



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 目	附注八	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	6,802,197,826.68	11,104,016,719.84
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		-	735,222.00
应收账款	(二)	20,487,234,492.98	20,983,428,380.55
应收款项融资			
预付款项	(三)	1,039,810,517.27	1,029,233,008.59
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	4,157,902,485.86	4,513,387,310.53
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	(五)	34,867,936,220.05	33,478,036,774.87
合同资产	(六)	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	(七)	3,098,497,734.13	2,954,012,510.39
流动资产合计		71,100,808,193.51	74,710,078,843.31
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	(八)	-	43,802,308,828.68
长期股权投资	(九)	2,213,047,299.99	2,172,242,084.56
其他权益工具投资	(十)	765,519,107.00	511,520,000.00
其他非流动金融资产	(十一)	279,567,393.08	279,567,393.08
投资性房地产	(十二)	66,570,342,407.18	64,691,719,209.35
固定资产	(十三)	512,389,989.41	523,360,193.90
在建工程	(十四)	10,269,787,326.52	9,878,684,222.17
生产性生物资产	(十五)	-	33,445.44
油气资产			
使用权资产	(十六)	-	-
无形资产	(十七)	9,253,922,402.20	9,252,401,732.19
开发支出	(十八)	102,689.00	-
商誉	(十九)	43,685,880.33	43,685,880.33
长期待摊费用	(二十)	19,278,426.40	21,752,844.79
递延所得税资产	(二十一)	323,861,031.53	293,703,971.18
其他非流动资产	(二十二)	23,660,933,336.63	24,222,879,808.92
非流动资产合计		113,912,437,289.27	155,693,859,614.59
资产总计		185,013,245,482.78	230,403,938,457.90

公司负责人：

生万
印永

主管会计工作负责人：

民潘
印建

会计机构负责人：

李刚

(所附附注系财务报表组成部分)

合并资产负债表（续）

编制单位：郑州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	（二十三）	4,028,984,890.28	2,259,517,265.28
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十四）	65,465,742.73	16,798,653.18
应付账款	（二十五）	5,889,694,378.37	7,743,298,575.94
预收款项	（二十六）	11,095,724.73	11,262,458.88
合同负债	（二十七）	1,574,551,094.83	1,060,857,857.29
卖出回购金融资产款			
吸收存款向同业存放			
应付职工薪酬	（二十八）	19,566,252.58	66,242,022.58
应交税费	（二十九）	206,041,875.27	476,991,444.30
其他应付款	（三十）	8,917,727,677.04	8,624,158,721.60
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	（三十一）	22,635,079,254.04	27,032,040,279.38
其他流动负债	（三十二）	49,736,613.96	25,348,199.81
流动负债合计		43,397,943,503.83	47,316,515,478.24
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（三十三）	48,348,795,958.50	47,316,253,047.74
应付债券	（三十四）	27,479,436,948.29	28,535,019,256.05
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十五）	-	-
长期应付款	（三十六）	2,327,634,914.92	42,806,606,253.26
长期应付职工薪酬			
预计负债		-	-
递延收益	（三十六）	840,925,754.74	840,925,754.74
递延所得税负债	（二十一）	1,764,679,415.75	1,760,308,585.81
其他非流动负债	（三十七）	534,039,503.04	577,331,122.06
非流动负债合计		81,295,512,495.24	121,836,444,019.66
负债合计		124,693,455,999.07	169,152,959,497.90
所有者权益：			
实收资本	（三十八）	2,700,540,000.00	2,700,540,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十九）	51,232,972,554.14	51,918,326,569.20
减：库存股			
其他综合收益	（四十）	167,344,801.67	167,344,801.67
专项储备			
盈余公积	（四十一）	366,561,133.91	366,561,133.91
一般风险准备			
未分配利润	（四十二）	4,050,008,304.35	4,620,270,054.58
归属于母公司所有者权益合计		58,517,426,794.07	59,773,042,559.36
少数股东权益		1,802,362,689.64	1,477,936,400.64
所有者权益合计		60,319,789,483.71	61,250,978,960.00
负债和所有者权益总计		185,013,245,482.78	230,403,938,457.90

