4 年	18,426,265.56	6.41	5,527,879.67
4 至 5 年	71,043,563.62	24.73	35,521,781.83
5 年以上	29,568,685.78	10.29	29,568,685.78
合 计	287,331,833.79	100.00	74,343,985.16

(2) 采用低信用风险组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
低信用风险组合	20,406,914,050.94	0.10	20,406,914.05	15,268,860,829.50	0.10	15,268,860.81
合计	20,406,914,050.94	0.10	20,406,914.05	15,268,860,829.50	0.10	15,268,860.81

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	89,612,845.97	39,348,948.95	1,908,490.17		127,053,304.75
合 计	89,612,845.97	39,348,948.95	1,908,490.17		127,053,304.75

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 (%)
郑州市土地储备中心	6,290,500,692.83	29.80
郑州荥阳健康园区管委会	4,773,780,794.00	22.61
郑州市土地储备中心管城分中心	3,514,258,379.89	16.65
郑州市城乡建设局	1,604,627,092.92	7.60
郑州市财政局	1,157,117,023.07	5.48
合 计	17,340,283,982.71	82.14



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	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	662,404,649.24	64.36	408,737,224.43	40.65
1 至 2 年	47,727,860.56	4.64	41,000,457.89	4.08
2 至 3 年	13,898,446.23	1.35	98,609,915.99	9.81
3 年以上	305,202,052.56	29.65	457,250,463.12	45.46
合 计	1,029,233,008.59	100.00	1,005,598,061.43	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 (%)
郑州美盛置业有限公司	332,959,178.95	32.35
郑州中原铁道工程有限责任公司路外项目事业部	142,726,860.80	13.87
河南孟章置业有限公司	113,919,997.92	11.07
郑州瑞正置业有限公司	111,940,425.09	10.88
郑州市交通运输委员财务管理中心	49,652,155.00	4.82
合 计	751,198,617.76	72.99

(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		
应收股利	15,447,600.00	15,447,600.00
其他应收款	4,497,939,710.53	5,540,870,031.76
合 计	4,513,387,310.53	5,556,317,631.76

2. 应收利息

无

3. 应收股利



项 目	期末余额	上年年末余额
河南东龙控股集团有限公司	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	681,112,507.88	1,844,884,472.66
1 至 2 年	497,666,136.91	169,626,384.44
2 至 3 年	156,177,139.81	674,390,652.96
3 至 4 年	419,122,004.81	553,912,843.41
4 至 5 年	471,328,448.71	48,526,947.19
5 年以上	2,592,221,442.10	2,539,733,934.28
小 计	4,817,627,680.22	5,831,075,234.94
减：坏账准备	319,687,969.69	290,205,203.18
合 计	4,497,939,710.53	5,540,870,031.76

说明：其他应收款账龄不勾稽系本期合并范围新增公司。

(2) 按款项性质分类情况披露

款项性质	期末余额	上年年末余额
政府单位往来	3,519,735,454.81	3,767,435,053.89
单位往来等	1,297,892,225.41	2,063,640,181.05
小 计	4,817,627,680.22	5,831,075,234.94
减：坏账准备	319,687,969.69	290,205,203.18
合 计	4,497,939,710.53	5,540,870,031.76

(3) 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）	
上年年末余额	290,205,203.18			290,205,203.18
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				



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)	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	29,482,766.51			29,482,766.51
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	319,687,969.69			319,687,969.69

(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	2,060,184,688.32	1 年内、1-2 年及 5 年以上	往来款
河南东望置业有限公司	659,771,709.28	1-5 年及 5 年以上	往来款
郑州市市政工程建设中心	382,177,621.83	3-5 年及 5 年以上	往来款
郑东新区合村并城办公室	312,562,337.71	3-4 年	往来款
郑州市国资委	200,000,000.00	5 年以上	往来款
合 计	3,614,696,357.14		

(5) 本报告期无实际核销的其他应收款项。

(6) 本报告期无涉及因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7) 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	997,744.83		997,744.83
库存商品	2,339,927.57		2,339,927.57



项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	32,354,567,344.45		32,354,567,344.45
低值易耗品	3,426,183.46		3,426,183.46
合同履约成本	117,156,625.38		117,156,625.38
周转材料	998,486.58		998,486.58
开发产品	996,917,767.95		996,917,767.95
消耗性生物资产	1,632,694.65		1,632,694.65
合 计	33,478,036,774.87		33,478,036,774.87

(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	536,767.64		536,767.64
库存商品	1,813,907.65		1,813,907.65
开发成本	32,662,365,053.21		32,662,365,053.21
低值易耗品	3,399,513.87		3,399,513.87
合同履约成本	146,678,806.16		146,678,806.16
周转材料	1,191,399.57		1,191,399.57
开发产品	1,314,198,340.04		1,314,198,340.04
消耗性生物资产	1,711,706.72		1,711,706.72
合 计	34,131,895,494.86		34,131,895,494.86

2. 存货减值准备

存货种类	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销	
无						

注：期末存货中抵押情况见附注八（五十八）列示。

(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	647,552,692.89	323,776.35	647,228,916.54	647,552,692.89	323,776.35	647,228,916.54



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
化工 程 PPP 项目						
合计	647,552,692.89	323,776.35	647,228,916.54	647,552,692.89	323,776.35	647,228,916.54

(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	2,386,438,507.09	1,700,037,818.26
预交税费	107,269,149.66	179,729,397.94
待摊费用（装修费等）	192,500.00	341,435.16
合同取得成本	326,965.54	13,567,186.90
企业借款	444,595,388.10	1,715,263,405.60
其他	15,190,000.00	6,450,000.00
合 计	2,954,012,510.39	3,615,389,243.86

(九) 长期应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
保交楼项目专项借款	12,720,000,000.00	12,720,000,000.00
城中村项目专项借款	31,082,308,828.68	
合 计	43,802,308,828.68	12,720,000,000.00

注：期末长期应收款主要为子公司郑州地产集团投资管理有限公司收到的国开行保交楼项目、城中村改造项目专项借款，根据郑州市政府安排，将取得的专项借款转借给郑州市内指定的项目负责公司。

(十) 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	2,205,869,247.58	62,418,866.00	96,046,029.02	2,172,242,084.56
合 计	2,205,869,247.58	62,418,866.00	96,046,029.02	2,172,242,084.56



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	644,276,017.49
河南新高地控股有限公司	权益法	24,500,000.00	30,567,029.21
河南国创文化发展有限公司	权益法	147,000,000.00	-
中电建郑州生态建设管理有限公司	权益法	245,853,000.00	301,951,230.28
中电建(郑州)城建投资管理有限公司	权益法	556,930,000.00	860,175,859.59
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	权益法	500,000.00	1,490,691.65
郑州住房置业融资担保有限责任公司	权益法	14,139,102.30	54,626,216.40
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司	权益法	8,000,000.00	3,800,518.04
郑州二砂文化发展有限公司	权益法	22,000,000.00	18,334,365.61
河南东望置业有限公司	权益法	335,300,000.00	280,412,082.99
郑州郑地合新城市建设有限公司	权益法	8,000,000.00	9,327,725.97
郑州城发索克科技服务有限公司	权益法	1,500,000.00	326,376.35
郑州商都印象商业管理有限公司	权益法	1,600,000.00	-
郑州铁建城发南站枢纽建设开发有限公司	权益法	3,000,000.00	581,134.00
郑州南站枢纽投资建设建设有限公司	权益法	60,000,000.00	
合 计		1,458,322,102.30	2,205,869,247.58

(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	-155,025,653.59	489,250,363.90	30.00
河南新高地控股有限公司	73,872.12	30,640,901.33	49.00
河南国创文化发展有限公司	-	-	49.00
中电建郑州生态建设管理有限公司	14,070,166.45	316,021,396.73	35.00
中电建(郑州)城建投资管理有限公司	44,358,315.48	904,534,175.07	20.00
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	888,350.14	2,379,041.79	50.00
郑州住房置业融资担保有限责任公司	1,905,736.21	56,531,952.61	21.30



被投资单位	增减变动	期末余额	持股比例 (%)
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司	-211,169.74	3,589,348.30	40.00
郑州二砂文化发展有限公司	-541,328.17	17,793,037.44	22.00
河南东望置业有限公司	-2,201,346.35	278,210,736.64	51.00
郑州郑地合新城市建设有限公司	951,597.07	10,279,323.04	40.00
郑州城发索克科技服务有限公司	22,718.74	349,095.09	30.00
郑州商都印象商业管理有限公司	-	-	40.00
郑州铁建城发南站枢纽建设开发有限公司	2,427,713.86	3,008,847.86	3.00
郑州南站枢纽投资建设有限公司	59,653,864.76	59,653,864.76	20.00
合 计	-33,627,163.02	2,172,242,084.56	

(十一) 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

(十二) 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	279,567,393.08	279,567,393.08
其中：债务工具投资		
权益工具投资	279,567,393.08	279,567,393.08
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	279,567,393.08	279,567,393.08

2. 权益工具投资分项列示



项 目	期末余额
河南东龙控股集团有限公司	178,641,142.62
河南民航发展投资集团有限公司	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
河南汇盈置业有限公司	1,926,250.46
合 计	279,567,393.08

(十三) 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	31,053,483,462.47	11,169,212,066.00	42,222,695,528.47
二、本期变动	21,628,686,349.04		21,628,686,349.04
加：外购	2,678,863,625.25		2,678,863,625.25
存货/固定资产/在建工程等转入	18,951,500,824.92		18,951,500,824.92
企业合并增加			-
减：处置/完工			-
其他转出	1,678,101.13		1,678,101.13
三、公允价值变动	811,492,397.84	28,844,934.00	840,337,331.84
四、期末余额	53,493,662,209.35	11,198,057,000.00	64,691,719,209.35

注：期末投资性房地产-房屋建筑物中，绝大多数尚未办理产权证，本公司部分房产在初始建设或购入时已定位为投资性房地产，该部分房产尚处于建设中，公允价值无法可靠取得，期末以账面成本列示。

(十四) 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	523,359,260.90	410,419,053.21
固定资产清理	933.00	933.00
合 计	523,360,193.90	410,419,986.21

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	619,198,442.78	165,134,880.53	37,552,926.93	746,780,396.38
房屋及建筑物	480,685,768.78	85,483,369.25	25,909,117.65	540,260,020.38
电子设备	36,450,404.49		6,570,309.59	29,880,094.90



项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	18,687,984.81		1,932,709.71	16,755,275.10
机器设备及办公设备	83,374,284.70	79,651,511.28	3,140,789.98	159,885,006.00
二、累计折旧合计	208,611,824.02	34,832,183.88	20,190,437.97	223,253,569.93
房屋及建筑物	117,584,004.60	434,806.59	6,962,376.58	111,056,434.61
电子设备	31,199,187.76	3,020,046.13	10,651,340.96	23,567,892.93
运输工具	11,433,929.47	3,483,800.21	740,498.02	14,177,231.66
机器设备及办公设备	48,394,702.19	27,893,530.95	1,836,222.41	74,452,010.73
三、减值准备合计	167,565.55			167,565.55
房屋及建筑物				
电子设备	8,116.96			8,116.96
运输工具	159,448.59			159,448.59
机器设备及办公设备				
四、账面价值合计	410,419,053.21			523,359,260.90
房屋及建筑物	363,101,764.18			429,203,585.77
电子设备	5,243,099.77			6,304,085.01
运输工具	7,094,606.75			2,418,594.85
机器设备及办公设备	34,979,582.51			85,432,995.27

注：2024 年度集团对固定资产卡片类别进行了调整，为与现行卡片类型保持一致，通过发生额对资产列示进行了调整。

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	933.00	933.00
合 计	933.00	933.00

