

郑州公共住宅建设投资有限公司

2026 年半年度报告

郑州公共住宅建设投资有限公司（公章）

2026 年 8 月 10 日



重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

1、2026 年 1-6 月净利润下降的风险

2026 年 1-6 月，发行人净利润为-5,312.97 万元，较 2025 年降幅为 3109.63%，下降幅度较大，如果未来发行人不能有效改善上述情况，将可能对发行人偿债能力产生一定影响。

除上述情况外，截至报告期末，公司面临的风险因素以及应对措施较公司最新一期债务融资工具募集说明书所披露的主要风险以及应对措施无重大变化。

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对相关债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书及公司债券年度报告中“风险因素”等有关章节内容。

目录

重要提示及释义	5
第一章企业及中介机构主要情况	6
一、企业基本情况	6
(一) 企业基本信息	6
(二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息	6
(三) 报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等 职责人员的变更情况	6
(四) 报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的 相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况	7
(五) 报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及 发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响 ...	7
(六) 报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的 主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影 响	7
(七) 报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原 因及处置进展。	7
第二章债务融资工具存续情况	8
一、存续债务融资工具情况	8
二、报告期内信用评级调整情况	9
三、报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具，截至报告期末的募集资金使用情况	9
四、含权条款、投保条款的触发及执行情况	11
五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析	11
第三章报告期内重要事项	12
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况	12
二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告	12
三、报告期内合并报表范围发生重大变化	12
四、报告期内合并报表是否发生亏损超过上年末净资产规模 10%的情况	13
五、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定条件才能变 现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其 他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况	13
六、报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况	13
七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况	13
第四章财务信息	14
第五章备查文件	15
一、备查文件	15
二、查询地址	15
三、查询网站	15

重要提示及释义

释义项	指	释义内容
发行人、公司、本公司、郑州公宅	指	郑州公共住宅建设投资有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日

第一章企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

(一) 企业基本信息

中文名称	郑州公共住宅建设投资有限公司
中文简称	郑州公宅
外文名称（如有）	-
外文简称（如有）	-
法定代表人	于通
注册资本	100,000 万元
实缴资本	100,000 万元
注册地址	河南省郑州市郑东新区九如路 51 号 3 号楼 B 座 4 层 416、417
办公地址	河南省郑州市郑东新区九如路 51 号龙湖壹号院 3 号楼 B 座 4 层
邮编	450018
企业网址（如有）	无
电子信箱	zzggzzff@yeah.net

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	张建涛
职位	副总经理
联系地址	河南省郑州市郑东新区九如路 51 号龙湖壹号院 3 号楼 B 座 4 层
电话	0371-67882718
传真	0371-67882718
电子信箱	zzggzzff@yeah.net

(三) 报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

1、报告期内发行人控股股东、实际控制人的变更情况

报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变动。

2、报告期内发行人董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内发行人董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

（四）报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况

报告期内发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立；发行人控股股东不存在对企业非经营性资金占用情况的情况。

（五）报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响

报告期内没有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

（六）报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响

报告期内发行人业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

（七）报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展。

报告期末发行人不存在有息债务的逾期情况。

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具情况

(一) 存续债务融资工具详细信息

图表 1：发行人存续债务融资工具

单位：亿元、%

债券全称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人/债权代理人
郑州公共住宅建设投资有限公司 2026 年度第三期定向债务融资工具 (保障性租赁住房)	26 郑州公宅 PPN003(保障性租赁住房)	032680413.IB	2026-07-22	2026-07-24	2031-07-24	3.00	2.0600	单利按年计息，到期一次还本付息	银行间债券市场	兴业银行股份有限公司	兴业银行股份有限公司	无
郑州公共住宅建设投资有限公司 2026 年度第二期定向债务融资工具	26 郑州公宅 PPN002	032680354.IB	2026-06-17	2026-06-22	2031-06-22	3.00	2.1000	单利按年计息，到期一次还本付息	银行间债券市场	中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	无
郑州公共住宅建设投资有限公司 2026 年度第一期定向债务融资工具	26 郑州公宅 PPN001	032601493.IB	2026-03-04	2026-03-06	2031-03-06	3.50	2.4000	单利按年计息，到期一次还本付息	银行间债券市场	中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	无
郑州公共住宅建设投资有限公司 2025 年度第一期中期票据(保障性租	25 郑州公宅 MTN001(保障性租赁住房)	102580866.IB	2025-02-27	2025-02-28	2030-02-28	3.10	2.6000	单利按年计息，到期一次还本付息	银行间债券市	平安证券股份有限公司,平安银行股份有限公司	平安证券股份有限公司	无

赁住房)									场	公司		
郑州公共住宅建设投资有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具	24 郑州公宅 PPN001	0324 0084 8.IB	202 4-07 -31	202 4-08 -02	202 9-08 -02	4.80	2.35 00	单利按年计息，到期一次还本付息	银行间债券市场	中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	无
郑州公共住宅建设投资有限公司 2024 年度第一期中期票据(保障性租赁住房)	24 郑州公宅 MTN001(保障性租赁住房)	1024 8277 8.IB	202 4-06 -26	202 4-06 -27	202 9-06 -27	4.10	2.45 00	单利按年计息，到期一次还本付息	银行间债券市场	平安证券股份有限公司,平安银行股份有限公司	平安银行股份有限公司	无

(二) 是否存在逾期未偿还债券

截至本期报告披露日，发行人不存在逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级调整情况

无调整。

三、报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具，截至报告期末的募集资金使用情况

(一) 债务融资工具募集资金使用情况

截至 2026 年 6 月 30 日，发行人债务融资工具募集资金使用情况如下：

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或	未使用金
----------	-------	------	--------	--------	-------	----------	------

						最新披露用途一致	额
26 郑州公宅 PPN003(保障性租赁住房)	3.00	偿还到期债务融资工具	城市基础设施	3.00	3.00	是	-
26 郑州公宅 PPN002	3.00	偿还到期债务融资工具	城市基础设施	3.00	3.00	是	-
26 郑州公宅 PPN001	3.50	偿还到期债务融资工具	城市基础设施	3.50	3.50	是	-
25 郑州公宅 MTN001(保障性租赁住房)	3.10	偿还到期债务融资工具	城市基础设施	3.10	3.10	是	-
24 郑州公宅 PPN001	4.80	偿还到期债务融资工具	城市基础设施	4.80	4.80	是	-
24 郑州公宅 MTN001(保障性租赁住房)	4.10	偿还到期债务融资工具	城市基础设施	4.10	4.10	是	-