公司负责人：

生万
印永

主管会计工作负责人：

民潘
印建

会计机构负责人：

李刚

（所附附注系财务报表组成部分）

合并利润表

编制单位：鄞州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024年1-6月
一、营业总收入		1,786,400,834.87	1,155,067,631.15
其中：营业收入	(四十三)	1,786,400,834.87	1,155,067,631.15
利息收入			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,327,828,963.79	1,759,572,848.59
其中：营业成本	(四十三)	1,248,006,918.30	847,069,203.67
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
税金及附加	(四十四)	88,880,116.10	88,633,935.53
销售费用		39,733,399.19	31,933,017.02
管理费用		154,422,451.97	167,953,687.55
研发费用		117,854.21	730,457.26
财务费用	(四十四)	796,668,224.02	623,252,547.56
其中：利息费用		491,599,516.59	463,105,884.95
利息收入		115,915,336.10	128,818,242.52
加：其他收益		607,789.23	35,978,473.35
投资收益（损失以“-”填列）		43,111,807.28	29,935,176.92
其中：对联营企业和合营企业投资收益		38,093,665.80	9,492,111.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”填列）		-117,430,815.58	-104,353,695.94
资产减值损失（损失以“-”填列）		282,221.34	-176,032.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-165,392.35	-15,038.01
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-615,022,519.00	-643,136,333.69
加：营业外收入		25,311,466.30	1,301,171.04
减：营业外支出		2,454,122.48	2,398,680.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-592,165,175.18	-644,233,843.18
减：所得税费用		5,003,268.16	7,909,275.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-597,168,443.34	-652,143,118.31
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-597,168,443.34	-652,143,118.31
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		-567,292,091.03	-665,930,209.21
2. 少数股东损益		-29,876,352.31	13,787,090.90
六、其他综合收益的税后净额：		-	-
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额：		-597,168,443.34	-652,143,118.31
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-567,292,091.03	-665,930,209.21
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-29,876,352.31	13,787,090.90
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：郑州城市发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注八	2025年1-6月	2024年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,340,019,644.80	1,744,715,353.16
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		10,093.65	39,450,952.20
收到其他与经营活动有关的现金	(五十九)	3,972,187,002.75	2,354,947,709.14
经营活动现金流入小计		6,312,216,741.20	4,139,114,014.50
购买商品、接受劳务支付的现金		1,287,680,344.17	1,736,969,305.10
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		214,034,885.58	193,495,439.67
支付的各项税费		436,593,516.14	427,438,777.77
支付其他与经营活动有关的现金	(五十九)	3,482,657,728.07	10,281,532,708.87
经营活动现金流出小计		5,420,966,473.96	12,639,436,231.41
经营活动产生的现金流量净额		891,250,267.24	-8,500,322,216.91
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		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,159.51	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		329,578.13	-
投资活动现金流入小计		385,737.64	31,380.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,098,528,894.42	5,292,886,834.91
投资支付的现金		224,799,107.00	60,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-38,220,290.85	4,863.72
投资活动现金流出小计		3,285,107,710.57	5,352,891,698.63
投资活动产生的现金流量净额		-3,284,721,972.93	-5,352,860,318.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	22,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		18,701,884,895.57	15,860,695,804.11
收到其他与筹资活动有关的现金		38,614,831,099.73	9,572,221,080.47
筹资活动现金流入小计		57,316,715,995.30	25,454,916,884.58
偿还债务支付的现金		13,946,241,320.87	9,977,126,733.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,033,809,024.86	2,373,289,465.96
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		43,287,168,920.86	573,302,657.17
筹资活动现金流出小计		59,267,219,266.59	12,923,718,856.55
筹资活动产生的现金流量净额		-1,950,503,271.29	12,531,198,028.03
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		-4,343,974,976.98	-1,321,984,507.51
加：期初现金及现金等价物余额		11,034,901,283.91	9,570,517,404.10
六、期末现金及现金等价物余额		6,690,926,306.93	8,248,532,896.59

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)

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2024年1-6月													单位：人民币元
项目	归属于母公司所有者权益												
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1	2,000,000.00	-	-	53,680,802,727.40	-	167,533,071.94	-	366,561,133.91	-	4,360,144,112.78	1,403,107,167.97	61,978,148,214.00
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												-
同一控制下企业合并	4												
其他	5												
二、本年期初余额	6	2,000,000.00			53,680,802,727.40		167,533,071.94		366,561,133.91		4,360,144,112.78	1,403,107,167.97	61,978,148,214.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7				-		-				-665,930,209.21	35,787,090.89	-630,143,118.32
（一）综合收益总额	8						-				-665,930,209.21	13,787,090.89	-652,143,118.32
（二）所有者投入和减少资本	9				-							22,000,000.00	22,000,000.00
1. 股东投入的普通股	10											22,000,000.00	22,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	11												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12												
4. 其他	13												
（三）利润分配	14										-	-	-
1. 提取盈余公积	15								-				
2. 提取一般风险准备	16												
3. 对所有者（或股东）的分配	17										-		-
4. 其他	18												-
（四）所有者权益内部结转	19												
1. 资本公积转增资本	20												
2. 盈余公积转增资本	21												
3. 盈余公积弥补亏损	22												
4. 设定受益计划变动额结转留存受益	23												
5. 其他综合收益结转留存收益	24												
6. 其他	25												
（五）专项储备	26												
1. 本期提取	27												
2. 本期使用	28												
（六）其他	29												
四、本期期末余额	30	2,000,000.00			53,680,802,727.40		167,533,071.94		366,561,133.91		3,694,213,903.57	1,438,894,258.86	61,348,005,095.68

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李刚

民选印建

(所附财务报表附注组成部分)

生万印永

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 2025年1-6月 单位：人民币元

2025年1-6月														
项目	行次	归属于母公司所有者权益										未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			
			优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1	2,700,540,000.00				51,918,326,569.20			167,344,801.67		366,561,133.91	4,620,270,054.58	1,477,936,400.64	61,250,978,960.00
加：会计政策变更	2													-
前期差错更正	3													-
同一控制下企业合并	4													
其他	5													
二、本年期初余额	6	2,700,540,000.00				51,918,326,569.20			167,344,801.67		366,561,133.91	4,620,270,054.58	1,477,936,400.64	61,250,978,960.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7	-				-685,354,015.06			-		-	-570,261,750.23	324,426,289.00	-931,189,476.29
（一）综合收益总额	8								-			-567,292,091.03	-29,876,352.31	-597,168,443.34
（二）所有者投入和减少资本	9					-685,354,015.06			-			-	354,302,641.31	-331,051,373.75
1. 股东投入的普通股	10													-
2. 其他权益工具持有者投入资本	11													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12													
4. 其他	13					-685,354,015.06			-				354,302,641.31	-331,051,373.75
（三）利润分配	14											-2,969,659.20		-2,969,659.20
1. 提取盈余公积	15													
2. 提取一般风险准备	16													
3. 对所有者（或股东）的分配	17											-		-
4. 其他	18											-2,969,659.20		-2,969,659.20
（四）所有者权益内部结转	19											-		-
1. 资本公积转增资本	20													
2. 盈余公积转增资本	21													
3. 盈余公积弥补亏损	22													
4. 设定受益计划变动额结转留存受益	23													
5. 其他综合收益结转留存收益	24													
6. 其他	25													-
（五）专项储备	26													
1. 本期提取	27													
2. 本期使用	28													
（六）其他	29													
四、本期期末余额	30	2,700,540,000.00				51,232,972,554.14			167,344,801.67		366,561,133.91	4,050,008,304.35	1,802,362,689.64	60,319,789,483.71

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李斌

永生印

民建印

(所附财务报表组成部分)