(十五) 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	9,878,684,222.17	10,459,504,714.37
工程物资		
合 计	9,878,684,222.17	10,459,504,714.37

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/ 投资性房地产	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	21,511,424.24	14,300,901.46		35,812,325.70	-
公交场站项目	37,391,533.70			37,391,533.70	-
绿城广场地下空 间开发项目	3,400,790.07				3,400,790.07
奥林匹克体育中 心展览厅工程	38,098,707.68				38,098,707.68
资产管理系统	771,226.40				771,226.40
一体化协同办公 平台	267,104.29	29,275.66	296,379.95		-
租赁住房管理系 统	492,452.83	123,113.21	615,566.04		-
奥马广场商业项 目	562,802,911.63	22,647,555.30	47,724,826.55		537,725,640.38
惠济区毛庄四号 院	769,265,270.02		769,265,270.02		-
郑东新区郑地美 景东望五期项目	174,146,872.70			174,146,872.70	-
普罗城西12苑项 目	959,772,272.67	143,251,959.61	1,103,024,232.28		-
正商美誉铭筑 (二期)	43,623,494.73	99,574,932.60	143,198,427.33		-
天钜苑	43,682,578.95		43,682,578.95		-
光之谷商业中心 (二期)	458,965,927.97		458,965,927.97		-
金科城金寓	539,496.55	218,497,582.60			219,037,079.15
泰宏建业商业中 心一区(B2-02地 块)	91,514,453.42	138,363,430.47			229,877,883.89
中海怡然苑项目 5#楼	267,166,762.11		267,166,762.11		-
中海怡然苑项目 6#、8#楼	254,767,628.31	25,653,695.25			280,421,323.56
中海怡然苑项目 1#、7#楼	279,443,807.42	20,324,089.61	299,767,897.03		-
新发展楷林广场 (一期)3#-1单 元	161,910,027.95	3,221,621.63	165,131,649.58		-
新发展楷林广场 (一期)3#-2单 元	83,320,655.73	1,939,458.49	85,260,114.22		-
新亚商务中心西 苑	502,058.99	269,797,844.60			270,299,903.59
银基东尚大厦	38,838.89	69,283,916.32			69,322,755.21
新发展楷林广场 (一期)项目 3#-2单元(126 套)	49,718,781.43	2,391,580.66	52,110,362.09		-
汇泉城11号苑三 期	582,985.42	593,882,543.00			594,465,528.42



项目名称	上年年末余额	本期增加	转入固定资产/ 投资性房地产	其他减少	期末余额
汇泉城11号苑 一、二期	202,271,062.42	10,051,927.86	212,322,990.28		-
银基风尚大厦	84,729.73	21,124,561.07			21,209,290.80
永恒理想中心 A-05地块	5,022.15	2,944.07			7,966.22
和谐湖畔嘉园	9,649.37	115,723,295.72	115,732,945.09		-
万象商业中心	559,473.50	336,459,196.15			337,018,669.65
华瑞紫韵城天园 7号楼	115,099.03	210,064,907.90			210,180,006.93
雍景城一号院	336,930,668.59		336,930,668.59		-
雍景城七号院	25,169,350.00		25,169,350.00		-
奥马广场1#、4# 楼		128,164,747.75	128,164,747.75		-
亚星星河东苑	545,354,593.30		545,354,593.30		-
亚星星河西苑	365,399,023.00		365,399,023.00		-
鼎新家园一二三 区	573,281,487.33		573,281,487.33		-
鼎新家园一区	297,813,160.18		297,813,160.18		-
裕华会园		51,485,998.93	51,485,998.93		-
雍景城佳苑		122,942,347.09	122,942,347.09		-
郑州市中原区桐 树王村庄改造项 目W-05-3地块二 期		97,372,280.46			97,372,280.46
泰宏建业商业中 心二区 (B4-03)1#楼		134,418,735.18	134,418,735.18		-
岭军塔花园三号 院		278,649,935.87	278,649,935.87		-
郑州市青年人才 公寓商城苑		295,210,013.46	295,210,013.46		-
东润城樟园项目		527,737,148.86			527,737,148.86
泰宏建业商业中 心三区(B5-02)		60,130,578.30	60,130,578.30		-
郑州市华丰钢铁 物流园A1东区商 业服务中心		82,794,812.03	82,794,812.03		-
广汇湾一号院项 目3#、10#-1楼		314,396,070.72			314,396,070.72
广汇湾一号院项 目5#、9#、10#-2、 11#楼		603,369,371.41			603,369,371.41
泰宏建业商业中 心一区(B2-02地 块)项目2#楼		20,538,963.98			20,538,963.98



项目名称	上年年末余额	本期增加	转入固定资产/ 投资性房地产	其他减少	期末余额
郑州市中原区西 石羊寺城中村改 造项目 SY-04-02 地块 (978 套)		778,719,378.73			778,719,378.73
东悦城二号院 (一期)		214,395,021.67			214,395,021.67
宝能朗寓 1#		75,156,390.56			75,156,390.56
新发展楷林广场 (一期) 8#-B、 10#-B		540,448,142.81			540,448,142.81
光之谷商业中心 (二期) 6#、9# 楼		63,474,411.83			63,474,411.83
郑州市华丰钢铁 物流园 A1 东区商 业服务中心 (熙 汇商业中心) 项 目		63,322,246.58	63,322,246.58		-
二砂宏祥佳苑项 目	1,225,956,055.00		1,225,956,055.00		-
雍景城三号院		96,650,774.13			96,650,774.13
保利文化广场三 期		25,306,130.64			25,306,130.64
郑州市房地一体 化测绘系统项目	77,433.63				77,433.63
城建科技广场项 目	104,325,223.70	23,864,963.69			128,190,187.39
郑州市停车场项 目		592,370,868.20			592,370,868.20
市民中心项目	2,475,738,657.52	498,360,965.62			2,974,099,623.14
其他	2,715,961.82	12,725,516.65	896,226.41		14,545,252.06
合 计	10,459,504,714.37	8,018,716,148.39	8,352,185,908.49	247,350,732.10	9,878,684,222.17

(十六) 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
林 业	44,427.27		10,981.83	33,445.44
合 计	44,427.27		10,981.83	33,445.44

(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	10,108,739,964.49	5,256,551.91		10,113,996,516.40
软件	12,624,926.91	5,256,551.91		17,881,478.82
车位使用权	971,428.56			971,428.56
土地使用权	47,643,609.02			47,643,609.02



项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
土地开发权	10,047,500,000.00			10,047,500,000.00
二、累计摊销合计	855,472,795.14	6,121,989.07		861,594,784.21
软件	6,984,689.06	2,943,049.47		9,927,738.53
车位使用权	167,559.32	27,543.80		195,103.12
土地使用权	6,608,846.76	789,595.80		7,398,442.56
土地开发权	841,711,700.00	2,361,800.00		844,073,500.00
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	9,253,267,169.35			9,252,401,732.19
软件	5,640,237.85			7,953,740.29
车位使用权	803,869.24			776,325.44
土地使用权	41,034,762.26			40,245,166.46
土地开发权	9,205,788,300.00			9,203,426,500.00

注：1. 土地使用权中 10,117,300.00 元为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，土地座落紫荆山东路、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。

3. 土地使用权中 12,000,000.00 元为本公司所有，无土地使用权证。

(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
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	41,565,646.14	2,120,234.19		43,685,880.33



(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	2,617,505.30	7,868,737.73	2,572,048.41		7,914,194.62
融资服务费	208,333.35		208,333.35		-
维修基金	326,154.67		108,280.20		217,874.47
天津宏圣租赁公司服务费	3,072,666.58		1,676,000.04		1,396,666.54
模具	286,442.05		286,442.05		-
其他	7,942,852.93	8,883,120.22	3,627,382.39	974,481.60	12,224,109.16
合 计	14,453,954.88	16,751,857.95	8,478,486.44	974,481.60	21,752,844.79

(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	293,703,971.18	1,174,953,705.72	260,039,597.97	1,043,933,313.56
坏账准备	112,960,853.21	451,895,631.04	95,734,862.84	386,400,523.49
职工教育经费等	91,519.63	366,078.52	206,821.86	827,287.42
项目资产			88,291.63	353,166.52
应付利息	4,591,562.50	18,366,250.00	13,190,009.72	52,760,038.86
未弥补亏损	176,020,866.63	704,083,466.52	150,694,850.16	602,779,400.63
公允价值变动	32,101.05	214,007.00	117,693.60	784,624.00
其他	7,068.16	28,272.64	7,068.16	28,272.64
二、递延所得税负债	1,760,308,585.81	7,041,242,588.43	1,537,002,205.88	6,148,008,823.51
公允价值变动损益	1,554,234,195.63	6,216,936,782.49	1,336,359,686.91	5,345,438,747.63
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	81,741.39	326,965.54	3,391,796.73	13,567,186.92
未到纳税时点的利息收入	75,840,999.43	303,363,997.72	67,099,339.56	268,397,358.24
收购资产评估增值	19,755,645.12	79,030,825.72	19,755,378.44	79,021,513.76

(二十一) 其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额	备注
-----	------	--------	----



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	180,234,674.08	170,456,525.55	
三环路快速化工程 PPP 项目	2,408,079,425.57	2,766,518,952.76	
贾鲁河综合治理生态绿化 PPP 项目	5,926,126,261.90	5,916,502,563.03	
预付款项（牛口峪项目、保障性租赁住房）		2,178,392,725.31	
省人民医院项目	436,873,791.76	400,413,185.66	
被拆迁投资性房地产	80,292,600.00	80,292,600.00	
永盛花苑项目	132,171,358.26	132,171,358.26	注 2
大河新苑项目	8,556,871.93	8,556,871.93	注 2
南屏苑项目	90,197,280.63	76,735,839.43	注 2
永盛南苑项目	121,662,379.72	121,662,379.72	注 2
郑地公租房		8,973,506,900.00	
动车运用所	252,574,286.56		
小 计	24,227,265,348.66	35,415,706,319.90	
减：减值准备	4,385,539.74	4,541,717.35	
合 计	24,222,879,808.92	35,411,164,602.55	

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、南屏苑项目、永盛南苑项目为郑州公共住宅建设投资有限公司、郑州国谊住宅集团有限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。

（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		



项 目	期末余额	上年年末余额
抵押借款		
保证借款	174,517,265.28	190,000,000.00
信用借款	2,085,000,000.00	1,527,500,000.00
合 计	2,259,517,265.28	1,717,500,000.00

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
中原银行股份有限公司 郑州农业南路支行	170,000,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
浙商银行股份有限公司郑州分行	4,517,265.28	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	174,517,265.28		

(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	16,798,653.18	160,166,997.62
合 计	16,798,653.18	160,166,997.62

(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)	4,213,444,556.99	4,562,466,396.70
1-2 年 (含 2 年)	1,572,748,293.52	649,392,106.73
2-3 年 (含 3 年)	388,583,498.00	861,198,350.40
3 年以上	1,568,522,227.43	833,200,887.13
合 计	7,743,298,575.94	6,906,257,740.96

2. 按应付对象归集的期末金额前五名的应付账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款余额的比例 (%)
中电建路桥集团有限公司	工程款	676,788,722.91	1 年以内及 1-4 年	8.74
中水电 (郑州) 投资发展有限公司	工程款	594,666,000.00	5 年以上	7.68



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款余额的比例 (%)
中电建十一局工程有限公司	工程款	472,126,385.26	1年以内及1-4年	6.10
郑州硕宇房地产开发有限公司	购房款	182,870,183.53	1年以内	2.36
郑州新银科置业有限公司	购房款	182,738,611.47	1年以内	2.36
合 计		2,109,189,903.17		27.24