(二) 发行人报告期内变更债券募集资金用途的情况

发行人报告期内不存在变更债券募集资金用途的情况。

(三) 募集资金用途用于特定用途的情况

发行人不存在报告期内存续或到期的用于特定用途的债务融资工具。

(四) 募集资金用于建设项目的情况

发行人不存在报告期内存续或到期的用于项目建设的债务融资工具。

(五) 募集资金专项账户运作情况

报告期内，发行人募集资金专项账户运作良好。

四、含权条款、投保条款的触发及执行情况

(一) 附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款

1、发行人或投资者选择权条款

债务融资工具简称	含权类型	报告期内是否行权	具体行权情况(如有)
26 郑州公宅 PPN003(保障性租赁住房)	不涉及	否	-
26 郑州公宅 PPN002	不涉及	否	-
26 郑州公宅 PPN001	不涉及	否	-
25 郑州公宅 MTN001(保障性租赁住房)	不涉及	否	-
24 郑州公宅 PPN001	不涉及	否	-
24 郑州公宅 MTN001(保障性租赁住房)	不涉及	否	-

截至本报告披露日，存续期内债务融资工具不存在行权情况。

2、投资人保护条款触发情况

截至本报告披露日，存续期内债务融资工具不存在投资者保护条款触发情况。

五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析

截至本报告披露日，存续期内债券不存在增信、偿债计划、偿债保障措施变更情况。

第三章报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

1、会计政策变更

本公司报告期内未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

本公司报告期内未发生会计差错更正。

二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告

不适用。公司 2026 年半年度合并及母公司财务报表未经会计师事务所审计。

三、报告期内合并报表范围发生重大变化

报告期内，发行人不涉及新增合并财务报表范围内子公司，且子公司（主要业务范围之内）最近一年总资产、净资产、营业收入或净利润超过发行人最近一年总资产、净资产、营业收入或净利润 50% 及以上，或子公司（主要业务范围之外）最近一年总资产、净资产、营业收入或净利润超过发行人最近一年总资产、净资产、营业收入或净利润 35% 及以上的情形。

报告期内，发行人不存在减少合并报表范围内子公司，且子公司最近一年总资产、净资产、营业收入或净利润超过发行人最近一年总资产、净资产、营业收入或净利润 35% 及以上情形。

四、报告期内合并报表是否发生亏损超过上年末净资产规模 10%的情况

报告期内合并报表范围不存在亏损超过上年末净资产 10%的情况，未对公司生产经营和偿债能力产生不利影响。

五、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至 2026 年 6 月末，发行人受限资产账面价值为 7.56 亿元，占报告期末发行人总资产的比重为 4.15%。

六、报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况

截至报告期末，发行人无对外担保事项。但存在为关联方提供担保的情况，截至 2026 年 6 月末发行人关联担保余额为 100,806.17 万元。

截至报告期末，发行人不存在重大未决诉讼情况。

七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

报告期内发行人未涉及信息披露事务管理制度变更的情况。

第四章财务信息

郑州公共住宅建设投资有限公司 2026 年半年度合并及母公司财务报表未经审计。

第五章备查文件

一、备查文件

- 1、郑州公共住宅建设投资有限公司 2026 年半年年度报告；
- 2、郑州公共住宅建设投资有限公司 2026 年半年度合并及母公司财务报表。

二、查询地址

- 1、公司名称：郑州公共住宅建设投资有限公司
- 2、公司办公地址：河南省郑州市郑东新区九如路 51 号龙湖壹号院 3 号楼 B 座 4 层
- 3、公司法定代表人：于通
- 4、联系人：张建涛
- 5、联系电话：0371-67882718
- 6、公司电子信箱：zzggzzff@yeah.net

三、查询网站

中国货币网网站：<http://www.chinamoney.com.cn>

上海清算所网站：<http://www.shclearing.com>

（以下无正文）

(本页无正文，为《郑州公共住宅建设投资有限公司 2026 年半年度报告》之盖章页)

发行人：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026 年 8 月 10 日



合并资产负债表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年6月30日

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	775,443,401.41	305,030,973.98
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	316,815,996.86	331,738,125.22
应收款项融资		
预付款项	72,655,988.54	29,360,144.67
其他应收款	313,163,498.96	417,424,986.19
存货	3,302,166,233.22	3,401,783,134.98
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	142,379,487.01	166,873,248.65
流动资产合计	4,922,624,606.00	4,652,210,613.69
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	78,761,500.69	78,761,500.69
其他权益工具投资	713,519,107.00	713,519,107.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	12,309,581,296.17	12,215,070,031.82
固定资产	2,008,346.54	2,298,845.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,625,967.09	1,730,515.82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	430,688.10	574,043.36
递延所得税资产	1,703,189.95	1,719,857.67
其他非流动资产	218,946,530.19	218,946,530.19
非流动资产合计	13,326,576,625.73	13,232,620,431.61
资产总计	18,249,201,231.73	17,884,831,045.30

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

2 2m

合并资产负债表（续）

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年6月30日

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	95,000,000.00	118,330,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	91,000,000.00	
应付账款	412,906,876.14	427,852,775.76
预收款项	2,767,351.95	626,835.64
应付职工薪酬	2,274,166.64	4,913,375.76
应交税费	56,118,929.37	57,178,472.25
其他应付款	705,709,313.86	484,013,317.46
合同负债	136,991,034.21	99,192,338.75
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,012,360,961.66	2,077,967,609.42
其他流动负债	10,473,434.38	8,680,722.89
流动负债合计	3,525,602,068.21	3,278,755,447.93
非流动负债：		
长期借款	2,621,369,182.89	2,028,080,767.99
应付债券	1,970,000,000.00	2,440,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	225,390,018.52	162,110,554.53
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	338,970,117.76	338,970,117.76
递延所得税负债	555,713,328.33	555,713,328.33
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,711,442,647.50	5,524,874,768.61
负债合计	9,237,044,715.71	8,803,630,216.54
股东权益：		
股本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,042,912,565.24	6,042,912,565.24
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	140,252,072.20	140,252,072.20
一般风险准备		
未分配利润	1,828,543,083.95	1,897,333,661.54
归属于母公司股东权益合计	9,011,707,721.39	9,080,498,298.98
少数股东权益	448,794.63	702,529.78
股东权益合计	9,012,156,516.02	9,081,200,828.76
负债和股东权益总计	18,249,201,231.73	17,884,831,045.30

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

[Handwritten signature]