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 目	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,440,271,565.77	1,982,134,412.94
交易性金融资产		
衍生金融资产		-
应收票据		-
应收账款	1,012,391,897.55	1,154,941,911.32
应收款项融资	-	
预付款项	203,965,719.06	198,872,221.54
其他应收款	12,382,247,129.09	12,333,519,058.02
其中：应收利息	-	-
应收股利	15,447,600.00	15,447,600.00
存货	7,265,978,587.61	7,160,148,045.31
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	381,847,730.04	383,487,288.79
流动资产合计	23,686,702,629.12	23,213,102,937.92
非流动资产：		
债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	35,054,960,818.76	35,651,834,629.88
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	19,640,864,300.00
固定资产	158,419,622.71	162,753,097.56
在建工程	44,716,915.07	44,537,669.78
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	12,707,355.91	11,776,674.45
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	518,641.63	518,641.63
递延所得税资产	19,000,736.95	9,575,434.51
其他非流动资产	334,000,000.00	334,000,000.00
非流动资产合计	55,522,829,533.65	56,113,501,590.43
资产总计	79,209,532,162.77	79,326,604,528.35

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

民潘
印建

李刚

(所附附注系财务报表组成部分)

资产负债表（续）

编制单位：郑州城市发展集团有限公司

单位：人民币元

项	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债：		
短期借款	2,854,000,000.00	1,540,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		-
应付票据	-	16,798,653.18
应付账款	384,424,098.45	562,636,448.14
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	17,855.68	3,299,623.54
应交税费	165,105.40	9,615,974.05
其他应付款	4,213,692,186.71	4,197,659,510.70
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	11,574,911,997.36	6,585,580,055.05
其他流动负债	-	-
流动负债合计	19,027,211,243.60	12,915,590,264.66
非流动负债：		
长期借款	11,890,600,000.00	14,121,800,000.00
应付债券	13,828,000,000.00	16,720,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	-	-
长期应付款	1,030,749,491.79	1,072,595,933.79
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	846,835,118.04
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	27,596,184,609.83	32,761,231,051.83
负债合计	46,623,395,853.43	45,676,821,316.49
所有者权益：		
实收资本	2,700,540,000.00	2,700,540,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	29,765,734,926.90	30,419,808,788.02
减：库存股		
其他综合收益	147,568,430.25	147,568,430.25
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	-393,914,346.89	15,658,694.51
所有者权益合计	32,586,136,309.34	33,649,783,211.86
负债和所有者权益总计	79,209,532,162.77	79,326,604,528.35

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）

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 目	2025年1-6月	2024年1-6月
一、营业收入	352,267,156.73	389,139,213.32
减：营业成本	176,280,825.92	204,940,979.29
税金及附加	9,534,501.57	9,238,553.69
销售费用	-	65,352.18
管理费用	39,939,030.83	38,517,520.81
研发费用	-	-
财务费用	509,667,875.11	531,163,179.48
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	171,145.99	34,745.93
投资收益（损失以“-”号填列）	189.64	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-37,701,209.76	-13,236,488.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-545.08	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-420,685,495.91	-407,988,114.25
加：营业外收入	1,687,152.07	478,463.46
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-418,998,343.84	-407,509,650.79
减：所得税费用	-9,425,302.44	-3,309,122.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-409,573,041.40	-404,200,528.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-409,573,041.40	-404,200,528.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-409,573,041.40	-404,200,528.78
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：

生万
印永

主管会计工作负责人：
(所附附注系财务报表组成部分)

民潘
印建

会计机构负责人：

李刚

现金流量表

编制单位：郑州城市发展集团有限公司

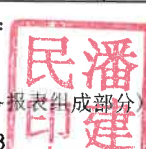
单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-6月	2024年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		264,148,604.95	443,173,636.09
收到的税费返还		-	36,830.69
收到其他与经营活动有关的现金		3,570,419,654.09	3,149,498,027.80
经营活动现金流入小计		3,834,568,259.04	3,592,708,494.58
购买商品、接受劳务支付的现金		209,708,669.62	633,641,599.49
支付给职工以及为职工支付的现金		33,293,741.71	27,268,200.95
支付的各项税费		19,064,664.92	18,567,081.21
支付其他与经营活动有关的现金		3,400,809,791.01	3,328,479,828.49
经营活动现金流出小计		3,662,876,867.26	4,007,956,710.14
经营活动产生的现金流量净额		171,691,391.78	-415,248,215.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		99,999,950.00	
取得投资收益收到的现金		189.64	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,510.00	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		-	
投资活动现金流入小计		100,001,649.64	31,380.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,689,200.00	507,867.26
投资支付的现金		157,200,000.00	220,613,690.98
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		10,000,000.00	
投资活动现金流出小计		168,889,200.00	221,121,558.24
投资活动产生的现金流量净额		-68,887,550.36	-221,090,178.24
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		6,924,824,960.00	5,485,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,146,739,866.95	-
筹资活动现金流入小计		9,071,564,826.95	5,485,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,547,001,090.81	3,990,310,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		829,521,083.71	919,143,034.71
支付其他与筹资活动有关的现金		2,322,960,687.84	201,592,036.39
筹资活动现金流出小计		8,699,482,862.36	5,111,045,071.10
筹资活动产生的现金流量净额		372,081,964.59	373,954,928.90
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		474,885,806.01	-262,383,464.90
加：期初现金及现金等价物余额		1,965,335,759.76	2,883,629,326.47
六、期末现金及现金等价物余额		2,440,221,565.77	2,621,245,861.57