(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)	10,342,981.98	19,472,170.10
1-2年(含2年)	773,527.10	237,871.97
2-3年(含3年)	145,910.80	85,366.78
3年以上	39.00	6,769,550.00
合 计	11,262,458.88	26,564,958.85

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)	403,211,149.71	912,585,572.08
1-2年(含2年)	37,904,632.16	265,505,260.84
2-3年(含3年)	67,729,120.34	244,186,020.09
3年以上	552,012,955.08	670,391,795.58
合 计	1,060,857,857.29	2,092,668,648.59

(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	28,847,502.98	376,213,064.44	339,719,276.74	65,341,290.68
二、离职后福利-设定提存计划	44,627.95	44,098,905.22	43,876,011.31	267,521.86
三、辞退福利		1,282,665.81	649,455.77	633,210.04
合 计	28,892,130.93	421,594,635.47	384,244,743.82	66,242,022.58

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	23,458,279.55	310,028,361.81	273,548,059.93	59,938,581.43
2、职工福利费	50,991.38	17,473,380.91	17,524,372.29	
3、社会保险费	8,899.93	16,363,723.55	16,333,965.96	38,657.52
其中：医疗保险费	-8,924.74	13,781,095.74	13,756,362.94	15,808.06
工伤保险费	16,038.45	564,540.54	563,330.54	17,248.45
生育保险费	1,786.22	2,018,087.27	2,014,272.48	5,601.01
4、住房公积金	80,020.50	26,046,797.38	25,999,673.08	127,144.80
5、工会经费和职工教育经费	5,249,311.62	5,681,198.00	5,704,864.88	5,225,644.74
6、其他		619,602.79	608,340.60	11,262.19
合 计	28,847,502.98	376,213,064.44	339,719,276.74	65,341,290.68

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	32,063.34	32,532,653.90	32,495,201.85	69,515.39
2、失业保险费	12,564.61	1,409,172.83	1,407,538.68	14,198.76
3、企业年金缴费	-	10,157,078.49	9,973,270.78	183,807.71
合 计	44,627.95	44,098,905.22	43,876,011.31	267,521.86

(二十八) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	259,588,731.87	258,584,198.35
城市维护建设税	16,517,908.05	7,759,100.99
教育费附加	6,796,392.06	3,038,835.51
地方教育附加	4,530,927.99	2,025,371.88
企业所得税	148,097,768.49	179,151,929.28
房产税	18,816,044.72	18,812,694.12
土地增值税	17,187,754.96	10,998,543.62
土地使用税	2,567,541.97	5,262,189.19
个人所得税	711,706.20	450,497.44
印花税	338,272.23	394,913.02
契税	1,838,395.76	1,838,395.76
合 计	476,991,444.30	488,316,669.16



(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		
应付股利		
其他应付款	8,624,158,721.60	7,795,072,069.68
合 计	8,624,158,721.60	7,795,072,069.68

2. 应付利息

无

3. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	673,719,355.50	1,444,919,607.53
1-2年(含2年)	1,279,495,751.67	702,433,786.30
2-3年(含3年)	639,602,785.66	496,509,545.52
3年以上	6,031,340,828.77	5,151,209,130.33
合 计	8,624,158,721.60	7,795,072,069.68

(2) 按对方单位归集的期末金额前五名的其他应付款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款余额的比例(%)
郑州市财政局	往来款 项目款	1,740,632,359.95	2-4年及5年以上	20.18
郑州市土地储备中心	项目建设资金	1,575,000,000.00	5年以上	18.26
郑州中原发展投资(集团)有限公司	项目建设资金、往来款	1,186,550,000.00	3-5年及5年以上	13.76
郑州市二七区人民政府	履约保证金	825,996,137.57	1-2年	9.58
华宝信托有限责任公司	往来款	362,754,555.56	1年以内、1-5年及5年以上	4.21
合 计		5,690,933,053.08		65.99

(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	7,786,362,734.74	5,046,310,659.12
1 年内到期的应付债券	10,677,560,000.00	10,210,000,000.00
1 年内到期的长期应付款-融资租赁	750,048,485.37	965,757,410.03
1 年内到期的长期应付款-保交楼、城中村改造专项借款	7,099,000,000.00	
1 年内到期的租赁负债		
1 年内到期的应付利息	719,069,059.27	726,158,377.33
合 计	27,032,040,279.38	16,948,226,446.48

2. 一年内到期的长借借款分类

项 目	期末余额
质押借款	
抵押借款	173,982,479.96
保证借款	1,374,738,965.97
信用借款	6,237,641,288.81
合 计	7,786,362,734.74

(1) 抵押借款按借款单位分类

贷款单位	期末余额	借款单位	抵押物
交通银行股份有限公司郑州巩义支行	11,188,276.96	郑州国鑫企业发展有限公司	存货-开发产本
郑州银行股份有限公司博金商贸城支行	132,317,800.00	河南大通投资有限公司	存货-开发产品
交通银行股份有限公司郑州经三路支行	8,000,000.00	郑州中联创郑东置业有限公司	存货-开发产品
中信银行股份有限公司郑州商鼎路支行	211,403.00	郑州协盛置业有限公司	存货-开发成本
兴业银行股份有限公司郑州分行	22,265,000.00	郑州公共住宅建设投资有限公司	住房抵押/应收账款质押
合 计	173,982,479.96		

(2) 保证借款按借款单位分类

贷款单位	期末余额	借款单位	担保人
郑州银行股份有限公司金水支行	401,720,000.00	郑州商都控股集团有限公司	黄河两岸文化旅游开发有限公司、郑州市管城建设开发有限公司



贷款单位	期末余额	借款单位	担保人
郑州银行股份有限公司金水支行	6,000,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
中国建设银行股份有限公司郑州中兴路支行	400,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
中国工商银行股份有限公司郑州商都路支行	14,600,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
中原银行股份有限公司郑州建设路支行	99,950,000.00	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
中原银行股份有限公司郑州建设路支行	200,000.00	郑州西流湖控股有限公司	郑州城市发展集团有限公司
郑州银行西四环、中原路支行营业部	59,000,000.00	郑州西流湖控股有限公司	郑州城市发展集团有限公司
郑州银行中原路支行营业部	30,000,000.00	郑州西流湖控股有限公司	郑州商都控股集团有限公司
郑州银行股份有限公司博金商贸城支行	22,832,047.77	河南大通投资有限公司	郑州西流湖控股有限公司、河南省景瑞控股有限责任公司
中国建设银行股份有限公司郑州中兴路支行	1,611,000.00	郑州地产集团投资管理有限公司	黄河两岸文化旅游开发有限公司
中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行	10,229,600.00	郑州地产集团投资管理有限公司	郑州城市发展集团有限公司
郑州银行股份有限公司金水支行	18,000,000.00	黄河两岸文化旅游开发有限公司	河南郑地新城建设产业发展有限公司
百瑞信托有限责任公司	347,000,000.00	黄河两岸文化旅游开发有限公司	郑州城市发展集团有限公司
国家开发银行河南省分行	38,795,170.67	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国银行股份有限公司郑州农业南路支行	39,599,800.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
交通银行郑州百花路支行	16,361,555.30	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国工商银行股份有限公司郑州商都路支行	81,471,475.78	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国建设银行郑州金水支行	43,110,000.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中信银行股份有限公司郑州商鼎路支行	4,914,088.70	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
兴业银行股份有限公司郑州高新支行	5,507,712.04	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司



贷款单位	期末余额	借款单位	担保人
中国邮政储蓄银行股份有限公司郑州市英协路支行	27,420,000.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国农业银行股份有限公司郑州自贸区分行	833,500.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国农业银行股份有限公司郑州中原分行	8,043,079.65	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
郑州银行股份有限公司西建材支行	2,347,600.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	60,000,000.00	郑州城建发展有限公司	郑州城建集团投资有限公司
远东国际融资租赁有限公司	1,000,000.00	郑州鼎润城市建设有限公司	郑州中原发展投资(集团)有限公司
中国工商银行股份有限公司郑州商都路支行	3,651,872.00	郑州城发住房租赁有限公司	郑州城建集团投资有限公司
中国银行股份有限公司郑州高新技术开发区支行	8,347,770.00	郑州城发住房租赁有限公司	郑州城建集团投资有限公司
交通银行郑州百花路支行	1,556,894.06	郑州商都嵩南印象置业有限公司	郑州商都商业发展有限公司
中国银行股份有限公司郑州农业南路支行	20,235,800.00	郑州城发产城投资集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司
合 计	1,374,738,965.97		

(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	25,348,199.81	85,485,625.53
合 计	25,348,199.81	85,485,625.53

(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		
抵押借款	442,797,680.54	383,830,780.00
保证借款	22,628,944,931.01	14,845,253,791.22
信用借款	24,244,510,436.19	24,932,753,225.00
合 计	47,316,253,047.74	40,161,837,796.22

2. 抵押借款

贷款单位	期末余额	借款单位	抵押物
交通银行股份有限公司郑州巩义支行	41,610,903.54	郑州国鑫企业发展有限公司	存货-开发成本



贷款单位	期末余额	借款单位	抵押物
交通银行股份有限公司郑州经三路支行	136,000,000.00	郑州中联创郑东置业有限公司	存货-开发产品
中信银行股份有限公司郑州分行	65,521,777.00	郑州协盛置业有限公司	存货-开发成本
中国邮政储蓄银行股份有限公司郑州分行	47,570,000.00	河南城发创智产业发展有限公司	存货-开发成本
兴业银行股份有限公司郑州分行	80,000,000.00	郑州公共住宅建设投资有限公司	存货-开发成本
兴业银行股份有限公司郑州分行	72,095,000.00	郑州公共住宅建设投资有限公司	投资性房地产-房屋建筑物
合 计	442,797,680.54		

3. 保证借款

贷款单位	期末余额	借款单位	担保人
郑州银行股份有限公司金水支行	372,880,000.00	郑州商都控股集团有限公司	黄河两岸文化旅游开发有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
郑州银行股份有限公司金水支行	400,000,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
中国工商银行股份有限公司郑州商都路支行	306,500,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
交通银行股份有限公司郑州九如路支行	138,957,663.77	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
中国建设银行股份有限公司郑州中兴路支行	18,600,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
渤海国际信托股份有限公司	200,000,000.00	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国农业银行股份有限公司郑州管城支行	329,650,985.61	郑州商都控股集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州市管城建设开发有限公司
中原银行股份有限公司郑州建设路支行	278,600,000.00	郑州西流湖控股有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中原银行股份有限公司郑州建设路支行	199,850,000.00	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
郑州银行中原路支行营业部	126,000,000.00	郑州西流湖控股有限公司	郑州城市发展集团有限公司
郑州银行中原路支行营业部	245,000,000.00	郑州西流湖控股有限公司	郑州商都控股集团有限公司
中国建设银行股份有限公司郑州中兴路支行	31,414,500.00	郑州地产集团投资管理有限公司	黄河两岸文化旅游开发有限公司
中国工商银行南阳路支行	160,629,200.00	郑州地产集团投资管理有限公司	郑州城市发展集团有限公司



