
重庆华宇集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

（一）本期债券的投资风险

截至本报告批准报出日，本期债券的投资风险与募集说明书中“第二节风险因素”章节描述没有重大变化。

（二）公司相关风险

截至本报告批准报出日，本期债券的公司相关风险与募集说明书中“第二节风险因素”章节描述没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
九、 对外担保情况.....	27
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十一、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

华宇集团、公司、本公司、发行人	指	重庆华宇集团有限公司
报告期、本年度	指	2021 年度（2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券交易所、交易所	指	上海证券交易所
律师事务所	指	北京市君合律师事务所
会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构	指	联合信用评级有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	重庆华宇集团有限公司
中文简称	华宇集团
外文名称（如有）	ChongqingHuaYuGroupCo.,Ltd
外文缩写（如有）	HuaYuGroup
法定代表人	蒋业华
注册资本（万元）	103,180
实缴资本（万元）	69,910
注册地址	重庆市 渝北区泰山大道东段 118 号
办公地址	重庆市 渝北区泰山大道东段 118 号
办公地址的邮政编码	401121
公司网址（如有）	www.cqhyrc.com.cn
电子信箱	liull@cqhyrc.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	刘琳玲
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号
电话	023-89866918
传真	023-67305858
电子信箱	liull@cqhyrc.com.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

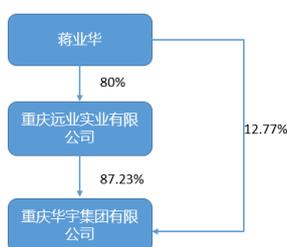
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：重庆远业实业有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：蒋业华

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	蒋宇	控股集团副董事长	2021年01月 离任	2021年01月
董事	蒋杰	地产集团总裁助理	2021年01月 聘任	2021年01月

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 12.50%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：蒋业华
发行人的其他董事：胡端、蒋杰
发行人的监事：赵羽、周逸、刘燕
发行人的总经理：胡端
发行人的财务负责人：刘琳玲
发行人的其他高级管理人员：胡梅

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司主营业务为房地产开发与销售、商业物业租赁、酒店服务及其他服务。主要产品为住宅及商办，住宅包括“锦绣系”、“御璟系”和“时代系”三大产品线，分别对应首次改善型、再次改善型和刚需型住宅产品；商业包括“华宇城”、“华宇广场”、“中央大街”和“美乐街”四大产品线，涵盖综合性购物中心及商业广场等业态。公司秉承“责任华宇，幸福一生”的品牌理念，以服务社会、服务客户、创造价值为企业目标，贯彻“行稳致远、创造发展”的战略思想，形成了以住宅地产开发为主，商业地产开发为辅的开发模式，以及“销售与物业自持”的双轮驱动赢利模式，实现了公司快速、稳健的发展。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

近年来，我国房地产行业与国民经济相互支持和影响，是重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。经历了数十年时间的发展，我国房地产市场已经逐渐走向成熟，成为国民经济的重要推动力。与此同时，房地产开发企业经营模式也由传统的住房建设转变为住宅/商业的多元化经营，人才队伍迅速扩大，盈利能力不断提高。

2021年，房地产市场出现较大波动。上半年，全国市场成交增长较快；下半年，商品房交易、土地市场、房地产开发投资均有较大回落。公司作为稳健经营的企业，“三道红线”指标连续多年符合“绿档”要求，经营活动产生的现金流量净额连续四年为正，资产负债率长期处于行业低位。面对市场环境的快速变化，公司秉承“行稳致远、创新发展”的战略思想，守住了安全经营的底线，2021年实现了全年收入、净利润的增长。公司位列克而瑞2022年中国房地产开发企业综合实力排行榜第45位，较2021年上升14位；位列克而瑞2021年中国房地产企业销售榜第52位，较2020年上升8位；荣获中国房地产业协会2021年中国房地产开发企业经营绩效10强；位列中国工商业联合会2021年中国民营企业社会责任百强榜第31位，行业地位稳中有升。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	183.12	138.35	24.45	97.16	157.93	125.27	20.68	96.67
房屋租赁	2.90	0.21	92.76	1.54	2.72	0.19	93.01	1.67
其他服务	2.46	0.48	80.49	1.30	2.71	0.35	87.08	1.66
合计	188.48	139.04	26.23	100.00	163.36	125.81	22.99	100.00