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

编制单位：郑州城市发展集团有限公司
单位：人民币元

2025年1-6月												
项目	行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1	2,700,540,000.00	-	-	-	30,419,808,788.02	-	147,568,430.25	-	366,207,299.08	15,658,694.51	33,649,783,211.86
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	2,700,540,000.00				30,419,808,788.02		147,568,430.25		366,207,299.08	15,658,694.51	33,649,783,211.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-				-654,073,861.12		-			-409,573,041.40	-1,063,646,902.52
（一）综合收益总额	7											
（二）所有者投入和减少资本	8	-				-654,073,861.12		-			-409,573,041.40	-654,073,861.12
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					-654,073,861.12						-654,073,861.12
（三）利润分配	13											
1. 提取盈余公积	14											
2. 对所有者（或股东）的分配	15											-
3. 其他	16											
（四）所有者权益内部结转	17											
1. 资本公积转增资本	18											
2. 盈余公积转增资本	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 设定受益计划变动额结转留存受益	21											
5. 其他综合收益结转留存收益	22											
6. 其他	23											
（五）专项储备	24											
1. 本期提取	25											
2. 本期使用	26											
（六）其他	27											
四、本期期末余额	28	2,700,540,000.00				29,765,734,926.90		147,568,430.25		366,207,299.08	-393,914,346.89	32,586,136,309.34

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



公司所有者权益变动表

单位：人民币元

项目		行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
				优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额		2	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		3											-
前期差错更正		4											
其他		5											
二、本年期初余额		6	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		7					-		-			-404,200,528.78	-404,200,528.78
（一）综合收益总额		8							-				-
（二）所有者投入和减少资本		9											-
1. 股东投入的普通股		10											
2. 其他权益工具持有者投入资本		11											
3. 股份支付计入所有者权益的金额		12											
4. 其他		13											
（三）利润分配		14											
1. 提取盈余公积		15											
2. 对所有者（或股东）的分配		16											
3. 其他		17											
（四）所有者权益内部结转		18											
1. 资本公积转增资本		19											
2. 盈余公积转增资本		20											
3. 盈余公积弥补亏损		21											
4. 设定受益计划变动额结转留存受益		22											
5. 其他综合收益结转留存收益		23											
6. 其他		24											
（五）专项储备		25											
1. 本期提取		26											
2. 本期使用		27											
（六）其他		28	2,000,000,000.00				32,166,889,538.46		153,333,678.77		366,207,299.08	472,960,321.75	35,159,390,838.06
四、本期期末余额													

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

民潘印建

(所附附注系财务报表组成部分)

郑州城市发展集团有限公司

财务报表附注

2025年1-6月份

(除特别说明外，金额以人民币元表述)

一、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2025年6月31日，“上年年末余额”指2024年12月31日，“本期发生额”指2025年1-6月份，“上期发生额”指2024年1-6月份。

(一) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	63,642.35	58,132.89
银行存款	6,792,945,814.89	11,072,070,078.74
其他货币资金	9,188,369.44	31,888,508.21
合 计	6,802,197,826.68	11,104,016,719.84

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	93,315,420.58
银行承兑汇票保证金及冻结资金	11,066,849.81
保函保证金	6,889,249.36
合 计	111,271,519.75

(二) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	888,394,661.84	6,594,964,923.57
1 至 2 年	5,975,761,276.10	5,361,798,099.39
2 至 3 年	5,251,662,203.47	2,545,119,311.56
3 至 4 年	2,256,351,252.56	1,137,611,730.67
4 至 5 年	797,717,810.67	1,479,114,127.85

账 龄	期末余额	期初余额
5 年以上	5,465,947,463.61	3,991,873,492.26
小 计	20,635,834,668.25	21,110,481,685.30
减：坏账准备	148,600,175.27	127,053,304.75
合 计	20,487,234,492.98	20,983,428,380.55

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	20,635,834,668.25	100.00	148,600,175.27	0.70
其中：账龄组合	579,869,300.57	2.81	127,870,992.64	22.05
低信用风险组合	20,055,965,367.68	97.19	20,729,182.63	0.10
合 计	20,635,834,668.25	100.00	148,600,175.27	0.70

(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	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
合 计	21,110,481,685.30	100.00	127,053,304.75	0.60

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年及 1 年以内	53,616,154.55	9.25	536,161.55
1 至 2 年	365,051,533.62	62.95	18,252,576.70
2 至 3 年	44,272,340.53	7.63	4,427,234.05

账 龄	期末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
3 至 4 年	14,408,629.51	2.48	4,322,588.85
4 至 5 年	4,376,421.73	0.75	2,188,210.87
5 年以上	98,144,220.63	16.93	98,144,220.62
合 计	579,869,300.57	100.00	127,870,992.64

(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	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

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	127,053,304.75	21,546,870.52			148,600,175.27
合 计	127,053,304.75	21,546,870.52			148,600,175.27

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	5,950,662,202.83	28.84
郑州荥阳健康园区管委会	4,773,780,794.00	23.13
郑州市土地储备中心管城分中心	3,473,258,379.89	16.83
郑州市城乡建设局	1,685,465,292.92	8.17
郑州市财政局	1,157,117,023.07	5.61

单位名称	期末余额	占应收账款期末合计数的比例 (%)
合 计	17,040,283,692.71	82.58

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。

(三) 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)	498,077,191.26	47.90	662,404,649.24	64.36
1 至 2 年	182,778,304.66	17.58	47,727,860.56	4.64
2 至 3 年	47,727,860.56	4.59	13,898,446.23	1.35
3 年以上	311,227,160.79	29.93	305,202,052.56	29.65
合 计	1,039,810,517.27	100.00	1,029,233,008.59	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 (%)
河南孟章置业有限公司	142,917,997.92	13.74
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	13.73
郑州地产长城房地产开发经营有限公司	107,001,164.42	10.29
郑州市一站一桥一路工程建设指挥部拆迁部	73,550,417.00	7.07
河南豫发置业有限公司	69,100,000.00	6.65
合 计	535,296,440.14	51.48

(四) 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	4,142,454,885.86	4,497,939,710.53
合 计	4,157,902,485.86	4,513,387,310.53