母公司资产负债表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年6月30日

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	701,985,108.88	267,506,338.72
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	231,192,236.50	240,895,496.89
应收款项融资		
预付款项	58,451,197.34	14,219,976.96
其他应收款	1,060,478,353.93	1,309,819,554.48
存货	2,476,863,238.48	2,551,577,329.52
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	69,275,486.24	94,275,465.26
流动资产合计	4,598,245,621.37	4,478,294,161.83
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	400,409,488.95	400,409,488.95
其他权益工具投资	713,519,107.00	713,519,107.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,519,921,552.65	10,455,780,000.00
固定资产	601,843.99	706,212.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,263,800.43	1,283,430.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	430,688.10	574,043.36
递延所得税资产	424,635.94	441,303.66
其他非流动资产	218,946,530.19	218,946,530.19
非流动资产合计	11,855,517,647.25	11,791,660,116.18
资产总计	16,453,763,268.62	16,269,954,278.01

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

(Handwritten signature)

母公司资产负债表（续）

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年6月30日

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	95,000,000.00	118,330,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	91,000,000.00	
应付账款	364,585,726.09	378,773,972.97
预收款项	58,707.00	58,707.00
应付职工薪酬	2,189,684.91	4,434,040.20
应交税费	452,524.14	16,662.55
其他应付款	767,205,041.20	524,477,633.00
合同负债	80,458,695.76	40,124,006.49
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,002,261,379.35	2,067,311,926.89
其他流动负债	7,241,282.62	3,611,160.59
流动负债合计	3,410,453,041.07	3,137,138,109.69
非流动负债：		
长期借款	2,074,425,510.51	1,707,259,269.61
应付债券	1,970,000,000.00	2,440,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	225,390,018.52	162,110,554.53
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	94,603,439.96	94,603,439.96
递延所得税负债	462,502,153.20	462,502,153.20
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,826,921,122.19	4,866,475,417.30
负债合计	8,237,374,163.26	8,003,613,526.99
股东权益：		
实收资本（股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,987,030,573.28	5,987,030,573.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	140,252,072.20	140,252,072.20
一般风险准备		
未分配利润	1,089,106,459.88	1,139,058,105.54
股东权益合计	8,216,389,105.36	8,266,340,751.02
负债和股东权益总计	16,453,763,268.62	16,269,954,278.01

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

[Handwritten signature]

合并利润表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	228,761,000.13	91,456,013.23
其中：营业收入	228,761,000.13	91,456,013.23
二、营业总成本	282,404,459.29	120,099,447.75
其中：营业成本	164,491,679.32	53,030,920.47
税金及附加	17,321,603.50	11,456,432.56
销售费用	18,811,121.38	4,916,758.30
管理费用	16,001,754.64	14,766,552.26
研发费用	6,945.96	7,139.02
财务费用	65,771,354.49	35,921,645.14
其中：利息费用	64,146,964.94	35,688,875.12
利息收入	306,728.79	617,980.26
加：其他收益	23,709.73	15,582.65
投资收益（损失以“－”号填列）		19,300,000.00
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		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	136,564.78	204,021.00
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-5,459.78	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-53,488,644.43	-9,423,830.87
加：营业外收入	1,678,399.77	11,194,229.02
减：营业外支出	1,319,505.22	5,075.25
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-53,129,749.88	1,765,322.90
减：所得税费用	16,667.72	80,279.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-53,146,417.60	1,685,043.49
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-53,146,417.60	1,685,043.49
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		1,685,043.49
1、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-253,735.15	-348,886.93
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-52,892,682.45	2,033,930.42
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的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（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		
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	-53,146,417.60	1,685,043.49
归属于母公司股东的综合收益总额	-52,892,682.45	2,033,930.42
归属于少数股东的综合收益总额	-253,735.15	-348,886.93
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

[Handwritten signature]

母公司利润表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	179,278,510.21	60,693,809.31
减：营业成本	128,508,053.31	30,829,534.54
税金及附加	14,927,960.09	8,910,122.54
销售费用	13,948,922.51	3,211,259.79
管理费用	6,501,640.42	5,651,435.13
研发费用	6,945.96	7,139.02
财务费用	51,123,698.34	28,591,856.84
其中：利息费用	49,514,875.13	28,286,412.00
利息收入	284,128.74	517,802.97
加：其他收益	22,688.90	8,506.75
投资收益（损失以“-”号填列）		19,300,000.00
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		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	136,564.78	
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）	-35,579,456.74	2,800,968.20
加：营业外收入	1,551,695.91	26,829.50
减：营业外支出	9,321.97	411.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-34,037,082.80	2,827,385.76
减：所得税费用	16,667.72	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,053,750.52	2,827,385.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,053,750.52	2,827,385.76
（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、权益法下不能重分类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、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
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		
六、综合收益总额	-34,053,750.52	2,827,385.76

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

[Handwritten signature]

合并现金流量表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	297,352,802.09	239,528,869.80
收到的税费返还	27,747,825.36	10,093.65
收到其他与经营活动有关的现金	1,376,133,111.88	899,377,550.50
经营活动现金流入小计	1,701,233,739.33	1,138,916,513.95
购买商品、接受劳务支付的现金	80,700,839.42	142,298,246.20
支付给职工以及为职工支付的现金	16,233,543.83	24,318,165.53
支付的各项税费	20,770,335.10	35,235,361.54
支付其他与经营活动有关的现金	1,032,749,255.56	813,939,306.05
经营活动现金流出小计	1,150,453,973.91	1,015,791,079.32
经营活动产生的现金流量净额	550,779,765.42	123,125,434.63
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	6,160,773.03	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,160,773.03	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,698,961.67	149,235,441.43
投资支付的现金		203,999,107.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	88,698,961.67	353,234,548.43
投资活动产生的现金流量净额	-82,538,188.64	-353,234,548.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	1,805,768,711.07	1,631,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,805,768,711.07	1,631,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,669,780,537.48	1,494,728,265.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,847,797.91	132,752,280.27
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	1,969,600.00	1,550,000.00
筹资活动现金流出小计	1,803,597,935.39	1,629,030,545.48
筹资活动产生的现金流量净额	2,170,775.68	2,469,454.52
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	470,412,352.46	-227,639,659.28
加：期初现金及现金等价物余额	299,903,270.79	472,867,046.26
六、期末现金及现金等价物余额	770,315,623.25	245,227,386.98

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

[Handwritten signature]