（2）各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房屋销售	房屋销售	183.12	138.35	24.45	15.95	10.44	3.77
房屋租赁	房屋租赁	2.90	0.21	92.76	6.62	10.53	-0.27
金融服务	其他服务	0.84	0.02	97.62	-41.26	-60.00	0.70
合计	—	186.86	138.58	—	15.29	10.42	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30% 以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2021 年度，其他服务业务板块中金融服务收入较上期减少 41.26%，成本较上期减少 60.00%，毛利率由 96.81% 上升至 97.51%，主要原因为发放的贷款在本期大量收回。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司属于房地产行业。房地产行业具有开发投资周期长、投资金额大、受政策影响明显等显著特征。房地产行业是我国经济发展的重要推动力，也是关乎国计民生的重点行业。历年来中央至地方各级政府均非常重视房地产行业的稳健发展。根据国家统计局数据，2021年度，我国全社会固定资产投资完成额为552,884亿元，同比增长4.9%；房地产开发投资完成额为147,602亿元，同比增长4.4%，房地产开发投资占固定资产投资总额的比重为26.70%。2021年主管部门陆续出台了一系列宏观调控政策，对房地产市场发展实行差异化的调控，引导和促进房地产业持续稳定健康发展，保持国民经济的平稳较快发展，满足广大人民群众的基本住房消费需求。

2021年公司实现营业收入188.48亿元，同比增长15.38%；净利润18.40亿元，同比增长7.46%；经营活动产生的现金流量净额66.79亿，同比增长368.68%。不含预收账款资产负债率54.18%、净负债率50.73%、现金短债比1.53，“三道红线”指标符合“绿档”要求。

截至目前，公司累计开发楼盘285个，项目覆盖重庆、天津、广州、南京、杭州、成都、武汉、西安、郑州、沈阳等30个城市，开发规模逾3200万方。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司所处房地产行业的发展对于资源依赖度较高，而土地、资金等主要资源的供应受政府政策影响较大；公司主要收入来源于房地产项目销售，与宏观经济周期性波动密切相关，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。尽管公司作为全国百强房地产开发企业，具备较强的抗风险能力，但仍可能受到行业波动的影响。针对可能存在的风险，公司将坚持深耕策略，稳健经营，巩固传统区域优势；精准定位、加强研发，打造体验感和舒适性俱佳的畅销产品；不断提升经营效率和竞争力，保持健康的财务状况，争取更大的发展空间。

具体到业务层面，公司采取的措施包括：（1）精准项目定位，打造适销产品：充分调查研究项目所在地的房地产市场环境、消费者需求，根据研究结果对房地产项目进行精准定位，并在规划设计等方面充分考虑当地市场需求及发展趋势，打造适销对路产品。（2）推动精工计划，实施精益管理：全力推进品质建设，加强对项目设计、施工质量的监督与管理，持续提升产品品质和服务品质；全面推行以客户满意度为基础的成本适配，进一步优化全流程成本费用控制体系，精选战略供方，降低采购成本，打造高竞争力产品。（3）创新营销方式，扩大品牌影响：通过加强体验式营销、线上营销等措施，充分发挥品牌优势，提升产品影响力，推动项目销售，加快销售资金回笼。（4）创新商业模式，升级商业运营：提升自持物业坪效及物业价值，坚持打造社区商业街，融入银行、健康、社区托养、生活等要素；打造商业运营的核心引擎，形成可复制的运营模式，促进商业良性发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