2. 应收股利

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

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	203,919,731.54	681,112,507.88
1 至 2 年	386,705,100.20	497,666,136.91
2 至 3 年	377,167,922.07	156,177,139.81
3 至 4 年	156,177,139.81	419,122,004.81
4 至 5 年	407,256,480.65	471,328,448.71
5 年以上	3,026,356,645.20	2,592,221,442.10
小 计	4,557,583,019.47	4,817,627,680.22
减：坏账准备	415,128,133.61	319,687,969.69
合 计	4,142,454,885.86	4,497,939,710.53

(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	3,336,717,628.39	3,519,735,454.81
单位往来	1,220,865,391.08	1,297,892,225.41
小 计	4,557,583,019.47	4,817,627,680.22
减：坏账准备	415,128,133.61	319,687,969.69
合 计	4,142,454,885.86	4,497,939,710.53

(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	319,687,969.69			319,687,969.69
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

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）	
——转回第一阶段				
本期计提	95,440,163.92			95,440,163.92
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	415,128,133.61			415,128,133.61

(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	
第一阶段	319,687,969.69	95,440,163.92			415,128,133.61
第二阶段					
第三阶段					
合 计	319,687,969.69	95,440,163.92			415,128,133.61

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
郑州市财政局	1,853,184,688.32	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	2-5 年及 5 年以上	往来款
郑州市市政工程建设中心	382,177,621.83	4-5 年及 5 年以上	往来款
郑东新区合村并城办公室	312,562,337.71	4-5 年	往来款
郑州市国资委	200,000,000.00	5 年以上	往来款
合 计	3,407,696,357.14		

(6) 本报告期无实际核销的其他应收款项。

(7) 本报告期无涉及政府补助的其他应收款。

(8) 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。

(9) 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。

(五) 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	1,205,098.86		1,205,098.86
库存商品	132,440,412.28		132,440,412.28
开发成本	33,555,338,369.56		33,555,338,369.56
低值易耗品	77,204.07		77,204.07
合同履约成本	139,497,041.07		139,497,041.07
周转材料	994,600.19		994,600.19
开发产品	1,033,623,502.36		1,033,623,502.36
消耗性生物资产	4,759,991.66		4,759,991.66
合 计	34,867,936,220.05		34,867,936,220.05

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

2. 存货跌价准备

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						

(六) 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	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
快速化工程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

(七) 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	2,540,826,023.73	2,386,438,507.09
预交税费	90,606,732.65	107,269,149.66
待摊费用（装修费等）	1,902,180.00	192,500.00
合同取得成本	326,965.54	326,965.54
企业借款	451,495,832.21	444,595,388.10
其他	13,340,000.00	15,190,000.00
合 计	3,098,497,734.13	2,954,012,510.39

(八) 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
城中村项目专项借款		31,082,308,828.68
合 计		43,802,308,828.68

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。

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营、联营企业投资	2,172,242,084.56	40,805,215.43		2,213,047,299.99
合 计	2,172,242,084.56	40,805,215.43		2,213,047,299.99

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	489,250,363.90
河南新高地控股有限公司	权益法	24,500,000.00	30,640,901.33
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	316,021,396.73
中电建（郑州）城建投资管理有限公司	权益法	556,930,000.00	904,534,175.07
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	权益法	500,000.00	2,379,041.79
郑州住房置业融资担保有限责任公司	权益法	14,139,102.30	56,531,952.61
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司	权益法	8,000,000.00	3,589,348.30
郑州二砂文化发展有限公司	权益法	22,000,000.00	17,793,037.44
河南东望置业有限公司	权益法	335,300,000.00	278,210,736.64
郑州郑地合新城市建设有限公司	权益法	8,000,000.00	10,279,323.04
郑州城发索克科技服务有限公司	权益法	1,500,000.00	349,095.09
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	3,008,847.86
郑州南站枢纽投资建设有限公司	权益法	60,000,000.00	59,653,864.76
合 计		1,458,322,102.30	2,172,242,084.56

(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		489,250,363.90	30.00
河南新高地控股有限公司		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		316,021,396.73	35.00
中电建（郑州）城建投资管理有限公司	41,154,310.52	945,688,485.59	20.00
郑州城建聚橙剧院管理有限公司		2,379,041.79	50.00
郑州住房置业融资担保有限责任公司		56,531,952.61	21.30
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司		3,589,348.30	40.00

被投资单位	增减变动	期末余额	持股比例 (%)
郑州二砂文化发展有限公司		17,793,037.44	22.00
河南东望置业有限公司		278,210,736.64	51.00
郑州郑地合新城市建设有限公司		10,279,323.04	40.00
郑州城发索克科技服务有限公司	-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		3,008,847.86	3.00
郑州南站枢纽投资建设有限公司		59,653,864.76	20.00
合 计	40,805,215.43	2,213,047,299.99	

(十) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	上年年末余额
郑州联合置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
郑州农村商业银行股份有限公司	713,519,107.00	509,520,000.00
郑州郑信鼎新管理合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	
合 计	765,519,107.00	511,520,000.00

(十一) 其他非流动金融资产

1. 其他非流动金融资产分类

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	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
河南东龙控股有限公司	178,641,142.62
河南民航发展投资有限公司	75,000,000.00
郑州国家中心城市产业发展基金股份有限公司	4,000,000.00
河南汇盈置业有限公司	1,926,250.46
合 计	279,567,393.08

(十二) 投资性房地产

1. 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、期初余额	53,493,662,209.35	11,198,057,000.00	64,691,719,209.35
二、本期变动			
加：外购	79,340,171.06		79,340,171.06
存货/固定资产/在建工程转入	1,469,592,626.77		1,469,592,626.77
企业合并增加	329,690,400.00		329,690,400.00
减：处置/完工			
其他转出			
三、公允价值变动			
四、期末余额	55,372,285,407.18	11,198,057,000.00	66,570,342,407.18

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。

(十三) 固定资产

1. 固定资产分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	512,389,989.41	523,359,260.90
固定资产清理		933.00
合 计	512,389,989.41	523,360,193.90

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	746,780,396.38	9,364,657.43	10,603,245.62	745,541,808.19