贷款单位	期末余额	借款单位	担保人
中信银行股份有限公司郑州商鼎路支行	67,359,111.30	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国建设银行郑州金水支行	2,162,413,852.30	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
交通银行郑州百花路支行	1,428,123,373.02	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
兴业银行股份有限公司郑州高新支行	182,771,022.79	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国工商银行股份有限公司郑州商都路支行	6,076,014,084.90	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国邮政储蓄银行股份有限公司郑州市英协路支行	644,850,000.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国银行股份有限公司郑州农业南路支行	2,322,419,800.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国农业银行股份有限公司郑州中原支行	116,462,920.35	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
中国农业银行股份有限公司郑州自贸区分行	657,423,680.93	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
国家开发银行河南省分行	2,674,175,888.33	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
郑州银行股份有限公司西建材支行	615,652,400.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
上海浦东发展银行股份有限公司郑州建西支行	425,900,000.00	郑州城发安居有限公司	郑州城市发展集团有限公司
交通银行郑州百花路支行	75,226,346.71	郑州商都嵩南印象置业有限公司	郑州商都商业发展有限公司
中信银行股份有限公司郑州分行	120,050,383.00	河南郑地产城融合建设发展有限公司	郑州城市发展集团有限公司、郑州建中建设开发(集团)有限责任公司
中国银行股份有限公司郑州农业南路支行	128,139,400.00	郑州城发产城投资集团有限公司	郑州城市发展集团有限公司
太平洋债权投资计划(中信)	1,000,000,000.00	郑州城建集团投资有限公司	郑州城市发展集团有限公司
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	110,000,000.00	河南城投建设工程有限公司	保证金 11,000,000.00
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	50,000,000.00	郑州城建发展有限公司	郑州城建集团投资有限公司
中国银行股份有限公司郑州高新技术开发区支行	776,562,190.00	郑州城发住房租赁有限公司	郑州城建集团投资有限公司
中国工商银行股份有限公司郑州商都路支行	187,318,128.00	郑州城发住房租赁有限公司	郑州城建集团投资有限公司
合 计	22,628,944,931.01		

(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
------	----	------	------	------



债券名称	面值	债券期限	票面利率	发行金额
20 美元债券	1,437,680,000.00	2020.01.16-2025.01.16	3.80%	1,414,599,075.30
20 郑建 01	500,000,000.00	2020.03.24-2025.03.24	3.77%	494,103,773.60
22 年 7 亿中期票据	700,000,000.00	2022.01.27-2025.01.27	3.13%	696,991,320.76
22 年债权融资计划 1 期	554,400,000.00	2022.02.23-2025.02.23	5.12%	549,222,113.23
22 年债权融资计划 3 期	245,600,000.00	2022.06.27-2025.06.27	4.92%	243,306,188.69
22 郑建 01 公司债	1,000,000,000.00	2022.06.29-2027.06.29	3.89%	988,207,547.17
22 郑建 02 公司债	500,000,000.00	2022.08.17-2027.08.17	3.48%	494,103,773.59
22 美元债券	2,515,940,000.00	2022.08.30-2025.08.30	5.20%	2,497,155,071.10
23 年 10 亿中期票据	1,000,000,000.00	2023.03.22-2026.03.22	3.54%	995,754,716.98
24 郑建 01 公司债	1,000,000,000.00	2024.01.26-2029.01.26	3.20%	992,905,660.38
24 郑建 02 公司债	1,500,000,000.00	2024.03.22-2029.03.22	2.99%	1,489,216,981.13
24 郑建 03 公司债	500,000,000.00	2024.10.29-2029.10.28	2.49%	496,688,679.25
24 郑城 06 公司债	500,000,000.00	2024.11.20-2031.11.19	2.97%	495,353,773.58
24 年中票 1 期	300,000,000.00	2024.04.19-2029.04.18	2.67%	298,160,377.35
24 年中票 2 期	700,000,000.00	2024.12.19-2029.12.19	2.97%	695,450,000.00
24 美元债	1,509,564,000.00	2024.12.12-2027.12.12	5.20%	1,509,564,000.00
19 年公住投债 01	700,000,000.00	2019.10.31-2026.10.30	4.93%	700,000,000.00
21 郑住投债	600,000,000.00	2021.06.22-2028.06.21	4.98%	600,000,000.00
23 郑州公宅 PPN001	350,000,000.00	2023.04.26-2026.04.26	3.80%	350,000,000.00
23 郑住 01	400,000,000.00	2023.06.15-2028.06.15	3.60%	400,000,000.00
23 郑州公宅 PPN002	300,000,000.00	2023.07.06-2026.07.06	3.80%	300,000,000.00
23 郑州公宅 MTN001	300,000,000.00	2023.08.08-2026.08.08	3.45%	300,000,000.00
23 郑住 02	600,000,000.00	2023.09.12-2028.09.12	3.57%	600,000,000.00
24 郑州公宅 MTN001	410,000,000.00	2024.06.27-2029.06.27	2.45%	410,000,000.00
24 郑州公宅 PPN001	480,000,000.00	2024.08.02-2029.08.02	2.35%	480,000,000.00
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 05	1,000,000,000.00	2021.08.09-2026.08.09	3.97%	1,000,000,000.00
21 郑州地产债 01	3,000,000,000.00	2021.06.23-2028.06.22	2.35%	3,000,000,000.00
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	2022.03.18-2027.03.18	4.03%	1,200,000,000.00
22 郑州地产债 01	500,000,000.00	2022.06.23-2037.06.23	3.57%	500,000,000.00
23 郑州城发 MTN001	800,000,000.00	2023.04.26-2026.04.26	3.47%	800,000,000.00



债券名称	面值	债券期限	票面利率	发行金额
23 郑发 01 债券本金	500,000,000.00	2023.07.07-2028.07.07	3.40%	500,000,000.00
23 郑发 03 债券本金	500,000,000.00	2023.08.25-2026.08.25	3.05%	500,000,000.00
23 郑发 05 债券本金	200,000,000.00	2023.11.02-2028.11.01	3.27%	200,000,000.00
23 郑发 06 债券本金	1,000,000,000.00	2023.11.02-2028.11.01	3.57%	1,000,000,000.00
23 郑发 08 债券资金	800,000,000.00	2023.12.19-2028.12.18	3.38%	800,000,000.00
24 郑州城发 PPN001	520,000,000.00	2024.02.22-2029.02.22	3.04%	520,000,000.00
24 郑州城发 MTN001	1,100,000,000.00	2024.04.02-2029.04.02	2.89%	1,100,000,000.00
24 郑发 01	300,000,000.00	2024.05.23-2029.05.23	2.40%	300,000,000.00
24 郑发 02	300,000,000.00	2024.05.23-2029.05.23	2.60%	300,000,000.00
24 郑发 03	500,000,000.00	2024.07.12-2031.07.12	2.35%	500,000,000.00
24 郑州城发 PPN002	1,000,000,000.00	2024.08.16-2029.08.16	2.37%	1,000,000,000.00
24 郑发 04	1,000,000,000.00	2024.09.25-2031.09.25	2.39%	1,000,000,000.00
合 计	35,323,184,000.00			35,210,783,052.11

(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
20 美元债券	27,098,750.00	23,080,924.70	69,352,216.68	64,821,768.01	-
20 郑建 01	14,751,666.67	5,896,226.40	19,250,000.00	19,250,000.00	-
22 年 7 亿中期票据	16,432,500.00	3,008,679.24	21,910,000.00	21,910,000.00	-
22 年债权融资计划 1 期	65,616.64	5,177,886.77	29,272,320.00	29,357,378.64	-
22 年债权融资计划 3 期	-18,621.86	2,293,811.31	12,838,740.00	12,873,914.63	-
22 郑建 01 公司债	19,450,000.00	7,075,471.70	38,900,000.00	38,901,945.00	995,283,018.87
22 郑建 02 公司债	4,350,000.00	3,537,735.84	17,400,000.00	17,400,000.00	497,641,509.43
22 美元债券	32,312,073.73	18,784,928.90	206,663,019.98	163,231,486.38	-
23 年 10 亿中期票据	26,550,000.00	2,872,641.51	35,400,000.00	35,400,000.00	998,627,358.49
24 郑建 01 公司债	-	1,418,867.92	24,000,000.00		994,324,528.30
24 郑建 02 公司债	-	2,156,603.77	33,637,500.00		1,491,373,584.90



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
24 郑建 03 公司债		662,264.15			497,350,943.40
24 郑城 06 公司债		663,746.63			496,017,520.21
24 年中票 1 期		367,924.53	4,005,000.00		298,528,301.88
24 年中票 2 期		858,490.57			696,308,490.57
24 美元债		-			1,509,564,000.00
19 年公住投债 01					140,000,000.00
21 郑住投债					360,000,000.00
23 郑州公宅 PPN001					350,000,000.00
23 郑住 01					400,000,000.00
23 郑州公宅 PPN002					300,000,000.00
23 郑州公宅 MTN001					300,000,000.00
23 郑住 02					600,000,000.00
24 郑州公宅 MTN001					410,000,000.00
24 郑州公宅 PPN001					480,000,000.00
21 郑地 01					1,500,000,000.00
21 郑地 05					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
23 郑州城发 MTN001					800,000,000.00
23 郑发 01 债券本金					500,000,000.00
23 郑发 03 债券本金					500,000,000.00
23 郑发 05 债券本金					200,000,000.00
23 郑发 06 债券本金					1,000,000,000.00



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
23 郑发 08 债券资金					800,000,000.00
24 郑州城发 PPN001					520,000,000.00
24 郑州城发 MTN001					1,100,000,000.00
24 郑发 01					300,000,000.00
24 郑发 02					300,000,000.00
24 郑发 03					500,000,000.00
24 郑州城发 PPN002					1,000,000,000.00
24 郑发 04					1,000,000,000.00
合 计	140,991,985.18	77,856,203.94	512,628,796.66	403,146,492.66	28,535,019,256.05

注 1：2020 年 4 月，郑州城市发展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。

2021 年，郑州城市发展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 2026 年 08 月 30 日。

2021 年，郑州城市发展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，郑州城市发展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 2026 年 08 月 09 日。

2021 年，郑州城市发展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，债券期限自 2021 年 06 月 23 日至 2028 年 06 月 22 日。

2021 年，郑州城市发展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。

2022 年 3 月，郑州城市发展集团有限公司发行债券 12 亿元，简称 22 郑州地产 MTN001，面值 12 亿元，票面利率 4.03%，债券期限自 2022 年 3 月 18 日至 2027 年 3 月 18 日。



2022 年 6 月，郑州城市发展集团有限公司发行债券 5 亿元，简称 22 郑州地产债 01，面值 5 亿元，票面利率 3.57%，债券期限自 2022 年 6 月 23 日至 2037 年 6 月 23 日。

2022 年 9 月，郑州城市发展集团有限公司发行美元债券 24.84 亿元，简称 22 郑州地产美元债，面值 24.84 亿元，票面利率 5.10%，债券期限自 2022 年 9 月 13 日至 2025 年 9 月 12 日。

2022 年 9 月，郑州城市发展集团有限公司发行自贸区债券 10 亿元，简称 G22 郑州地产 01，面值 10 亿元，票面利率 5.00%，债券期限自 2022 年 9 月 21 日至 2025 年 9 月 20 日。

2023 年 4 月，郑州城市发展集团有限公司发行中期票据 8 亿元，简称 23 郑州城发 MTN001，面值 8 亿元，票面利率 3.47%，债券期限自 2023 年 4 月 26 日至 2026 年 4 月 26 日。

2023 年 7 月，郑州城市发展集团有限公司发行公司债券 5 亿元，简称 23 郑发 01，面值 5 亿元，票面利率 3.40%，债券期限自 2023 年 7 月 7 日至 2028 年 7 月 7 日。

2023 年 8 月，郑州城市发展集团有限公司发行公司债券 5 亿元，简称 23 郑发 03，面值 5 亿元，票面利率 3.05%，债券期限自 2023 年 8 月 25 日至 2026 年 8 月 25 日。

2023 年 11 月，郑州城市发展集团有限公司发行公司债券 2 亿元，简称 23 郑发 05，面值 2 亿元，票面利率 3.27%，债券期限自 2023 年 11 月 2 日至 2028 年 11 月 1 日。

2023 年 11 月，郑州城市发展集团有限公司发行公司债券 10 亿元，简称 23 郑发 06，面值 10 亿元，票面利率 3.57%，债券期限自 2023 年 11 月 2 日至 2028 年 11 月 1 日。