（一）业务独立

发行人现实际从事的主营业务为房地产的开发与经营，主要产品包括住宅、附属或配套商业、物业管理等业务，收入主要来自于房地产销售收入。公司拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力。发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，发行人报告期内发生的关联交易及关联担保等行为均是按正常经营业务和条件进行，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

（二）资产独立

发行人已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土

地、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，发行人对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

（三）人员独立

发行人人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分离，公司总裁，副总裁及财务总监等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业处领取报酬。发行人建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。发行人的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、《公司章程》规定的程序进行。

（四）机构独立

公司自设立以来已按照《公司法》的要求建立健全了法人治理结构，董事会、监事会和管理层均独立运行，还设有投资发展中心、资金资产管理中心、人力行政中心、研发管理中心、运营管理中心、财务管理中心、品牌管理中心和风险控制中心等内部管理部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作、职责分明，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备完全的独立性、完整性。

（五）财务独立

公司设立了独立的财务管理中心，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	32.25
出售商品/提供劳务	2.23

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 138.49 亿元人民币。（其中：对外担保 31.38 亿元，对合并报表范围内的担保 107.11 亿元）

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项**一、公司信用类债券情况****（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 245.63 亿元，其中公司信用类债券余额 37.10 亿元，占有息债务余额的 15.10%；银行贷款余额 172.06 亿元，占有息债务余额的 70.05%；非银行金融机构贷款 24.43 亿元，占有息债务余额的 9.95%；其他有息债务余额 12.04 亿元，占有息债务余额的 4.90%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内（含）；	6个月（不含）至1年（含）	1年（不含）至2年（含）	2年以上（不含）	
公司信用类债券				10.00	27.10	37.10
银行贷款		23.08	28.20	75.98	44.80	172.06
非银行金融机构贷款				8.00	16.43	24.43
其他有息负债					12.04	12.04

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 37.10 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 5.1 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称：21 华宇 01，20 华宇 02，20 华宇 G1，18 华宇 05，20 华宇 G2，19 华宇 01

1、债券名称	重庆华宇集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 华宇 01
3、债券代码	188345.SH
4、发行日	2021 年 7 月 5 日
5、起息日	2021 年 7 月 5 日

6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年7月5日
7、到期日	2024年7月5日
8、债券余额	5.10
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、西南证券股份有限公司(联主)
13、受托管理人(如有)	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易等方式
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	重庆华宇集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	20华宇02
3、债券代码	166946.SH
4、发行日	2020年6月11日
5、起息日	2020年6月11日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年6月13日
7、到期日	2023年6月11日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	8.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	合格投资者
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易等方式
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	重庆华宇集团有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20华宇G1
3、债券代码	163359.SH
4、发行日	2020年3月27日
5、起息日	2020年3月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年3月27日
7、到期日	2025年3月27日

8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易等方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	重庆华宇集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	18 华宇 05
3、债券代码	143698.SH
4、发行日	2018 年 6 月 27 日
5、起息日	2018 年 6 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 6 月 27 日
7、到期日	2023 年 6 月 27 日
8、债券余额	9.90
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每半年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易等方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	重庆华宇集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20 华宇 G2
3、债券代码	163779.SH
4、发行日	2020 年 7 月 30 日
5、起息日	2020 年 7 月 30 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 30 日
7、到期日	2025 年 7 月 30 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易等方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	重庆华宇集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	19 华宇 01
3、债券代码	155204.SH
4、发行日	2019 年 3 月 6 日
5、起息日	2019 年 3 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 6 日
7、到期日	2024 年 3 月 6 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	西南证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	西南证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	合格投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易等方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：188345.SH, 166946.SH, 163359.SH, 143698.SH, 163779.SH, 155204.SH

债券简称：21 华宇 01, 20 华宇 02, 20 华宇 G1, 18 华宇 05, 20 华宇 G2, 19 华宇 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