母公司现金流量表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	236,363,357.84	202,237,822.29
收到的税费返还	27,747,825.36	9,017.16
收到其他与经营活动有关的现金	1,470,099,639.04	903,111,706.34
经营活动现金流入小计	1,734,210,822.24	1,105,358,545.79
购买商品、接受劳务支付的现金	68,750,790.65	99,328,580.45
支付给职工以及为职工支付的现金	6,550,579.16	11,382,619.71
支付的各项税费	16,177,109.08	29,574,334.43
支付其他与经营活动有关的现金	936,669,487.93	876,370,641.23
经营活动现金流出小计	1,028,147,966.82	1,016,656,175.82
经营活动产生的现金流量净额	706,062,855.42	88,702,369.97
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	6,160,773.03	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,160,773.03	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,718,275.97	63,984,681.49
投资支付的现金		203,999,107.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	60,718,275.97	267,983,788.49
投资活动产生的现金流量净额	-54,557,502.94	-267,983,788.49
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	1,576,043,494.71	1,587,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,576,043,494.71	1,587,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,665,621,394.90	1,490,253,265.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,479,120.08	126,328,691.93
支付其他与筹资活动有关的现金	1,969,600.00	1,550,000.00
筹资活动现金流出小计	1,793,070,114.98	1,618,131,957.14
筹资活动产生的现金流量净额	-217,026,620.27	-31,131,957.14
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	434,478,732.21	-210,413,375.66
加：期初现金及现金等价物余额	263,585,655.86	383,911,639.82
六、期末现金及现金等价物余额	698,064,388.07	173,498,264.16

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

(Handwritten signature)

合并所有者权益变动表

编制单位：惠州公共住宅建设投资有限公司

2023年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	合并所有者权益变动表									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他
一、上年年末余额	1,000,000,000.00		6,042,912,565.24				1,402,352,072.20		1,897,333,661.54	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	1,000,000,000.00		6,042,912,565.24				1,402,352,072.20		1,897,333,661.54	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,000,000,000.00		6,042,912,565.24				1,402,352,072.20		1,828,543,083.95	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



2023

合并所有者权益变动表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	股东所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,000,000,000.00		6,088,780,204.86				139,401,882.13		1,825,180,894.57		1,170,206.42	9,392,545,201.45
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年年初余额	1,000,000,000.00		6,088,780,204.86				139,401,882.13		1,825,180,894.57		1,170,206.42	9,054,533,187.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,033,930.42		-348,886.43	1,685,043.49
（一）综合收益总额									2,033,930.42		-348,886.43	
（二）所有者投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,000,000,000.00		6,088,780,204.86				139,401,882.13		1,827,214,824.99		821,319.49	9,056,218,231.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



27 Jun

母公司所有者权益变动表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				5,987,030,573.28				140,252,072.20		1,139,058,105.54	8,266,340,751.02
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,000,000,000.00				5,987,030,573.28				140,252,072.20		1,139,058,105.54	8,266,340,751.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额											-49,951,645.66	-49,951,645.66
（二）所有者投入和减少资本											-34,053,750.52	-34,053,750.52
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配											-15,897,895.14	-15,897,895.14
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他											-15,897,895.14	-15,897,895.14
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				5,987,030,573.28				140,252,072.20		1,089,106,459.88	8,216,389,105.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	股本	上期数			专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	1,000,000,000.00					139,401,882.13		1,138,974,148.95	8,428,422,931.11
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,000,000,000.00					139,401,882.13		1,138,974,148.95	8,311,671,966.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								2,827,385.76	2,827,385.76
（一）综合收益总额								2,827,385.76	2,827,385.76
（二）所有者投入和减少资本									
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对所有者的分配									
4、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	1,000,000,000.00					139,401,882.13		1,141,801,534.71	8,314,499,351.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2026



郑州公共住宅建设投资有限公司
2026 年半年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

郑州公共住宅建设投资有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2007 年 10 月 29 日在郑州市市场监督管理局注册成立;

注册资本: 100000 万元人民币;

公司统一社会信用代码: 914101006672430868;

法定代表人: 于通;

注册地址: 河南省郑州市郑东新区九如路 51 号 3 号楼 B 座 4 层 416、417。

2. 企业的业务性质

房地产租赁经营。

3. 主要经营活动

一般项目: 住房租赁; 非居住房地产租赁; 土地整治服务; 以自有资金从事投资活动; 建筑材料销售; 家用电器销售; 房地产经纪; 房地产评估; 房地产咨询, 物业管理, 租赁服务(不含许可类租赁服务); 软件开发, 信息系统集成服务; 广告制作, 广告设计、代理; 广告发布; 企业管理咨询; 会议及展览服务; 计算机系统服务; 科技中介服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 企业形象策划; 信息技术咨询服务; 数据处理和存储支持服务; 计算机软硬件及辅助设备零售; 通信设备销售; 市场营销策划; 机械设备销售; 电子产品销售, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 商业综合体管理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目: 房地产开发经营; 第二类增值电信业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(二) 合并财务报表范围

截至 2026 年 6 月 30 日, 纳入合并财务报表范围的子公司共计 3 家, 本报告期合并财务报表范围变化详见附注七、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

1、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”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司及子公司合并财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，并基于所述的编制基础、重要会计政策、会计估计进行编制，具体政策参见相关附注。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2026 年 6 月 30 日的财务状况及 2026 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或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。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并应付账款。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先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，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制是指本公司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该回报金额。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、12“长期股权投资”（2））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用

的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12 长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、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以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，本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。

9、金融资产减值

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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，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（含合同资产等其他适用项目，下同）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。

（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。

（3）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不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，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。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

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	承兑人为信用风险较小的非银行单位

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，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、合同资产和租赁应收款，本公司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经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1	本组合为组合 2、3 以外的其他往来，以应收账款的账龄作为信用风险特征。

项目	确定组合的依据
组合 2	本组合为关联方应收款项、员工借款、各类押金、保证金、质保金、代收代缴款等应收款项。
组合 3	低信用风险组合-本公司政府单位往来的应收款项，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，按照余额的千分之一计提坏账。

③ 组合中，采用账龄组合计提坏账准备的方法

项目	应收账款预期信用损失率 (%)	其他应收款预期信用损失率 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	1.00	1.00
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	10.00	10.00
3-4 年	30.00	30.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

④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、③；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。

⑤对于划分为关联方应收款项，各类押金、员工借款、保证金、质保金、代收代缴款等应收或其他应收款不计提坏账准备。

10、存货

（1）存货的分类和成本

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、低值易耗品、原材料，周转材料、消耗性生物资产等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 发出存货的计价方法

项目开发成本于完工时结转开发产品。销售成本按当期已实现销售和可售面积单位成本确认。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，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。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

(4) 存货的盘存制度为定期盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法。

11、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、9、金融资产减值。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

(1) 长期股权投资投资成本确定

①通过企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本

②其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本公司按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本公司按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；对于投资者投入的长期股权投资，本公司按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。原持有的对被投资单位的股权投资（不具有控制、共同控制或重大影响的），按照金融工具确认和计量准则进行会计处理的，因被投资单位的表决权改变等原因能够对被投资单位施加重大影响但不构成控制的，在转权益法核算时，本公司按照金融工具确认和计量准则确定的原股权投资的公允价值，作为改按