2023 年 12 月，郑州城市发展集团有限公司发行公司债券 8 亿元，简称 23 郑发 08，面值 8 亿元，票面利率 3.38%，债券期限自 2023 年 12 月 19 日至 2028 年 12 月 18 日。

2024 年 2 月，郑州城市发展集团有限公司发行公司债券 5.2 亿元，简称 24 郑州城发 PPN001，面值 5.2 亿元，票面利率 3.04%，债券期限自 2024 年 2 月 22 日至 2029 年 2 月 22 日。



2024 年 4 月，郑州城市发展集团有限公司发行中期票据 11 亿元，简称 24 郑州城发 MTN001，面值 11 亿元，票面利率 2.89%，债券期限自 2024 年 4 月 2 日至 2029 年 4 月 2 日。

2024 年 5 月，郑州城市发展集团有限公司发行企业债券 3 亿元，简称 24 郑发 01，面值 3 亿元，票面利率 2.40%，债券期限自 2024 年 5 月 23 日至 2029 年 5 月 23 日。

2024 年 5 月，郑州城市发展集团有限公司发行企业债券 3 亿元，简称 24 郑发 02，面值 3 亿元，票面利率 2.60%，债券期限自 2024 年 5 月 23 日至 2029 年 5 月 23 日。

2024 年 7 月，郑州城市发展集团有限公司发行企业债券 5 亿元，简称 24 郑发 03，面值 5 亿元，票面利率 2.35%，债券期限自 2024 年 7 月 12 日至 2031 年 7 月 12 日。

2024 年 8 月，郑州城市发展集团有限公司发行公司债券 10 亿元，简称 24 郑州城发 PPN002，面值 10 亿元，票面利率 2.37%，债券期限自 2024 年 8 月 16 日至 2029 年 8 月 16 日。

2024 年 9 月，郑州城市发展集团有限公司发行企业债券 10 亿元，简称 24 郑发 04，面值 10 亿元，票面利率 2.39%，债券期限自 2024 年 9 月 25 日至 2031 年 9 月 25 日。

注 2:2020 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 郑建 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。

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。



2022年,郑州城建集团投资有限公司发行22年中期票据7亿;期限3年,票面利率3.13%,每年付息一次,到期日为2025年1月27日,公司于2022年1月27日收到该笔款项。

2022年,郑州城建集团投资有限公司发行22债权融资计划1期6.93亿;期限3年,票面利率5.12%,每年付息一次,到期日为2025年2月23日,公司于2022年2月23日收到该笔款项。

2022年,郑州城建集团投资有限公司发行22债权融资计划3期3.07亿;期限3年,票面利率4.92%,每季付息一次,到期日为2025年06月27日,公司于2022年06月27日收到该笔款项。

2022年,郑州城建集团投资有限公司发行22郑建01公司债10亿;期限5年,票面利率3.89%,每年付息一次,到期日为2027年06月29日,公司于2022年06月29日收到该笔款项。

2022年,郑州城建集团投资有限公司发行22郑建02公司债5亿;期限5年,票面利率3.48%,每年付息一次,到期日为2027年08月27日,公司于2022年08月16日收到该笔款项。

2022年,郑州城建集团投资有限公司发行22美元债券3.5亿美元;期限3年,票面利率5.20%,每年付息一次,到期日为2025年08月30日,公司于2022年08月30日收到该笔款项。

2023年,郑州城建集团投资有限公司发行2023第一期中期票据10亿元;期限3年,票面利率3.54%,每年付息一次,到期日为2026年03月22日,公司于2023年03月22日收到该笔款项。

2024年,郑州城建集团投资有限公司发行24郑建01公司债10亿元;期限5年,票面利率3.20%,每年付息一次,到期日为2029年01月26日;公司于2024年01月30日收到该笔款项。

2024年,郑州城建集团投资有限公司发行24郑建02公司债15亿元;期限5年,票面利率2.99%,每年付息一次,到期日为2029年03月22日;公司于2024年03月27日收到该笔款项。

2024年,郑州城建集团投资有限公司发行24郑建03公司债5亿元;期限5年,票面利率2.49%,每年付息一次,到期日为2029年10月28日;公司于2024年10月29日收到该笔款项。



2024 年，郑州城建集团投资有限公司发行 24 郑建 06 公司债 5 亿元；期限 7 年，票面利率 2.97%，每年付息一次，到期日为 2031 年 11 月 19 日；公司于 2024 年 11 月 27 日收到该笔款项。

2024 年，郑州城建集团投资有限公司发行 24 年中期票据 3 亿；期限 5 年，票面利率 2.67%，每年付息一次，到期日为 2029 年 04 月 18 日，公司于 2024 年 04 月 29 日收到该笔款项。

2024 年，郑州城建集团投资有限公司发行 24 年中期票据 7 亿；期限 5 年，票面利率 2.97%，每年付息一次，到期日为 2029 年 12 月 19 日，公司于 2024 年 12 月 23 日收到该笔款项。

2024 年，郑州城建集团投资有限公司发行 24 美元债 15 亿；期限 3 年，票面利率 5.2%，每年付息一次，到期日为 2027 年 12 月 12 日，公司于 2024 年 12 月 25 日收到该笔款项。

注 3：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 31 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。2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 2,344,789.04 元。

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），2021 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 22 日。本债券为 7 年期固定利率债券，单利按年付息。本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。2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 12,639,649.32 元。

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 2022 年 05 月 13 日出具的《接受备案通知书》（债权融资计划【2022】0278 号），备案金额为人民币 50000 万元，备案额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由平安银行股份有限公司主承销。2022 年 5 月发行定向债务融资工具 2 亿元，备案 22 豫公共住



宅 ZR002, 票面利率为 4.17%, 债券计息期限为 2022 年 5 月 26 日至 2025 年 5 月 26 日, 按季付息, 2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 619,216.43 元; 2022 年 6 月发行定向债务融资工具 1 亿元, 备案 22 豫公共住宅 ZR003, 票面利率为 4.17%, 债券计息期限为 2022 年 6 月 24 日至 2025 年 6 月 24 日, 按季付息, 2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 54,838.37 元。

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 9 月 24 日出具的《接受注册通知书》(中市协注【2021】GN36 号), 接受绿色债务融资工具注册金额 10 亿元, 注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效, 由中国民生银行股份有限公司主承销。2023 年度 3 月发行定向债务融资工具 3 亿元, 债券简称: 23 郑州公宅 GN001 碳中和债, 票面利率为 4.00%, 债券计息期限为 2023 年 3 月 2 日至 2026 年 3 月 2 日, 每年付息一次, 到期一次还本。2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 10,027,397.26 元。

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 2022 年 12 月 29 日出具的《接受注册通知书》(中市协注【2022】PPN582 号), 接受公司定向债务融资工具注册金额 15 亿元, 注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效, 由中国民生银行股份有限公司主承销。2023 年度 4 月发行定向债务融资工具 3.5 亿元, 债券简称: 23 郑州公宅 PPN001, 票面利率为 3.80%, 债券计息期限为 2023 年 4 月 26 日至 2026 年 4 月 26 日, 每年付息一次, 到期一次还本。2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 9,073,150.68 元。

郑州公共住宅建设投资有限公司根据上海证券交易所 2023 年 2 月 20 日出具的《关于对郑州公共住宅建设投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》(上证函【2023】425 号), 明确公司非公开发行公司债券总额不超过 10 亿元, 由财达证券股份有限公司承销, 并应在本函出具之日起 12 个月内发行。2023 年度 6 月发行公司债 4 亿元, 债券简称: 23 郑住 01, 票面利率为 3.60%, 债券计息期限为 2023 年 6 月 15 日至 2028 年 6 月 15 日, 每年付息一次, 到期一次还本。2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 7,850,958.91 元。

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 2022 年 12 月 29 日出具的《接受注册通知书》(中市协注【2022】PPN582 号), 接受公司定向债务融资工具注册金额 15 亿元, 注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效, 由中国民生银行股份有限公司主承销。2023 年度 7 月发行第二期定向债务融资工具 3 亿元,



债券简称：23 郑州公宅 PPN002，票面利率为 3.80%，债券计息期限为 2023 年 7 月 10 日至 2026 年 7 月 10 日，每年付息一次，到期一次还本。2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 5,434,520.55 元。

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 2023 年 7 月 12 日出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕MTN【715】号），接受公司定向债务融资工具注册金额 13.7 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由平安银行股份有限公司主承销。2023 年度 8 月发行定向债务融资工具 3 亿元，债券简称：23 郑州公宅 MTN001，票面利率为 3.45%，债券计息期限为 2023 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 8 日，每年付息一次，到期一次还本。2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 4,140,000.00 元。

郑州公共住宅建设投资有限公司根据上海证券交易所 2023 年 2 月 20 日出具的《关于对郑州公共住宅建设投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2023】425 号），明确公司非公开发行公司债券总额不超过 10 亿元，由财达证券股份有限公司承销，并应在本函出具之日起 12 个月内发行。2023 年度 9 月发行第二期公司债 6 亿元，债券简称：23 郑住 02，票面利率为 3.57%，债券计息期限为 2023 年 9 月 12 日至 2028 年 9 月 12 日，每年付息一次，到期一次还本，2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 6,455,342.47 元。

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 2023 年 7 月 12 日出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕MTN【715】号），接受公司定向债务融资工具注册金额 13.7 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由平安银行股份有限公司主承销。2024 年 6 月发行定向债务融资工具 4.10 亿元，债券简称：24 郑州公宅 MTN001，票面利率为 2.45%，债券计息期限为 2024 年 6 月 27 日至 2029 年 6 月 27 日，每年付息一次，到期一次还本。2024 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 5,173,863.01 元。

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 2022 年 12 月 29 日出具的《接受注册通知书》（中市协注【2022】PPN582 号），接受公司定向债务融资工具注册金额 15 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由中国民生银行股份有限公司主承销。2024 年 8 月发行第二期定向债务融资工具 4.80 亿元，债券简称：24 郑州公宅 PPN001，票面利率为 2.35%，债券计息期限为 2024 年 8 月 2 日至 2029 年 8 月 2 日，每年付息一次，到期一次还本。2024 年 12 月 31 日应



付债券利息年末余额 4,666,520.55 元。

(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—融资租赁	1,693,017,807.91	2,237,188,013.43
长期应付款—专项借款	40,829,015,145.35	12,720,000,000.00
专项应付款	284,573,300.00	284,573,300.00
合 计	42,806,606,253.26	15,241,761,313.43

注：1. 工银金融租赁有限公司与郑州城市发展集团有限公司于 2020 年签订了编号为 2020 年工银租赁产创字第 03 号的融资租赁合同，租赁本金共 9.9 亿元，租赁期限为 10 年，共 39 期。

2. 光大金融租赁股份有限公司与郑州商都控股集团有限公司及郑州城市发展集团有限公司(乙方)于 2021 年 6 月签订了编号为光大金融租赁(2106)回字 25-00007 号的融资租赁合同，租赁本金 7 亿元，租赁期限为 5 年，共 10 期。

3. 邦银金融租赁股份有限公司与郑州商都控股集团有限公司于 2022 年 3 月 14 日签订了编号为 BYHZ20220051 的融资租赁合同，采用售后回租方式，租赁物为乙方所属房产的附属设施，租赁本金 3 亿元，租赁期限为 5 年，共 10 期，租金每半年支付一次。

4. 建信金融租赁有限公司与郑州城市发展集团有限公司于 2022 年 1 月 19 日签订了编号为 202106710010001557 的融资租赁合同，采用售后回租方式，租赁物为乙方所属房产的附属设施，租赁本金 0.2 亿元，租赁期限为 6 年，共 12 期，租金每半年支付一次。