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	540,260,020.38			540,260,020.38
电子设备	29,880,094.90	1,020,357.06	4,863,188.33	26,037,263.63
运输工具	16,755,275.10		1,885,963.95	14,869,311.15
机器设备及办公设备	159,885,006.00	8,344,300.37	3,854,093.34	164,375,213.03
二、累计折旧合计	223,253,569.93	19,827,796.94	10,044,553.77	233,036,813.10
房屋及建筑物	111,056,434.61	6,804,634.35		117,861,068.96
电子设备	23,567,892.93	1,352,348.01	4,609,710.83	20,310,530.11
运输工具	14,177,231.66	92,322.48	1,755,129.08	12,514,425.06
机器设备及办公设备	74,452,010.73	11,578,492.10	3,679,713.86	82,350,788.97
三、减值准备合计	167,565.55		52,559.87	115,005.68
房屋及建筑物				
电子设备	8,116.96		3,705.10	4,411.86
运输工具	159,448.59		48,854.77	110,593.82
机器设备及办公设备				
四、账面价值合计	523,359,260.90			512,389,989.41
房屋及建筑物	429,203,585.77			422,398,951.42
电子设备	6,304,085.01			5,722,321.66
运输工具	2,418,594.85			2,244,292.27
机器设备及办公设备	85,432,995.27			82,024,424.06

(十四) 在建工程

1. 在建工程分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	10,269,787,326.52	9,878,684,222.17
工程物资		
合 计	10,269,787,326.52	9,878,684,222.17

(十五) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制下企业合并合并成本大于应享有的净资产份额	43,685,880.33			43,685,880.33	

(十六) 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	7,914,194.62	326,467.71	1,547,199.47	8,469.99	6,684,992.87
维修基金	217,874.47				217,874.47
天津宏圣租赁公司服务费	1,396,666.54		838,000.02		558,666.52
其他	12,224,109.16	539,907.37	947,123.99		11,816,892.54
合 计	21,752,844.79	866,375.08	3,332,323.48	8,469.99	19,278,426.40

(十七) 其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额	备注
市政基础设施	14,590,496,418.25	14,590,496,418.25	注 1
国家技术转移郑州中心共建项目	184,522,953.19	180,234,674.08	
三环路快速化工程 PPP 项目、贾鲁河综合治理生态绿化 PPP 项目	8,206,636,806.49	8,334,205,687.47	
省人民医院项目		436,873,791.76	
被拆迁投资性房地产	78,218,300.00	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	90,197,280.63	注 2
永盛南苑项目	121,662,379.72	121,662,379.72	注 2
动车运用所	252,574,286.56	252,574,286.56	
小 计	23,665,036,655.03	24,227,265,348.66	
减：减值准备	4,103,318.40	4,385,539.74	
合 计	23,660,933,336.63	24,222,879,808.92	

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。

(十八) 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	219,984,890.28	174,517,265.28
信用借款	3,809,000,000.00	2,085,000,000.00
合 计	4,028,984,890.28	2,259,517,265.28

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	49,984,890.28	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	219,984,890.28		

(十九) 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	65,465,742.73	16,798,653.18
合 计	65,465,742.73	16,798,653.18

(二十) 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）	926,370,205.42	4,213,444,556.99
1-2 年（含 2 年）	1,972,852,014.28	1,572,748,293.52
2-3 年（含 3 年）	1,265,922,915.53	388,583,498.00
3 年以上	1,724,549,243.14	1,568,522,227.43
合 计	5,889,694,378.37	7,743,298,575.94

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	663,554,773.06	1-5年	11.27
中水电(郑州)投资发展有限公司	工程款	594,666,000.00	5年以上	10.10
中电建十一局工程有限公司	工程款	470,204,567.83	1-5年	7.98
郑州华盛路桥投资发展有限公司	工程款	145,448,026.53	5年以上	2.47
河南达海建设工程有限公司	工程款	162,100,375.06	1-2年	2.75
合 计	--	2,035,973,742.48	--	34.57

(二十一) 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)	9,685,189.32	10,342,981.98
1-2年(含2年)	702,743.31	773,527.10
2-3年(含3年)	707,753.10	145,910.80
3年以上	39.00	39.00
合 计	11,095,724.73	11,262,458.88

2. 期末预收账款主要为租金等。

(二十二) 合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	829,925,674.95	403,211,149.71
1-2年(含2年)	87,980,710.73	37,904,632.16
2-3年(含3年)	37,294,275.22	67,729,120.34
3年以上	619,350,433.93	552,012,955.08
合 计	1,574,551,094.83	1,060,857,857.29

(二十三) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	81,230,794.26	259,588,731.87
城建税	1,064,083.78	16,517,908.05

项 目	期末余额	上年年末余额
教育费附加	1,692,115.21	6,796,392.06
地方教育附加	1,139,047.23	4,530,927.99
企业所得税	106,534,393.95	148,097,768.49
房产税	10,163,278.57	18,816,044.72
土地增值税	1,754,577.62	17,187,754.96
土地使用税	1,953,215.73	2,567,541.97
个人所得税	400,718.59	711,706.20
印花税	103,268.33	338,272.23
契税		1,838,395.76
环境保护税	6,382.00	
合 计	206,041,875.27	476,991,444.30

(二十四) 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	8,917,727,677.04	8,624,158,721.60
合 计	8,917,727,677.04	8,624,158,721.60

2. 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)	452,448,771.15	673,719,355.50
1-2年(含2年)	517,241,488.77	1,279,495,751.67
2-3年(含3年)	1,279,495,751.67	639,602,785.66
3年以上	6,668,541,665.45	6,031,340,828.77
合 计	8,917,727,677.04	8,624,158,721.60

(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(%)

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	3-4年及5年以上	19.52
郑州市土地储备中心	项目建设资金	1,575,000,000.00	5年以上	17.66
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	4-5年及5年以上	13.31
郑州市二七区人民政府	履约保证金	825,996,137.57	2-3年	9.26
郑州市非税收入管理局	往来款	634,704,110.00	3-4年及5年以上	7.12
合计		5,962,882,607.52		66.87