权益法核算的初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始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，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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；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；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，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司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。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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股东权益；母公司部分处置对子

公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

13、投资性房地产

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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。本公司投资性房地产包括：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。公司根据管理层主要意图和目的确认投资性房地产。对持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也应视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产资产负债表日的公允价值依据专业评估机构出具的评估报告进行确定。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，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，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以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。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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

税费后计入当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20.00-35.00	5.00	4.75-2.71
机器设备	直线法	5.00-10.00	5.00	9.50-19.40
运输设备	直线法	3.00-5.00	5.00	31.67-19
电子设备	直线法	3.00	5.00	31.67
办公设备及其他	直线法	5.00	5.00	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16、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）。
- （5）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。

17、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计

估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司无研究与开发支出。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客

户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

21、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；在租赁期反映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；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。

22、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。

23、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（1）土地整理业务

本公司受郑州市土地储备中心或项目所在地的区县政府委托，并签订相关土地整理开发项目合作协议，由公司具体实施项目区域内的土地整理及安置补偿。双方每年核定年度土地整理开发成本，项目达到可交付使用条件后，公司将整理出的土地移交给委托方。公司每年（一般是年底）根据委托方确认的投资成本加成一定比例确认收入，并结转成本。

（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）出售自用房屋

自用房屋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，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

24、合同成本

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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

25、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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

27、租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。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，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、14“固定资产”），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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使

用权资产的账面价值。使用权资产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。

③使用权资产的减值测试方法及减值准备计提方法

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

④短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的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。

28、重要会计政策、会计估计的变更及差错更正

（1）会计政策变更

无。

（2）会计估计变更

无。

（3）前期重大差错更正

无。

29、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注四、23、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。本公司主要依靠过去的经验和作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（8）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（9）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（10）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（11）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违

约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（12）公允价值计量

本公司的投资性房地产在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%、6%、9%
土地增值税	按预收房款预交	0.5%、1.5%、3.5%、4.5%
城市维护建设税	应交流转税税额	7%
教育费附加	应交流转税税额	3%
地方教育附加	应交流转税税额	2%
土地使用税	土地使用权面积	18元/平方/年、12元/平方/年、8元/平方/年、6元/平方/年、3元/平方/年
房产税	从租计征或从价计征	12%、4%、1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠及批文

根据《财政部 税务总局关于延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 2026 年第 4 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 2027 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。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2026 年 1 月 1 日，期末指 2026 年 6 月 30 日，上期期末指 2025 年 12 月 31 日，本期指 2026 年 1-6 月，上期指 2025 年 1-6 月。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
库存现金	37,934.77	42,554.92
银行存款	732,894,810.47	294,147,821.45
其他货币资金	42,510,656.17	10,840,597.61
合计	775,443,401.41	305,030,973.98
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	5,127,761.77	5,127,703.19

注：货币资金中受限货币资金明细如下：

项目	期末余额
按揭保证金	1,510,639.78
诉讼等冻结资金	3,617,121.99
合计	5,127,761.77

2、应收账款

(1) 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
郑州市郑东新区管理委员会	303,450,372.45	95.35	303,450.37
合计	303,450,372.45	95.35	303,450.37

3、预付款项

(1) 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	与本公司关系	金额	账龄	占预付账款总额的比例 (%)
河南东方建设集团发展有限公司	非关联方	12,094,531.75	1-2 年、3 年以上	16.65
郑州城发安居有限公司	非关联方	9,000,000.00	1 年以内	12.39
郑州农村商业银行股份有限公司	非关联方	7,840,200.00	1 年以内	10.79
河南省第一建筑工程集团有限责任公司	非关联方	6,000,000.00	3 年以上	8.26
郑州银行股份有限公司	非关联方	5,771,190.28	1 年以内	7.94
合计		40,705,922.03		56.03

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		6,160,773.03
其他应收款	313,163,498.96	411,264,213.16
合计	313,163,498.96	417,424,986.19

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
消耗性生物资产	6,794,987.43		6,794,987.43
开发产品	2,186,725,219.45		2,186,725,219.45
开发成本	1,107,663,126.15		1,107,663,126.15
低值易耗品	982,900.19		982,900.19
合计	3,302,166,233.22		3,302,166,233.22

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
消耗性生物资产	4,777,829.93		4,777,829.93
开发产品	1,953,960,782.29		1,953,960,782.29
开发成本	1,442,061,722.57		1,442,061,722.57
低值易耗品	982,800.19		982,800.19
合计	3,401,783,134.98		3,401,783,134.98

(2) 期末重要的开发成本明细情况

项目名称	期末数	期初数
天地人和项目	511,593,957.64	495,110,230.16
永盛苑 B 组团项目		365,896,190.77
惠康佳苑项目	285,806,403.57	287,143,230.10
金光花苑项目	149,760,488.85	133,535,259.93
滨湖花园项目	114,606,972.74	114,606,972.74
富士康项目	44,282,873.77	44,473,170.92
合计	1,106,050,696.57	1,440,765,054.62

(3) 期末重要的开发产品明细情况

项目名称	期末数	期初数
永盛苑 A 组团项目	1,450,364,979.94	1,512,710,506.71
永盛苑 B 组团项目	326,626,941.92	
天地云墅项目	210,691,472.18	240,095,590.90
裕康嘉园项目	144,969,385.16	144,969,385.16
龙门苑项目	26,420,023.24	28,838,892.51

项目名称	期末数	期初数
阳光怡景花园项目	15,641,068.73	15,535,058.73
联合花园项目	11,114,046.70	11,114,046.70
合计	2,185,827,917.87	1,953,263,480.71

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资						
对联营、合营企业投资	78,761,500.69		78,761,500.69	78,761,500.69		78,761,500.69
合计	78,761,500.69		78,761,500.69	78,761,500.69		78,761,500.69

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
郑州住房置业融资担保有限责任公司	78,761,500.69					
合计	78,761,500.69					

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
郑州住房置业融资担保有限责任公司				78,761,500.69	
合计				78,761,500.69	

7、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
河南农村商业银行股份有限公司	713,519,107.00	713,519,107.00
合 计	713,519,107.00	713,519,107.00

8、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	12,215,070,031.82		12,215,070,031.82

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
二、本期变动	94,511,264.35		94,511,264.35
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	94,511,264.35		94,511,264.35
减：处置			
待处置			
其他转出			
公允价值变动			
三、期末余额	12,309,581,296.17		12,309,581,296.17