5. 太平石化金融租赁有限责任公司与郑州城市发展集团有限公司于 2022 年 6 月 13 日签订了编号为 TPSH2022 (ZL) 030 的融资租赁合同，采用售后回租方式，租赁物为乙方所属房产的附属设施，租赁本金 2 亿元，租赁期限为 8 年，共 16 期，租金每半年支付一次。

6. 太平石化金融租赁有限责任公司与郑州城市发展集团有限公司于 2022 年 9 月 14 日签订了编号为 TPSH2022 (ZL) 059、TPSH2022 (ZL) 060 的融资租赁合同，采用售后回租方式，租赁物为乙方所属房产的附属设施，租赁本金 6 亿元，租赁期限



为 8 年，共 16 期，租金每半年支付一次。

7. 太平石化金融租赁有限责任公司与郑州城市发展集团有限公司于 2023 年 3 月 31 日签订了编号为 TPSH(2023)ZL018 的融资租赁合同，采用售后回租方式，租赁物为所属房产的附属设施，租赁本金 3 亿元，租赁期限为 5 年，共 10 期，租金每半年支付一次。

8. 平安国际融资租赁（天津）有限公司与郑州商都控股集团有限公司于 2023 年 12 月 19 日签订了编号为 2023PAZL(TJ)0101122-ZL-01 的融资租赁合同，采用售后回租方式，租赁物为乙方所属房产的附属设施，租赁本金 2 亿元，租赁期限为 3 年，共 6 期，租金每半年支付一次。

9. 河南九鼎金融租赁股份有限公司与郑州商都控股集团有限公司于 2023 年 4 月 7 日签订了编号为 2023-E-3-009 的融资租赁合同，采用售后回租方式，租赁物为乙方所属房产的附属设施，租赁本金 1 亿元，租赁期限为 3 年，共 12 期，租金每季度支付一次。

10. 邦银金融租赁股份有限公司与郑州商都控股集团有限公司于 2023 年 8 月 23 日签订了编号为 BYHZ20230079 的融资租赁合同，采用售后回租方式，租赁物为乙方所属房产的附属设施，租赁本金 1 亿元，租赁期限为 3 年，共 12 期，租金每季度支付一次。

11. 专项借款系公司收到的国开行保交楼项目专项借款，借款期限自 2022 年 8 月至 2026 年 7 月；城中村改造专项借款，借款期限自 2024 年 1 月到 2029 年 3 月。

(三十五) 递延收益

项 目	期末余额	上年年末余额	与资产相关/与收益相关
富士康公租房项目财政专项补助	103,429,642.00	113,772,606.20	与资产相关
郑州城乡建设局荣泽苑超低能耗奖励资金	115,290,000.00	115,290,000.00	与资产相关
郑州市住房保障和房地产管理局新建类租赁住房奖励资金	115,540,416.65	117,703,833.33	与资产相关
152PZDZX03 项目		37,060.27	与资产相关
中原区“四上”单位奖励金		12,295.30	与收益相关
智汇郑州.1125 聚才计划		87,845.00	与收益相关
省级金融专项奖补资金		1,000,000.00	与收益相关



项 目	期末余额	上年年末余额	与资产相关/与收益相关
住房保障局商城佳苑奖补资金		8,090,000.00	与收益相关
二七区奥马广场专项奖补资金	4,074,755.30	40,843,117.10	与资产相关
二七区黄岗寺郑密路小区专项奖补资金		32,578,057.63	与资产相关
惠济区毛庄四号院专项奖补资金		58,584,874.96	与资产相关
管城区十八里河兴仁居四号院专项奖补资金	3,090,133.78	15,984,063.08	与资产相关
金水区康桥铂舍专项奖补资金		17,388,974.37	与资产相关
郑东新区郑地美景东望五期项目专项奖补资金	11,880,807.00	22,770,605.44	与资产相关
中海怡然苑项目5#、6#、8#楼		9,440,000.00	与资产相关
保障性住房项目	487,620,000.01	258,666,666.67	与资产相关
合 计	840,925,754.74	812,249,999.35	

(三十六) 其他非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	577,331,122.06	593,482,201.92
合 计	577,331,122.06	593,482,201.92

(三十七) 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
郑州市国资委	2,000,000,000.00	700,540,000.00		2,700,540,000.00
合 计	2,000,000,000.00	700,540,000.00		2,700,540,000.00

(三十八) 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	30,540,000.00		30,540,000.00	
二、其他资本公积	52,520,072,327.40	68,254,241.80	670,000,000.00	51,918,326,569.20
合 计	52,550,612,327.40	68,254,241.80	700,540,000.00	51,918,326,569.20

注：2024年11月，根据郑州市国资委决定以资本公积转增资本700,540,000.00元；2024年，郑地基础设施建设有限公司纳入合并范围，增加资本公积68,254,241.80元。

(三十九) 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
-----	--------	------	------	------



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	167,533,071.94	5,576,978.25	5,765,248.52	167,344,801.67
合 计	167,533,071.94	5,576,978.25	5,765,248.52	167,344,801.67

(四十) 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	366,561,133.91			366,561,133.91
任意盈余公积金				
合 计	366,561,133.91			366,561,133.91

(四十一) 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	4,360,144,112.78	4,209,747,331.07
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-39,372,147.86	-21,515,150.77
调整后年初未分配利润	4,320,771,964.92	4,188,232,180.30
本期增加额	349,441,189.66	267,598,684.62
其中：本期净利润转入	349,441,189.66	267,598,684.62
其他调整因素		
本期减少额	49,943,100.00	135,058,900.00
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期上缴国有资本收益	49,943,100.00	135,058,900.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	4,620,270,054.58	4,320,771,964.92

(四十二) 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	8,798,979,062.61	7,305,293,578.20	8,758,269,737.12	7,601,324,304.93
土地整理及相关	3,571,374,613.28	3,382,156,129.57	4,245,730,376.36	4,028,668,200.80
基础设施及施工建设	1,323,333,589.90	1,280,633,472.07	1,802,711,181.50	1,777,271,047.41
资产经营	307,828,632.25	194,199,160.85	205,812,348.14	144,442,582.50



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	1,445,840,532.54	1,180,062,236.00	790,654,131.11	444,086,697.61
安置房代建	784,098,678.78	714,775,382.05	1,105,479,345.61	1,039,062,972.78
配售型保障型住房	179,081,289.91	180,012,348.69		
管理咨询	9,165,153.95	1,000.00	101,967,534.01	50,800.00
产业园	382,891,660.05	256,213,782.31	175,057,789.74	125,288,730.33
商贸			4,787,185.82	3,766,819.17
住房租赁及管理	708,890,331.97	100,077,892.78	283,527,554.48	34,196,595.11
商品销售	10,684,211.28	230,389.60	4,306,287.46	3,987,342.30
测绘费及配图费	33,912,999.77	12,500,167.96	31,633,975.62	
其他	41,877,368.93	4,431,616.32	6,602,027.27	502,516.92
2. 其他业务小计	961,423,017.38	788,286,137.09	634,693,131.31	492,856,368.13
资金占用费	881,789,750.06	723,953,491.74	559,012,933.71	426,901,027.23
物业服务	48,468,296.88	34,878,169.26	43,824,598.09	40,630,016.33
其他	31,164,970.44	29,454,476.09	31,855,599.51	25,325,324.57
合 计	9,760,402,079.99	8,093,579,715.29	9,392,962,868.43	8,094,180,673.06

(四十三) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市建设维护税	20,941,266.58	8,668,792.94
教育费附加	8,912,732.58	3,660,444.92
地方教育附加	5,947,021.79	2,440,296.57
土地增值税	53,944,635.53	54,758,368.56
房产税	118,674,145.54	86,549,357.51
土地使用税	15,726,662.97	10,169,766.56
印花税	17,046,990.43	13,083,138.96
车船使用税	36,520.08	36,661.72
合 计	241,229,975.50	179,366,827.74

(四十四) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售费用	89,018,354.51	77,705,348.55
合 计	89,018,354.51	77,705,348.55



(四十五) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
管理费用	343,488,391.19	343,557,860.70
合 计	343,488,391.19	343,557,860.70

(四十六) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
研发费用	14,244,284.97	7,847,901.97
合 计	14,244,284.97	7,847,901.97

(四十七) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
财务费用		
其中：利息支出	2,044,918,814.23	1,428,542,112.76
减：利息收入	655,363,471.95	602,175,308.05
减：汇兑收益		
汇兑损失	38,224,134.87	27,944,645.66
手续费及其他	47,677,548.23	109,402,127.85
其他	149,741.31	7,273,066.37
合 计	1,475,606,766.69	970,986,644.59

(四十八) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
与资产相关政府补助	516,604,104.31	349,741,771.60
个税手续费返还	146,779.76	523,841.46
稳岗补贴	207,333.64	480,521.54
失业补贴	209,433.71	376,552.79
增值税加计抵扣	423,278.84	84,750.87
其他	91,564.85	362.18
合 计	517,682,495.11	351,207,800.44

(四十九) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------



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	-88,207,518.44	25,811,387.04
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产期间取得的投资收益		406,600.00
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	9,240,000.00	10,560,000.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
其他		9,497,527.09
合 计	-78,967,518.44	46,275,514.13

(五十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的投资性房地产	832,901,360.84	555,445,134.66
其他		
合 计	832,901,360.84	555,445,134.66

(五十一) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-66,923,225.29	-138,560,720.64
债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
其他	1,271,939.95	-1,716,980.38
合 计	-65,651,285.34	-140,277,701.02



(五十二) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失		-323,776.35
固定资产减值损失		
其他非流动资产减值损失	156,177.61	-4,541,717.35
其他		
合 计	156,177.61	-4,865,493.70

(五十三) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-21,741.10	12,644.65
无形资产处置利得		
合 计	-21,741.10	12,644.65

(五十四) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废利得	1,014.74	38,918.81
其中：固定资产报废利得	1,014.74	38,918.81
无形资产报废利得		
非货币性资产交换利得		
政府补助	173,300.00	2,145,456.00
保险赔偿、违约金	510,085.84	2,767,741.14
其他	1,633,668.03	3,419,641.81
合 计	2,318,068.61	8,371,757.76

(五十五) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废损失合计	26,219.31	2,009.59
其中：固定资产报废损失	26,219.31	2,009.59
无形资产报废损失		
债务重组损失		
对外捐赠	304,000.00	1,144,082.43



项 目	本期发生额	上期发生额
赔偿金、罚款	1,678,194.32	359,915.59
其他	8,284,899.19	1,082,278.51
合 计	10,293,312.82	2,588,286.12

(五十六) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	116,155,041.31	115,860,918.13
递延所得税费用	187,783,013.97	117,055,345.60
合 计	303,938,055.28	232,916,263.73

(五十七) 合并现金流量表

1. 现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	1,511,120,838.85	1,657,415,855.94
收回保证金	195,931,317.17	1,524,091,394.00
银行存款利息及其他	57,173,984.03	104,838,016.07
补贴收入	550,890,090.88	85,456,606.89
其他	5,036,067.03	3,246,092.07
合 计	2,320,152,297.96	3,375,047,964.97

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	794,873,180.11	7,033,042,578.71
支付保证金	142,800,446.14	108,184,981.34
日常经营费用	159,522,496.56	118,261,754.59
其他	5,986,316.39	6,839,020.79
合 计	1,103,182,439.20	7,266,328,335.43

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
保证金	21,200,000.00	
短期投资理财款		
其他	32,604.32	



项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	21,232,604.32	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
信托业保证金	34,340,000.00	
短期投资理财款		
其他		13,674,921.69
合 计	34,340,000.00	13,674,921.69