(二十五) 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	10,331,138,044.95	7,786,362,734.74
1年内到期的应付债券	10,919,647,358.49	10,677,560,000.00
1年内到期的长期应付款-融资租赁	886,582,701.93	750,048,485.37
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年内到期的应付利息	497,711,148.67	719,069,059.27
合 计	22,635,079,254.04	27,032,040,279.38

(二十六) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	49,736,613.96	25,348,199.81
合 计	49,736,613.96	25,348,199.81

(二十七) 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	737,336,120.80	442,797,680.54
保证借款	23,849,553,859.06	22,628,944,931.01
信用借款	23,761,905,978.64	24,244,510,436.19
合 计	48,348,795,958.50	47,316,253,047.74

(二十八) 应付债券

债券名称	面值	债券期限	票面利率	期末金额
22 郑建 01 公司债	1,000,000,000.00	2022.06.29-2027.06.29	3.89%	995,283,018.87
22 郑建 02 公司债	500,000,000.00	2022.08.17-2027.08.17	3.48%	497,641,509.43
24 郑建 01 公司债	1,000,000,000.00	2024.01.26-2029.01.26	3.20%	994,324,528.30
24 郑建 02 公司债	1,500,000,000.00	2024.03.22-2029.03.22	2.99%	1,491,373,584.90
24 郑建 03 公司债	500,000,000.00	2024.10.29-2029.10.28	2.49%	497,303,773.59
24 郑城 06 公司债	500,000,000.00	2024.11.20-2031.11.19	2.97%	495,970,350.40
24 年中票 1 期	300,000,000.00	2024.04.19-2029.04.18	2.67%	298,528,301.88
24 年中票 2 期	700,000,000.00	2024.12.19-2029.12.19	2.97%	696,529,056.61
24 美元债	1,503,306,000.00	2024.12.12-2027.12.12	5.20%	1,502,321,880.91
25 郑城 01 公司债	500,000,000.00	2025.03.18-2030.03.18	2.90%	496,650,943.40
202506 美元债券	2,505,510,000.00	2025.06.27-2028.06.27	4.90%	2,505,510,000.00
19 年公住投债 01	700,000,000.00	2019.10.31-2026.10.30	4.93%	140,000,000.00
21 郑住投债	600,000,000.00	2021.06.22-2028.06.21	4.98%	240,000,000.00
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
25 郑州公宅 MTN001	310,000,000.00	2025.02.28-2030.02.28	2.60%	310,000,000.00
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 郑地 05	1,000,000,000.00	2021.08.09-2026.08.09	3.97%	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	1,500,000,000.00	2022.06.23-2037.06.23	3.57%	500,000,000.00
23 郑发 01	500,000,000.00	2023.07.07-2028.07.07	3.40%	500,000,000.00
23 郑发 03	500,000,000.00	2023.08.25-2026.08.25	3.05%	500,000,000.00
23 郑发 05	500,000,000.00	2023.11.02-2028.11.01	3.27%	200,000,000.00
23 郑发 06	3,891,195,000.00	2023.11.02-2028.11.01	3.57%	1,000,000,000.00
23 郑发 08	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

债券名称	面值	债券期限	票面利率	期末金额
24 郑发 01	350,000,000.00	2024.05.23-2027.05.23	2.40%	300,000,000.00
24 郑发 02	500,000,000.00	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
25 郑州城发 MTN001	408,000,000.00	2025.04.11-2030.04.11	2.15%	408,000,000.00
合 计	32,878,011,000.00			27,479,436,948.29

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 5 亿元，简称 21 郑州地产 PPN001，面值 5 亿元，票面利率 4.18%，债券期限自 2021 年 03 月 15 日至 2024 年 03 月 15 日。2021 年，郑州城市发展集团有限公司发行债券 10 亿元，简称 21 郑州地产 PPN002，面值 10 亿元，票面利率 4.10%，债券期限自 2021 年 04 月 28 日至 2024 年 04 月 28 日。

2021 年，郑州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 5 亿元，简称 21 郑地 04，面值 5 亿元，票面利率 3.50%，债券期限自 2021 年 08 月 09 日至 2024 年 08 月 09 日。

2021 年，郑州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 2024 年 08 月 09 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 06，面值 10 亿元，票面利率 3.77%，债券期限自 2021 年 11 月 16 日至 2024 年 11 月 16 日。

2021 年，郑州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，票面利率 3.80%，债券期限自 2021 年 06 月 23 日至 2028 年 06 月 22 日。

2021 年，郑州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 23 日至 2029 年 2 月 22 日。

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

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。

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

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

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

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

公司于 2020 年 9 月 18 日收到该笔款项。

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

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

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

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

2021 年，郑州城建集团投资有限公司发行 21 郑建 02 公司债 5 亿元，期限 5 年，票面利率 3.78%，每年付息一次，到期日为 2026 年 11 月 1 日，公司于 2021 年 11 月 1 日收到该笔款项。

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

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

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

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

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 2 期 2.5 亿；期限 2 年，票面利率 5.50%，每季付息一次，到期日为 2024 年 01 月 17 日，公司于 2022 年 03 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 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 郑城 01 公司债 10 亿元；期限 5 年，票面利率 3.28%，每年付息一次，到期日为 2029 年 1 月 26 日，公司于 2024 年 1 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 郑城 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 3 月 22 日，公司于 2024 年 3 月 27 日收到该笔款项。

注 3：2019 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据《国家发展改革委关于河南省郑州公共住宅建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券

【2019】115号),向境内机构投资者公开发行公司债券7亿元,票面利率为4.93%,债券计息期限为2019年10月31日至2026年10月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。2023年12月31日应付债券利息年末余额3,566,033.33元。