注：截至 2026 年 6 月 30 日，郑州公共住宅建设投资有限公司投资性房地产 23,823.00 套（不含车位），建筑面积 1,367,173.91 平方米，已经取得房屋所有权证的投资性房地产 7,033.00 套，建筑面积 413,273.71 平方米，其余 16,790.00 套，建筑面积 953,900.20 平方米，产权证正在办理之中。

9、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	6,812,759.82	1,703,189.95	6,879,430.71	1,719,857.67
合计	6,812,759.82	1,703,189.95	6,879,430.71	1,719,857.67

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,221,431,434.30	555,357,858.58	2,221,431,434.30	555,357,858.58
被拆迁投资性房地产公允价值变动	1,421,879.00	355,469.75	1,421,879.00	355,469.75
合计	2,222,853,313.30	555,713,328.33	2,222,853,313.30	555,713,328.33

10、其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
被拆迁投资性房地产	78,218,300.00		78,218,300.00	78,218,300.00		78,218,300.00
永盛花苑项目	132,171,358.26		132,171,358.26	132,171,358.26		132,171,358.26
大河新苑项目	8,556,871.93		8,556,871.93	8,556,871.93		8,556,871.93
合计	218,946,530.19		218,946,530.19	218,946,530.19		218,946,530.19

注 1：永盛花苑项目、大河新苑项目为郑州公共住宅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，两个项目已取消建设，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。

11、短期借款

（1）短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	95,000,000.00	118,330,000.00
合计	95,000,000.00	118,330,000.00

12、应付账款

（1）期末余额除暂估金额外，期末余额前五名的应付账款情况

欠款单位（人）名称	款项性质	欠款金额	欠款年限	占应付账款的比例（%）
河南五建建设集团有限公司	工程款	4,103,959.72	1 年以内	0.99
郑州城发供应链科技有限公司	工程款	3,809,177.82	1 年内	0.92
河南乾方建筑安装工程公司	工程款	3,344,530.12	3 年以上	0.81
郑州尚品房地产策划有限公司	工程款	3,000,000.00	3 年以上	0.73
河南宝鼎建设工程有限公司	工程款	2,800,000.00	3 年以上	0.68
合计		17,057,667.66		4.13

13、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	2,592,351.95	481,635.64
房屋销售定金	175,000.00	145,200.00
合计	2,767,351.95	626,835.64

14、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	136,607,427.36	98,364,297.76
预收物业费	383,606.85	828,040.99
合计	136,991,034.21	99,192,338.75

15、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	705,709,313.86	484,013,317.46
合计	705,709,313.86	484,013,317.46

16、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	437,383,269.81	747,315,706.22
1年内到期的应付债券	1,460,000,000.00	1,210,000,000.00
1年内到期的长期应付款	86,720,536.01	54,037,804.90
1年内到期的应付利息	28,257,155.84	66,614,098.30
合计	2,012,360,961.66	2,077,967,609.42

17、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	10,473,434.38	8,680,722.89
合计	10,473,434.38	8,680,722.89

18、长期借款

(1) 长期借款的分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	155,200,000.00	160,000,000.00
抵押借款	187,770,000.00	194,577,500.00
保证借款	1,158,982,452.70	760,318,974.21
信用借款	1,556,800,000.00	1,660,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	437,383,269.81	747,315,706.22
合计	2,621,369,182.89	2,028,080,767.99

(2) 长期借款分类的说明

①贷款保证、抵押及质押物状况

贷款机构	贷款余额	贷款期限	贷款类型	担保人及抵押物项目	一年内到期的长期借款
恒丰银行股份有限公司郑州分行	35,200,000.00	2025-06-05 至 2028-06-05	保证借款	郑州城发安居科技有限公司	4,800,000.00
华夏银行股份有限公司郑州分行	91,425,000.00	2025-12-18 至 2045-11-21	保证借款	郑州城发安居科技有限公司	9,700,000.00
交通银行股份有限公司河南省分行	16,106,569.61	2025-10-30 至 2028-10-23	保证借款	郑州城发安居科技有限公司	526,050.00
交通银行股份有限公司河南省分行	8,462,204.71	2026-02-11 至 2028-10-23	保证借款	郑州城发安居科技有限公司	297,690.00

贷款机构	贷款余额	贷款期限	贷款类型	担保人及抵押物项目	一年内到期的长期借款
河南农村商业银行股份有限公司	388,000,000.00	2025-02-27 至 2028-02-27	保证借款	郑州城发安居科技有限公司	8,000,000.00
中信银行股份有限公司郑州分行	77,600,000.00	2025-09-24 至 2040-08-28	质押、保证借款	租金收益权/郑州城市发展集团有限公司	4,800,000.00
中信银行股份有限公司郑州分行	77,600,000.00	2025-08-29 至 2040-08-28	质押、保证借款	租金收益权/郑州城市发展集团有限公司	4,800,000.00
郑州银行股份有限公司航空港区支行	259,588,678.38	2026-05-28 至 2028-05-27	保证借款	郑州公共住宅建设投资有限公司、郑州城发安居科技有限公司	6.00
中国建设银行股份有限公司郑州金水支行	182,200,000.00	2021-10-13 至 2041-9-17	保证借款	郑州市中腾物业服务有限公司	4,000,000.00
兴业银行股份有限公司郑州分行	75,000,000.00	2024-10-31 至 2029-10-26	抵押借款	居住用房产类在建工程	20,000,000.00
国家开发银行河南省分行	178,000,000.00	2026-05-30 至 2051-05-29	保证借款	郑州城发安居科技有限公司	169,523.81
兴业银行股份有限公司郑州分行	112,770,000.00	2024-10-18 至 2044-9-30	抵押、质押借款	住房抵押/应收租金	3,615,000.00
合计	1,501,952,452.70				60,708,269.81

19、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
19 年公住投债 01	140,000,000.00	140,000,000.00
21 郑住投债	240,000,000.00	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	300,000,000.00
23 郑州公宅 MTN001	300,000,000.00	300,000,000.00
23 郑住 02	600,000,000.00	600,000,000.00
24 郑州公宅 MTN001	410,000,000.00	410,000,000.00
24 郑州公宅 PPN001	480,000,000.00	480,000,000.00
25 郑州公宅 MTN001	310,000,000.00	310,000,000.00
26 郑州公宅 PPN001	350,000,000.00	
26 郑州公宅 PPN002	300,000,000.00	
小计	3,430,000,000.00	3,650,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	1,460,000,000.00	1,210,000,000.00
合计	1,970,000,000.00	2,440,000,000.00