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资租赁款		799,500,000.00
保证金	75,166,997.62	65,000,454.70
公司间借款	598,453,361.09	
专项债资金		31,898,117.00
专项借款	35,953,837,482.28	5,730,000,000.00
合 计	36,627,457,840.99	6,626,398,571.70

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资租赁本息	1,055,373,402.39	1,079,386,915.47
保证金		65,000,000.00
专项借款	31,758,494,536.42	375,369,502.94
其他融资费用	52,364,236.25	
合 计	32,866,232,175.06	1,519,756,418.41

2. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	397,420,781.03	299,982,718.89
加: 信用减值损失	65,651,285.34	140,277,701.02
加: 资产减值损失	-156,177.61	4,865,493.70
固定资产折旧、使用权资产折耗、生产性生物资产等折旧	24,726,038.14	35,797,918.42
无形资产摊销	6,121,989.07	6,091,188.49



补充资料	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	8,478,486.44	6,732,733.12
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）	21,741.10	-12,644.65
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,204.57	-36,909.22
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-832,901,360.84	-555,445,134.66
财务费用（收益以“-”号填列）	2,044,918,814.23	1,428,542,112.76
投资损失（收益以“-”号填列）	78,967,518.44	-46,275,514.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-33,664,373.21	-31,306,807.02
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	221,447,387.18	160,800,331.22
存货的减少（增加以“-”号填列）	511,416,738.21	-477,086,555.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	30,373,349,684.93	-3,000,194,654.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-31,768,381,419.44	992,504,181.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,097,442,337.58	-1,034,763,841.20
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	11,019,442,675.77	9,570,517,404.10
减：现金的年初余额	9,570,517,404.10	11,050,738,957.21
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,448,925,271.67	-1,480,221,553.11

3. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	11,019,442,675.77	9,570,517,404.10
其中：库存现金	58,132.89	132,213.94
可随时用于支付的银行存款	11,009,294,687.85	9,568,489,738.16
可随时用于支付的其他货币资金	10,089,855.03	1,895,452.00



项 目	期末余额	上年年末余额
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
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	11,019,442,675.77	9,570,517,404.10
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注：期末现金及现金等价物与货币资金差额 84,574,044.07 元，主要为期限较长、变现能力较低的按揭贷款保证金、保函保证金、银行承兑汇票保证金及冻结资金等。

(五十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	84,574,044.07	按揭保证金、保函保证金、 银行承兑汇票保证金及冻结资金
长期股权投资	278,210,736.64	股权质押
存货	1,512,835,894.72	抵押借款
投资性房地产	206,859,284.00	抵押借款
合 计	2,082,479,959.43	

九、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司有关信息披露如下

母公司名称	注册地	与本公司关系	经济类型或性质	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 (%)
郑州市国资委	河南省郑州市嵩山路 1 号	控股股东	机关法人	100.00	100.00

(二) 其他主要关联方单位

公司名称	与本公司关系	公司对本企业的持股比例 (%)	公司对本企业的表决权比例 (%)
河南国创文化发展有限公司	参股公司	49.00	49.00
河南中联创房地产开发有限公司	参股公司	30.00	30.00
河南新高地控股有限公司	参股公司	49.00	49.00
郑州二砂文化发展有限公司	参股公司	22.00	22.00
中电建郑州生态建设管理有限公司	参股公司	35.00	35.00



公司名称	与本公司关系	公司对本企业的持股比例 (%)	公司对本企业的表决权比例 (%)
郑州郑地合新城市建设有限公司	参股公司	40.00	40.00
河南东望置业有限公司	参股公司	51.00	51.00
河南郑地润新实业有限公司	参股公司	40.00	40.00
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司	参股公司	40.00	40.00
河南润沐置业有限公司	参股公司	10.00	10.00
河南汇盈置业有限公司	参股公司	4.00	4.00
郑州城发索克科技服务有限公司	参股公司	30.00	30.00
中电建(郑州)城建投资管理有限公司	参股公司	20.00	20.00
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	参股公司	50.00	50.00
郑州住房置业融资担保有限责任公司	参股公司	21.30	21.30
郑州商都印象商业管理有限公司	参股公司	40.00	40.00
郑州南站枢纽投资建设建设有限公司	参股公司	20.00	20.00
郑州市金岱建设投资有限公司	本公司控股子公司股东		
中电建路桥集团有限公司	本公司控股子公司股东		

(三) 重要关联方交易情况

关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	资产运营服务	物业管理服务	3,581,524.53	1.24	5,785,539.63	1.65
河南中联创房地产开发有限公司	资金拆借	收拆借利息	4,319,677.42	1.50	21,948,782.88	6.25
河南国创文化发展有限公司	资金拆借	收拆借利息	13,896,154.21	4.82	32,774,258.79	9.34
河南东望置业有限公司	资金拆借	收拆借利息	45,066,092.53	15.64	37,615,870.41	10.72
河南润沐置业有限公司	资金拆借	收拆借利息	34,903,230.81	12.11	17,768,363.92	5.06
河南汇盈置业有限公司	资金拆借、测绘服务	收拆借利息、测绘费	47,306,267.30	16.42	48,021,750.51	13.68
河南雁湖房地产开发有限公司	资金拆借	收拆借利息	20,163,784.07	7.00	90,141,745.28	25.68
郑州市金岱建设投资有限公司	资金拆借	收拆借利息	64,206,486.58	22.28	52,374,961.66	14.92
郑州二砂文化发展有限公司	资金拆借	收拆借利息	1,158,424.52	0.40	1,138,551.88	0.32



关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
中电建路桥集团有限公司	劳务服务	服务费	6,249,524.87	2.17	3,773,584.80	1.08
郑州商都印象商业管理有限公司	顾问服务	顾问费	800,000.00	0.28	400,000.00	0.11
中电建(郑州)城建投资管理有限公司	营运维护服务	运维费用	46,526,225.58	16.14	39,248,675.49	11.19
合 计			288,177,392.42	100.00	350,992,085.25	100.00

注：存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司之间的交易已抵销。

(四) 重要关联方往来情况

关联方	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	应收账款	3,796,816.00	2,482,272.00
河南润沐置业有限公司	应收账款	2,761,980.65	
郑州商都印象商业管理有限公司	应收账款	424,000.00	424,000.00
中电建(郑州)城建投资管理有限公司	应收账款	49,730,016.00	42,664,549.33
郑州郑地合新城市建设有限公司	应收账款	5,934.00	42,406.00
郑州城发索克科技服务有限公司	应收账款	5,140.60	
中电建路桥集团有限公司	应收账款	4,629,866.89	
郑州商都印象商业管理有限公司	预付账款	5,312,091.59	
中电建路桥集团有限公司	预付账款	6,274,771.81	
郑州市国资委	其他应收款	200,000,000.00	200,000,000.00
中电建路桥集团有限公司	其他应收款	2,117,164.90	
中电建郑州生态建设管理有限公司	其他应收款	498,955.39	
河南东望置业有限公司	其他应收款	659,771,709.28	613,139,610.49
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司	其他应收款	42,259,101.21	42,259,101.21
郑州郑地合新城市建设有限公司	其他应收款		16,442.95
河南郑地润新实业有限公司	其他应收款	149,970,572.39	
河南雁湖房地产开发有限公司	其他应收款		972,429,250.00
河南中联创房地产开发有限公司	其他应收款	173,316,873.49	168,569,277.40
郑州二砂文化发展有限公司	其他流动资产	16,645,145.00	15,401,797.79
河南国创文化发展有限公司	其他流动资产	278,424,711.14	404,585,560.11



关联方	项 目	期末余额	上年年末余额
河南汇盈置业有限公司	其他流动资产		543,125,164.50
河南润沐置业有限公司	其他流动资产		434,274,564.70
河南郑地润新实业有限公司	其他流动资产		149,307,041.10
郑州市金岱建设投资有限公司	长期应收款	2,175,034,000.00	2,175,034,000.00
合 计		3,770,978,850.34	5,763,755,037.58
郑州郑地合新城市建设有限公司	应付账款	3,098,685.60	1,777,165.34
郑州城发索克科技服务有限公司	应付账款	1,903,129.49	1,016,630.89
河南汇盈置业有限公司	应付账款	49,198,104.00	
中电建路桥集团有限公司	应付账款	676,788,722.91	
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	应付账款	5,990,000.00	
河南雁湖房地产开发有限公司	预收账款		6,129,500.00
郑州城发索克科技服务有限公司	其他应付款	376,653.52	120,337.52
郑州郑地合新城市建设有限公司	其他应付款	1,164,981.91	1,015,641.48
河南东望置业有限公司	其他应付款	7,183,905.26	7,285,243.00
中电建郑州生态建设管理有限公司	其他应付款		40,154.96
中电建（郑州）城建投资管理有限公司	其他应付款	3,183,102.10	3,183,102.10
合 计		748,887,284.79	20,567,775.29

十、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司存在以下重大对外担保事项：

担保方	被担保方	担保总额	担保余额	担保期限
郑州城市发展集团有限公司	河南国创文化发展有限公司	631,120,000.00	291,396,369.86	2024.01.01 至 2043.11.21

注：郑州市投资集团有限公司为本公司对河南国创文化发展有限公司的担保提供了反担保，反担保金额、期限与上述担保金额、期限一致。

十一、资产负债表日后事项

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。

十二、公司会计报表的主要项目附注

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------



账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	233,758,100.00	379,587,364.00
1 至 2 年	235,853,764.00	2,910,522.00
2 至 3 年	2,910,522.00	710,511.12
3 至 4 年	710,511.12	
4 至 5 年		343,318.23
5 年以上	682,191,318.23	681,848,000.00
小 计	1,155,424,215.35	1,065,399,715.35
减：坏账准备	482,304.03	383,884.97
合 计	1,154,941,911.32	1,065,015,830.38

2. 应收账款种类披露

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	1,155,424,215.35	100.00	482,304.03	0.04
其中：账龄组合	209,864.00	0.02	10,493.20	5.00
低信用风险组合	1,155,214,351.35	99.98	471,810.83	0.04
合 计	1,155,424,215.35	100.00	482,304.03	0.04

(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	1,065,399,715.35	100.00	383,884.97	0.04
其中：账龄组合	209,864.00	0.02	2,098.64	1.00
低信用风险组合	1,065,189,851.35	99.98	381,786.33	0.04
合 计	1,065,399,715.35	100.00	383,884.97	0.04

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 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			
1至2年	209,864.00	100.00	10,493.20
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合 计	209,864.00	100.00	10,493.20

(2) 采用低信用风险组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	683,403,522.00			683,403,522.00		
政府部门组合	471,810,829.35	0.10	471,810.83	381,786,329.35	0.10	381,786.33
合 计	1,155,214,351.35	0.10	471,810.83	1,065,189,851.35	0.10	381,786.33

4. 按欠款方归集的期末余额前五名情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末合计数的比例(%)
郑州西流湖控股有限公司	681,848,000.00	59.01
郑州市重点项目建设中心	469,402,000.00	40.63
河南亚通置业有限公司	1,555,522.00	0.13
郑州市管城回族区房屋征收与补偿办公室	1,355,000.00	0.12
郑州市保障性住房中心	1,053,829.35	0.09
合 计	1,155,214,351.35	99.98

(二) 其他应收款

1. 其他应收款分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	15,447,600.00	15,447,600.00
其他应收款	12,318,071,458.02	12,192,528,556.38
合 计	12,333,519,058.02	12,207,976,156.38



2. 应收股利

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

3. 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	3,223,898,001.64	6,042,778,804.15
1 至 2 年	5,297,280,796.40	2,407,981,776.63
2 至 3 年	1,927,001,388.24	2,060,537,032.12
3 至 4 年	1,230,737,032.12	1,452,798,336.54
4 至 5 年	520,240,609.72	167,839,309.77
5 年以上	156,437,993.97	92,144,640.62
小 计	12,355,595,822.09	12,224,079,899.83
减：坏账准备	37,524,364.07	31,551,343.45
合 计	12,318,071,458.02	12,192,528,556.38