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

2020年,郑州公共住宅建设投资有限公司根据北京金融资产交易所有限公司2020年8月18日出具的《接受备案通知书》(债权融资计划[2020]0886号),备案20豫公共住宅ZR002金额为人民币100000万元,备案额度自本通知书落款之日起两年内有效,由郑州银行股份有限公司主承销。2020年度发行定向债务融资工具4亿元,票面利率为5.5%,债券计息期限为2020年8月28日至2023年8月28日,按季付息。

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

2021年,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。2023年12月31日应付债券利息年末余额15,936,000.00元。

2021 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据中国银行间市场交易商协会 2021 年 8 月 2 日出具的《接受注册通知书》（中市协注[2021]PPN408 号），公司定向债务融资工具注册金额为 10 亿元，注册额度自 2021 年 8 月 2 日起两年内有效，由中国民生银行银行股份有限公司主承销。发行第一期定向债务融资工具 4 亿元，票面利率为 3.80%，债券计息期限为 2021 年 9 月 8 日至 2024 年 9 月 8 日，单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，2023 年 12 月 31 日应付债券利息期末余额 4,855,555.56 元；发行第二期定向债务融资工具 4.7 亿元，票面利率为 3.89%，债券计息期限为 2021 年 9 月 16 日至 2024 年 9 月 16 日。单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 5,309,583.56 元。

2022 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据北京金融资产交易所有限公司 2020 年 03 月 05 日出具的《接受备案通知书》（债权融资计划[2020]0145 号），备案 22 豫公共住宅 ZR001 金额为人民币 80000 万元，备案额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由华夏银行股份有限公司主承销。2022 年度发行定向债务融资工具 3 亿元，票面利率为 5.80%，债券计息期限为 2022 年 1 月 28 日至 2024 年 1 月 12 日，按季付息。2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 3,050,958.90 元。

2022 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据北京金融资产交易所有限公司 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，2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 719,753.42 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；2022 年 9 月发行定向债务融资工具 8500 万元，备案 22 豫公共住宅 ZR004，票面利率为 5.12%，债券计息期限为 2022 年 9 月 28 日至 2023 年 9 月 6 日，按季付息。

2023 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据中国银行间市场交易商协会 2021 年 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。2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 9,433,333.33 元。

2023 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据中国银行间市场交易商协会 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，2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 9,073,150.68 元。

2023 年，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，2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 7,850,958.91 元。

2023 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据中国银行间市场交易商协会 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，2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 5,434,520.55 元。

2023 年，郑州公共住宅建设投资有限公司根据中国银行间市场交易商协会 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 PPN002，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，2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 4,197,500.00 元。

2023 年，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，2023 年 12 月 31 日应付债券利息年末余额 6,455,342.47 元。

（二十九） 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	2,043,061,614.92	1,693,017,807.91
长期应付款—专项借款		40,829,015,145.35
专项应付款	284,573,300.00	284,573,300.00
合 计	2,327,634,914.92	42,806,606,253.26

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）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	103,429,642.00	与资产相关
郑州城乡建设局荣泽苑超低能耗奖补资金	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补资金	115,540,416.65	115,540,416.65	与资产相关
二七区奥马广场专项奖补资金	4,074,755.30	4,074,755.30	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	3,090,133.78	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	11,880,807.00	与资产相关
保障性住房项目	487,620,000.01	487,620,000.01	与资产相关
合 计	840,925,754.74	840,925,754.74	

(三十一) 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	534,039,503.04	577,331,122.06
合 计	534,039,503.04	577,331,122.06

(三十二) 实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
郑州市国资委	2,700,540,000.00	100.00			2,700,540,000.00	100.00
合 计	2,700,540,000.00	100.00			2,700,540,000.00	100.00

(三十三) 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				
二、其他资本公积	51,918,326,569.20		685,354,015.06	51,232,972,554.14
合 计	51,918,326,569.20		685,354,015.06	51,232,972,554.14

(三十四) 其他综合收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他综合收益	167,344,801.67			167,344,801.67
合 计	167,344,801.67			167,344,801.67

(三十五) 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

(三十六) 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	4,620,270,054.58	4,360,144,112.78
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-39,372,147.86
调整后年初未分配利润	4,620,270,054.58	4,320,771,964.92
本期增加额	-570,261,750.23	349,441,189.66
其中：本期净利润转入	-570,261,750.23	349,441,189.66
其他调整因素		
本期减少额		49,943,100.00
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		49,943,100.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	4,050,008,304.35	4,620,270,054.58

(三十七) 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	794,755,833.51	324,614,829.22	753,583,095.09	532,822,955.29
基础设施及施工建设	5,001,981.27	20,848,172.41	54,708,218.25	49,923,091.31
管理咨询	15,151,016.37		7,669,944.69	
房地产销售	156,117,065.13	145,110,244.19	388,840,392.89	364,380,371.27
资产经营	139,574,696.44	38,276,353.02	159,105,516.83	81,120,695.42
产业园	73,130,842.06	42,382,151.76		
租赁服务	369,383,792.87	64,751,637.76	138,324,471.43	28,915,527.96

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商贸	6,156,161.29	5,214,514.72	143,027.34	126,000.00
测绘费及配图费	19,464,635.55	6,110,557.80		
其他	10,775,642.53	1,921,197.56	4,791,523.66	8,357,269.33
2. 其他业务小计	991,645,001.36	923,392,089.08	401,484,536.06	314,246,248.38
资金占用费	899,713,017.89	889,248,505.39	356,435,990.92	292,548,536.89
物业服务	40,192,448.88	21,925,420.54	16,365,628.47	11,756,422.09
其他	51,739,534.59	12,218,163.15	28,682,916.67	9,941,289.40
合 计	1,786,400,834.87	1,248,006,918.30	1,155,067,631.15	847,069,203.67

(三十八) 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	1,033,321,867.74	856,348,669.49
减：利息收入	228,713,722.07	254,413,069.93
减：汇兑收益	9,563,954.45	-16,460,474.10
手续费及其他	1,599,277.44	4,856,473.90
其他	24,755.36	
合 计	796,668,224.02	623,252,547.56