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额	期初余额
19 年公住投债 01	700,000,000.00	2019.10.31	7 年	700,000,000.00	140,000,000.00	140,000,000.00
21 郑住投债	600,000,000.00	2021.06.22	7 年	600,000,000.00	240,000,000.00	360,000,000.00
23 郑州公宅 PPN001	350,000,000.00	2023.04.26	3 年	350,000,000.00		350,000,000.00
23 郑住 01	400,000,000.00	2023.06.15	5 年	400,000,000.00		400,000,000.00
23 郑州公宅 PPN002	300,000,000.00	2023.07.10	3 年	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
23 郑州公宅 MTN001	300,000,000.00	2023.08.08	3 年	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
23 郑住 02	600,000,000.00	2023.09.12	5 年	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
24 郑州公宅 MTN001	410,000,000.00	2024.06.27	5 年	410,000,000.00	410,000,000.00	410,000,000.00
24 郑州公宅 PPN001	480,000,000.00	2024.08.02	5 年	480,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00
25 郑州公宅 MTN001	310,000,000.00	2025.02.28	5 年	310,000,000.00	310,000,000.00	310,000,000.00
26 郑州公宅 PPN001	350,000,000.00	2026.03.06	5 年	350,000,000.00	350,000,000.00	
26 郑州公宅 PPN002	300,000,000.00	2026.06.22	5 年	300,000,000.00	300,000,000.00	
小计	5,100,000,000.00			5,100,000,000.00	3,430,000,000.00	3,650,000,000.00
减：一年内到期的应付债券					1,460,000,000.00	1,210,000,000.00
合计					1,970,000,000.00	2,440,000,000.00

注：1. 本公司根据《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人公司债券 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。

2. 本公司根据《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人公司债券 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。

3. 本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。

4. 本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

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，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5. 本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。

6. 本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 月发行中期票据 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。

7. 本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，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

8. 本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 月发行中期票据 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。

9. 本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。

10. 本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。2025 年 2 月发行中期票

据 3.10 亿元，债券简称：25 郑州公宅 MTN001，票面利率为 2.60%，债券计息期限为 2025 年 2 月 28 日至 2030 年 2 月 27 日，每年付息一次，到期一次还本。

11. 本公司根据中国银行间市场交易商协会 2026 年 1 月 15 日出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2026〕PPN8 号），接受公司定向债务融资工具注册金额 6.50 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由中信银行股份有限公司主承销。2026 年 3 月发行第一期定向债务融资工具 3.50 亿元，债券简称：26 郑州公宅 PPN001，票面利率为 2.40%，债券计息期限为 2026 年 3 月 6 日至 2031 年 3 月 6 日，每年付息一次，到期一次还本。

12. 本公司根据中国银行间市场交易商协会 2026 年 1 月 15 日出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2026〕PPN8 号），接受公司定向债务融资工具注册金额 6.50 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由中信银行股份有限公司主承销。2026 年 6 月发行第一期定向债务融资工具 3.00 亿元，债券简称：26 郑州公宅 PPN002，票面利率为 2.10%，债券计息期限为 2026 年 6 月 22 日至 2031 年 6 月 22 日，每年付息一次，到期一次还本。

20、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	225,390,018.52	162,110,554.53
专项应付款		
合计	225,390,018.52	162,110,554.53

（1）长期应付款

项目	期末余额	期初余额
平安国际融资租赁有限公司	312,110,554.53	216,148,359.43
减：一年内到期部分	86,720,536.01	54,037,804.90
合计	225,390,018.52	162,110,554.53

21、递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	形成原因
政府补助	93,086,677.80			93,086,677.80	富士康公租房项目专项补助
政府补助	115,290,000.00			115,290,000.00	郑州城乡建设局蒙泽苑超低能耗奖补资金
政府补助	130,593,439.96			130,593,439.96	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
合计	338,970,117.76			338,970,117.76	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本期增加	本期减少				年末余额	与资产/收益相关
			计入	计入其他收益	冲减	其他减		

			营业 外收 入		成本 费用	少		
富士康公租房项目专项补助	93,086,677.80						93,086,677.80	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	130,593,439.96						130,593,439.96	与资产相关
合计	338,970,117.76						338,970,117.76	

22、实收资本

投资者名称	期初余额		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 (%)
郑州城发安居科技有限公司	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
合计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00

23、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本（资本）溢价	50,050,000.00			50,050,000.00
其他资本公积	5,992,862,565.24			5,992,862,565.24
合计	6,042,912,565.24			6,042,912,565.24

注：本公司资本公积主要系郑州市人民政府国有资产管理委员会无偿划入的股权和市属公租房、廉租等保障性住房形成。以往年度资本公积形成原因如下：

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州国谊住宅集团有限公司国有股权无偿划转事项的通知》（郑国资【2010】161号），将郑州国谊住宅集团有限公司全部国有股权无偿划转给本公司，形成资本公积 130,694,712.10 元；

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州市旧城改造开发公司国有股权无偿划转事项的通知》（郑国资【2010】162号），将郑州市旧城改造开发公司全部国有股权无偿划转给本公司，形成资本公积 56,864,488.95 元；

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将市属商业房资产无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资【2011】290号），将市直管商业房 170 套，面积

23,173.24 平方米，评估值 542,026,800.00 元，无偿划入本公司，增加资本公积 542,026,800.00 元；

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于市属廉租房资产无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资【2012】297 号），将市属廉租房 2585 套，面积 133,124.21 平方米，评估值 683,821,146.00 元，无偿划入郑州公共住宅建设投资有限公司，增加资本公积 683,821,146.00 元；

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州公共住宅建设投资有限公司资本公积转增注册资本的批复》（郑国资【2012】296 号），同意郑州公共住宅建设投资有限公司以资本公积转增实收资本 430,000,000.00 元，减少资本公积 430,000,000.00 元；

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将市属廉租房公租房资产无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资【2014】191 号），将市属廉租房 8853 套，面积 446,690.34 平方米，评估值 3,202,652,300.00 元，无偿划入郑州公共住宅建设投资有限公司，增加资本公积 3,202,652,300.00 元；

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州公共住宅建设投资有限公司增加注册资本的批复》（郑国资【2014】211 号），同意郑州公共住宅建设投资有限公司以资本公积转增实收资本 500,000,000.00 元，减少资本公积 500,000,000.00 元；

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于市财政回购的保障性生活资产注入郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资【2015】170 号），将市属廉租房 6675 套，面积 339,314.60 平方米，评估值 2,487,981,200.00 元，无偿划入郑州公共住宅建设投资有限公司，增加资本公积 2,487,981,200.00 元；

根据《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于将郑州亿居网络科技有限公司等企业国有产权无偿划转给郑州市旧城改造开发公司的批复》（郑国资委【2019】37 号），将郑州亿居网络科技有限公司 60% 国有股权无偿划转给郑州市旧城改造开发公司，确认资本公积 1,732,783.16 元；