(2) 按款项性质分类情况披露

款项性质	期末余额	上年年末余额
关联方往来	12,160,076,329.84	12,015,141,197.78
单位往来	125,508,592.25	123,936,902.05
保证金、备用金及其他	70,010,900.00	85,001,800.00
小 计	12,355,595,822.09	12,224,079,899.83
减：坏账准备	37,524,364.07	31,551,343.45
合 计	12,318,071,458.02	12,192,528,556.38

(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	31,551,343.45	5,973,020.62			37,524,364.07
第二阶段					
第三阶段					
合 计	31,551,343.45	5,973,020.62			37,524,364.07

(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
郑州西流湖控股有限公司	4,067,296,506.25	1年以内及1-5年	往来款
郑州健康城市开发有限公司	3,651,945,579.79	1年以内及1-4年	往来款
郑州商都控股集团有限公司	1,886,713,891.66	1年以内及1-4年	往来款
郑州城发安居有限公司	1,107,282,698.63	1年以内	往来款
河南郑地基础设施建设有限公司	672,278,621.27	1年以内	往来款
合 计	11,385,517,297.60		

(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。

(三) 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	31,394,774,255.15	16,225,634,330.96	13,345,747,067.22	34,274,661,518.89
对合营、联营企业投资	1,336,891,487.55	168,721,000.00	128,439,376.56	1,377,173,110.99
小 计	32,731,665,742.70	16,394,355,330.96	13,474,186,443.78	35,651,834,629.88
减：长期股权投资减值准备				
合 计	32,731,665,742.70	16,394,355,330.96	13,474,186,443.78	35,651,834,629.88

2. 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	上年年末余额
一、子公司		32,675,809,040.31	31,394,774,255.15
河南大通投资有限公司	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00
郑州商都控股集团有限公司	成本法	1,325,000,000.00	1,325,000,000.00
郑州西流湖控股有限公司	成本法	424,099,350.00	424,099,350.00
郑州地产集团都市开发有限公司	成本法	740,000,000.00	740,000,000.00
郑州地产集团投资管理有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00
郑州城建集团投资有限公司	成本法	11,473,789,503.21	11,473,789,503.21
郑州公共住宅建设投资有限公司	成本法	1,770,350,925.03	1,770,350,925.03
黄河两岸文化旅游开发有限公司	成本法	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00



被投资单位	核算方法	投资成本	上年年末余额
河南郑地新城建设产业发展有限公司	成本法	890,000,000.00	890,000,000.00
河南郑地生态发展有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00
河南郑地奥体中心管理有限公司	成本法	108,000,000.00	108,000,000.00
郑州商都商业发展有限公司	成本法	1,103,173,418.02	1,103,173,418.02
郑州中联创郑东置业有限公司	成本法	55,114,177.72	55,114,177.72
河南郑地产业城融合建设发展有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00
郑州城发安居有限公司	成本法	11,177,506,900.00	11,177,506,900.00
郑州城发安居科技有限公司	成本法	1,000,000,000.00	
郑州城发产城投资集团有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00
郑州协盛置业有限公司	成本法	346,575,291.00	346,575,291.00
郑州郑地康平实业有限公司	成本法	10,011,251.19	10,011,251.19
郑州郑房测绘有限责任公司	成本法	195,653,438.98	195,653,438.98
河南郑地基础设施建设有限公司	成本法	281,034,785.16	
二、合营、联营企业		861,853,000.00	1,336,891,487.55
河南中联创房地产开发有限公司	权益法	30,000,000.00	644,276,017.49
河南新高地控股有限公司	权益法	24,500,000.00	30,567,029.21
河南国创文化发展有限公司	权益法	147,000,000.00	-
中电建郑州生态建设管理有限公司	权益法	245,853,000.00	301,951,230.28
河南城投生态环境治理有限公司	权益法	332,500,000.00	341,762,844.96
郑州二砂文化发展有限公司	权益法	22,000,000.00	18,334,365.61
郑州南站枢纽投资建设有限公司	权益法	60,000,000.00	
合 计		35,136,514,518.89	32,731,665,742.70

(续上表)

被投资单位	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)
一、子公司	2,879,887,263.74	34,274,661,518.89		
河南大通投资有限公司		25,500,000.00	51.00	51.00
郑州商都控股集团有限公司		1,325,000,000.00	77.94	77.94
郑州西流湖控股有限公司		424,099,350.00	100.00	100.00
郑州地产集团都市开发有限公司	687,606,249.99	1,427,606,249.99	100.00	100.00
郑州地产集团投资管理有限公司	354,073,861.12	654,073,861.12	100.00	100.00
郑州城建集团投资有限公司		11,473,789,503.21	100.00	100.00



被投资单位	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)
郑州公共住宅建设投资有限公司	-1,770,350,925.03		100.00	100.00
黄河两岸文化旅游开发有限公司		1,000,000,000.00	100.00	100.00
河南郑地新城建设产业发展有限公司	284,619,373.63	1,174,619,373.63	100.00	100.00
河南郑地生态发展有限公司		100,000,000.00	100.00	100.00
河南郑地奥体中心管理有限公司	6,000,000.00	114,000,000.00	100.00	100.00
郑州商都商业发展有限公司	225,261,545.03	1,328,434,963.05	100.00	100.00
郑州中联创郑东置业有限公司		55,114,177.72	90.00	90.00
河南郑地产业城融合建设发展有限公司		200,000,000.00	60.00	60.00
郑州城发安居有限公司	-11,177,506,900.00		100.00	100.00
郑州城发安居科技有限公司	13,959,160,525.03	13,959,160,525.03	100.00	100.00
郑州城发产城投资集团有限公司	386,575,291.00	536,575,291.00	100.00	100.00
郑州协盛置业有限公司	-346,575,291.00		100.00	100.00
郑州郑地康平实业有限公司	-10,011,251.19		100.00	100.00
郑州郑房测绘有限责任公司		195,653,438.98	100.00	100.00
河南郑地基础设施建设有限公司	281,034,785.16	281,034,785.16	100.00	100.00
二、合营、联营企业	40,281,623.44	1,377,173,110.99		
河南中联创房地产开发有限公司	-155,025,653.59	489,250,363.90	30.00	30.00
河南新高地控股有限公司	73,872.12	30,640,901.33	49.00	49.00
河南国创文化发展有限公司	-	-	49.00	49.00
中电建郑州生态建设管理有限公司	14,070,166.45	316,021,396.73	35.00	35.00
河南城投生态环境治理有限公司	122,050,701.87	463,813,546.83	23.80	23.80
郑州二砂文化发展有限公司	-541,328.17	17,793,037.44	22.00	22.00
郑州南站枢纽投资建设有限公司	59,653,864.76	59,653,864.76	20.00	20.00
合 计	2,920,168,887.18	35,651,834,629.88		

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上年年末余额	
	收入	成本	收入	成本



项 目	本期发生额		上年年末余额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	617,306,309.82	533,246,726.93	1,127,877,191.67	1,052,452,953.09
资产经营	102,093,838.82	24,663,044.92	64,589,517.22	20,964,082.91
基础设施施工	508,655,867.23	508,583,682.01	1,036,103,294.96	1,024,765,353.91
房产销售			6,429,662.85	6,723,516.27
管理咨询	6,556,603.77		20,754,716.64	
2. 其他业务小计	706,816,199.60	446,901,090.75	697,727,542.25	450,403,884.95
房屋租赁	8,039,515.73		7,290,918.34	
资金占用费收入	698,697,391.83	446,901,090.75	689,368,393.41	450,224,108.49
其他	79,292.04		1,068,230.50	179,776.46
合 计	1,324,122,509.42	980,147,817.68	1,825,604,733.92	1,502,856,838.04

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年年末余额
权益法核算的长期股权投资收益	-122,674,128.04	-5,718,081.10
成本法长期股权投资产生的投资收益		203,830,000.00
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产取得的投资收益		
其他	-7,841,312.62	656,362.93
合 计	-130,515,440.66	198,768,281.83



(本页无正文，系郑州城市发展集团有限公司财务报表附注签字盖章页)

公司名称：郑州城市发展集团有限公司

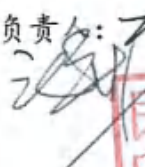


公司负责人：




日期：2025 年 04 月 26 日

主管会计工作负责人：




日期：2025 年 04 月 26 日

会计机构负责人：




日期：2025 年 04 月 26 日





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA485H2P23



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 河南守正创新会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 伍佰万圆整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2020年04月03日

执行事务合伙人 李强龙

主要经营场所

河南自贸试验区郑州片区（郑东）
东风南路与金水东路交叉口绿地
新都会9号楼9层906

经营范围 审查企业会计报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜；的审计业务；代理记账；会计咨询、税务咨询；管理咨询。



登记机关

2024 年 09 月 30 日



会计师事务所
执业证书

名称：河南守正创新会计师事务所（特殊普通合伙）
李强龙
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）
东风南路与金水东路交叉口绿地新都会9号楼9层906
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：41010191
批准执业文号：豫财会（2020）17号
批准执业日期：2020年11月3日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关
河南省财政厅
行政审批专用章

2024年 11月 1 日

中华人民共和国财政部制





2022年03月31日 星期四

请输入关键字

会计司

搜索

返回主站

当前位置：首页>工作通知

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 新增2022.03.01-2022.03.31

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案首单证券服务业务类型	备案公告日期
1	深圳宣达会计师事务所（普通合伙）	91440300MA5GQNT96	47470352	挂牌公司年报审计业务	2022/3/30
2	深圳振兴会计师事务所（普通合伙）	914403007727302060	47470138	*ST公司年报审计业务	2022/3/30
3	深圳长江会计师事务所（普通合伙）	9144030077986256X2	47470150	挂牌公司年报审计业务	2022/3/30
4	中京国瑞（武汉）会计师事务所（普通合伙）	91420100MA4F41E797	42010425	挂牌公司年报审计业务	2022/3/30
5	河南守正创新会计师事务所（普通合伙）	91410100MA485H2P23	41010191	债券发行人子公司年报审计业务	2022/3/30
6	辽宁永永会计师事务所（普通合伙）	91210103MA1191N40F	21010393	挂牌公司年报审计业务	2022/3/30

注：本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，会计师事务所对相关信息的真实、准确、完整负责；为会计师事务所从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。

附件下载：

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息（新增2022.03.01-2022.03.31）.xlsx

发布日期：2022年03月30日

【大 中 小】 【打印此页】 【关闭窗口】

网站地图 | 联系我们



主办单位：中华人民共和国财政部

网站标识码：bm14000001 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号

技术支持：财政部信息中心

中华人民共和国财政部 版权所有，如需转载，请注明来源

证书编号: 110100754977
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 17 日
Date of Issuance



赵军亮 110100754977

姓名 赵军亮
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1984-10-14
Date of birth
工作单位 亚太(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 410821198410142050
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

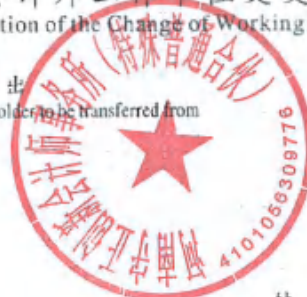


同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

证书编号: 410101910013
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 03 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名	乔鹏飞
Full name	男
性别	1988-04-24
Sex	河南守正创新会计师事务所
出生日期	(普通合伙)
Date of birth	410782198804241594
工作单位	身份证书号
Working unit	Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 1 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 1 月 7 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 1 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 1 月 7 日
/y /m /d