21 华宇 01：报告期内没有发生选择权条款的触发和执行情况；

20 华宇 02：报告期内没有发生选择权条款的触发和执行情况；

20 华宇 G1：报告期内没有发生选择权条款的触发和执行情况；

18 华宇 05：报告期内，2020 年 12 月投资者回售 17 亿元，转售 14.7 亿，债券余额 17.7 亿元；2021 年 12 月回售 7.8 亿，目前债券余额 9.9 亿；

20 华宇 G2：报告期内没有发生选择权条款的触发和执行情况；

19 华宇 01：报告期内投资者回售 1.8 亿元，转售 1.8 亿，目前债券余额 4 亿元。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163359.SH、163779.SH

债券简称	20 华宇 G1、20 华宇 G2
募集资金总额	18.00
募集资金报告期内使用金额	18.00
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	发行债券全部用于偿还即将回售或到期的公司债券，公司债券资金使用严格遵守《公司章程》、《公司债券募集资金管理细则》等公司制度的相关规定使用。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	否
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	否
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143698.SH、155204.SH

债券简称	18 华宇 05、19 华宇 01
募集资金总额	24.00
募集资金报告期内使用金额	24.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作规范

约定的募集资金使用用途（请全文列示）	截至报告签发日，本期债券已全部用于偿还金融机构贷款，公司债券资金使用严格遵守《公司章程》、《公司债券募集资金管理细则》等公司制度的相关规定使用。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	否
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	否
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166946.SH

债券简称	20 华宇 02
募集资金总额	6.50
募集资金报告期内使用金额	6.50
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	截至目前，本次债券合计发行债券 6.5 亿元，其中已使用 6.5 亿元，发行债券全部用于偿还已回售的公司债券或对已回售公司债券资金进行置换，公司债券资金使用严格遵守《公司章程》、《公司债券募集资金管理细则》等公司制度的相关规定使用。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	否
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	否
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188345.SH

债券简称	21 华宇 01
募集资金总额	5.10
募集资金报告期内使用金额	5.10
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	发行债券全部用于偿还已回售的公司债券或对已回售公司债券资金进行置换，公司债券资金使用严格遵守《公司章程》、《公司债券募集资金管理细则》等公司制度的相关规定使用。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	否
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	否
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

√适用 □不适用

债券代码	188345.SH
债券简称	21 华宇 01
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2021 年 5 月 31 日
报告期初主体评级	AA+
报告期末主体评级	AA+
报告期初债项评级	AA+
报告期末债项评级	AA+
报告期初主体评级展望	稳定
报告期末主体评级展望	稳定
报告期初是否列入信用观察名单	否
报告期末是否列入信用观察名单	否
评级结果变化的原因	无变化

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

√适用 □不适用

债券代码：163359.SH，163779.SH，143698.SH，155204.SH，166946.SH，188345.SH

债券简称	20 华宇 G1、20 华宇 G2、18 华宇 05、19 华宇 01、20 华宇 02、21 华宇 01
原担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	为有效维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按期足额偿付制定了工作计划，包括确定专门部门与人员、制定并严格执行募集资金管理细则、严格履行信息披露义务等事项，形成了一套确保债券本息按期兑付的保障措施。
变更原因	无
变更取得有权机构批准情况	无
变更对债券持有人利益的影响	无

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
签字会计师姓名	卢秋平、文茂万

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163359.SH、163779.SH、143698.SH、155204.SH、166946.SH、188345.SH
------	---

债券简称	20 华宇 G1、20 华宇 G2、18 华宇 05、19 华宇 01、20 华宇 02、21 华宇 01
名称	21 华宇 01 为中金公司，其他均为西南证券
办公地址	西南证券：重庆市江北区金沙门路 32 号 中金公司：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	西南证券：韩念龙、蔚爽 中金公司：祁秦、王露
联系电话	西南证券：010-57631261 中金公司：010-65051166

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	163359.SH
债券简称	20 华宇 G1
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

债券代码	143698.SH、155204.SH
债券简称	18 华宇 05、19 华宇 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	163779.SH、188345.SH
债券简称	20 华宇 G2、21 华宇 01
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入