根据《关于<郑州市房产管理局建筑材料厂关于无偿划转至郑州市旧城改造开发公司的请示>的批复》（郑房【2019】6 号），将郑州市房产管理局建筑材料厂 100% 国有股权无偿划转至郑州市旧城改造开发公司，确认资本公积 53,751,486.75 元；

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州公共住宅建设投资有限公司增加注册资本金的批复》（郑国资【2020】122 号），将收到的郑州市财政局关于国有资产监督委员会增加注册资本金 20,000,000.00 元确认为资本公积；

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

根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州公共住宅建设投资有限公司增加注

册资本金的批复》（郑国资【2022】91 号），将收到的郑州市财政局关于国有资产监督委员会增加注册资本金 15,270,000.00 元确认为资本公积。

根据郑城发董会纪【2024】37 号会议纪要，郑州城市发展集团有限公司将郑州公共住宅建设投资有限公司持有的郑州国谊住宅集团有限公司、郑州城发供应链科技有限公司、郑州公建物业服务有限公（现已更名为：郑州城发空间科技服务有限公司）股权无偿划转安居科技，减少资本公积 190,794,712.10 元。

根据公司批复文件，郑州市公共租赁住房运营中心有限公司、郑州市房屋租赁有限公司两家公司注销后吸收合并至郑州公共住宅建设投资有限公司，郑州城市房屋安全鉴定有限公司吸收合并至郑州市中腾物业服务有限公司合并减少资本公积 45,995,760.70 元，联营企业郑州住房置业融资担保有限责任公司按照份额确认资本公积 128,121.08 元。

24、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	140,252,072.20			140,252,072.20
任意盈余公积				
合计	140,252,072.20			140,252,072.20

25、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	220,695,486.49	164,491,679.32	91,156,013.23	53,030,920.47
其他业务	8,065,513.64			
合计	228,761,000.13	164,491,679.32	91,156,013.23	53,030,920.47

（1）本期合同产生的营业收入情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务	220,695,486.49	164,491,679.32	91,156,013.23	53,030,920.47
保障性住房代建			661,994.87	2,074,300.00
房地产销售	156,824,122.00	148,953,088.49	10,289,578.50	5,350,437.43
保障性住房销售	2,398,641.29	2,418,869.27	31,661,604.11	31,693,257.86
租房租赁及管理	54,063,403.13	6,059,582.00	39,727,504.14	7,481,916.49
物业服务	5,479,692.48	6,186,974.64	6,021,831.12	5,786,713.84
技术服务	1,613,768.89	563,386.61	1,397,016.46	479,436.88
其他	315,858.70	309,778.31	1,396,484.03	164,857.97
二、其他业务	8,065,513.64			
资金占用费收入	6,190,513.64			

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
担保费收入	1,875,000.00	-		

七、合并范围的变更

1、本期不再纳入合并范围的原子公司或结构化主体

无。

2、本期新纳入合并范围的主体

无。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	取得方式
郑州市旧城改造开发公司	郑州市	郑州市	房地产开发及经营	5,000.01	100.00	100.00	国有股权划转
登封禅林置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发与经营	5,000.00	100.00	100.00	投资
荥阳郑住青年人才公寓置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发与经营	1,000.00	100.00	100.00	投资

注：根据郑州市人民政府《关于为我市投融资平台注入资产和授予权限的通知》（郑政文【2010】186 号）和郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州市旧城改造开发公司国有股权无偿划转事项的通知》（郑国资【2010】162 号），将郑州市旧城改造开发公司全部国有股权无偿划转给本公司，本公司根据《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》的相关规定，以上述被划入股权公司 2009 年 12 月 31 日经审计的财务报表为准，确认长期股权投资的初始投资成本，按成本法对其进行后续核算，并纳入合并会计报表范围。

(1) 重要的非全资子公司

无。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
郑州住房置业融资担保有限责任公司	郑州市	郑州市	担保		20.51	权益法

4、重要的共同经营

无。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股金额	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
郑州城发安居科技有限公司	郑州市	信息技术咨询	100000 万元	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他主要关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
郑州城市发展集团有限公司	最终控制方
郑州城发安居有限公司	同一控制内
郑州城发供应链科技有限公司	同一控制内
郑州城发空间科技服务有限公司	同一控制内
郑州国谊住宅集团有限公司	同一控制内
郑州商都控股集团有限公司	同一控制内
郑州地产集团都市开发有限公司	同一控制内
郑州郑房测绘有限责任公司	同一控制内

5、关联方交易情况

(1) 关联方担保

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起止日	担保是否已 经履行完毕
郑州公共住宅建设投资有限公司	郑州城发安居有限公司	4,793.83	2025.6.20-2055.5.27	否
郑州公共住宅建设投资有限公司	郑州城发安居有限公司	25,000.00	2025.12.30-2055.12.30	否
郑州公共住宅建设投资有限公司	郑州商都控股集团有限公司	12,681.87	2026.2.6-2031.2.6	否
郑州公共住宅建设投资有限公司	郑州城发安居有限公司	31,470.00	2026.4.29-2056.4.28	否
郑州公共住宅建设投资有限公司	郑州城发供应链科技有限公司	901.60	2026.6.18-2027.6.18	否
郑州城发安居科技有限公司	郑州公共住宅建设投资有限公司	38,800.00	2025.2.27-2028.2.26	否
郑州城发安居科技有限公司	郑州公共住宅建设投资有限公司	3,520.00	2025.6.5-2028.6.4	否
郑州城发安居科技有限公司、郑州公共住宅建设投资有限公司	荥阳郑住青年人才公寓置业有限公司	25,958.87	2026.5.28-2028.5.27	否

郑州城发安居科技有限公司	郑州公共住宅建设投资有限公司	9,142.50	2025.12.18-2045.11.21	否
郑州城发安居科技有限公司	郑州公共住宅建设投资有限公司	2,456.88	2025.10.30-2028.10.23	否
郑州城发安居科技有限公司	郑州公共住宅建设投资有限公司	9,142.50	2025.12.18-2045.11.21	否
郑州城发安居科技有限公司	郑州公共住宅建设投资有限公司	17,800.00	2026.5.30-2051.5.29	否
郑州城市发展集团有限公司	郑州公共住宅建设投资有限公司	15,520.00	2025-8-29 至 2040-8-28	否
合计		197,188.05		

6、关联方承诺

无。

十、股份支付

无。

十一、承诺及或有事项

无。

十二、资产负债表日后事项

无。

十三、其他重要事项

无。

郑州公共住宅建设投资有限公司

2026年7月15日