准则”）以及修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等（以下合称“新金融工具准则”），于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》（以下简称“新租赁准则”）。于 2019 年 9 月 9 日发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）。公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行上述准则或规定，对公司报表的影响列示如下：

（1）新收入准则

根据新收入准则的相关规定，公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，涉及前期比较财务报表数据与新收入准则要求不一致的，公司不进行调整。

首次执行新收入准则调整首次执行当年年初合并财务报表相关项目情况如下（单位：元）：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他流动资产	2,132,924,114.92	2,160,075,040.97	27,150,926.05
未分配利润	8,326,052,533.26	8,341,582,465.33	15,529,932.07
少数股东权益	9,600,722,652.79	9,612,343,646.77	11,620,993.98
预收账款	25,949,161,368.43	36,688,833.58	-25,912,472,534.85
合同负债		23,772,910,582.43	23,772,910,582.43
其他流动负债		2,139,561,952.42	2,139,561,952.42

首次执行新收入准则调整首次执行当年年初母公司财务报表相关项目情况如下（单位：元）：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预收账款	3,746,546,348.72	21,434,985.24	-3,725,111,363.48
合同负债		3,417,533,360.99	3,417,533,360.99
其他流动负债		307,578,002.49	307,578,002.49

（2）金融工具准则

根据新金融工具准则的相关规定，公司按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，公司未调整可比期间信息。

首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初合并财务报表相关项目情况如下（单位：元）：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
交易性金融资产		2,040,704,641.12	2,040,704,641.12
其他权益工具投资		240,580,780.00	240,580,780.00
可供出售的金融资产	2,281,285,421.12		-2,281,285,421.12

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他应付款-应付利息	6,118,019,769.17	5,848,348,578.51	-269,671,190.66
短期借款-应付利息	439,900,000.00	440,028,000.00	128,000.00
一年内到期的非流动负债	5,603,698,815.88	5,876,771,932.39	273,073,116.51
其他综合收益	9,842,970,003.68	9,309,050,400.36	-533,919,603.32
未分配利润	8,326,052,533.26	8,859,972,136.58	533,919,603.32

首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初母公司财务报表相关项目情况如下
(单位:元):

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
交易性金融资产		1,365,704,641.12	1,365,704,641.12
其他权益工具投资		199,200,000.00	199,200,000.00
可供出售的金融资产	1,564,904,641.12		-1,564,904,641.12
其他应付款-应付利息	12,162,728,714.58	11,924,715,586.45	-238,013,128.13
一年内到期的非流动负债	2,502,958,815.88	2,740,971,944.01	238,013,128.13
其他综合收益	7,115,215,237.43	6,863,604,540.96	-251,610,696.47
未分配利润	4,639,077,889.76	4,890,688,586.23	251,610,696.47

(3) 新租赁准则

公司于2021年1月1日首次执行新租赁准则,根据相关规定,公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。涉及前期比较财务报表数据与新租赁准则要求不一致的,公司不进行调整。

首次执行租赁准则调整首次执行当年年初合并财务报表相关项目(单位:元):

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
使用权资产		11,217,747.22	11,217,747.22
租赁负债		7,687,821.37	7,687,821.37
一年内到期的非流动负债	5,603,698,815.88	5,607,228,741.73	3,529,925.85

首次执行租赁准则调整首次执行当年年初母公司财务报表相关项目(单位:元):

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
使用权资产		8,882,605.62	8,882,605.62
租赁负债		5,405,043.51	5,405,043.51
一年内到期的非流动负债	2,502,958,815.88	2,506,436,377.99	3,477,562.11

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司,且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	16.80	1.57	0	
应收账款	0.51	0.05	1.12	-54.07
其他流动资产	31.77	2.97	21.33	48.93
发放贷款和垫款	3.15	0.30	11.39	-72.32
可供出售金融资产	0	0	22.81	-100
长期股权投资	30.84	2.89	21.30	44.76
其他非流动资产	0.19	0.02	0.32	-40.30

发生变动的的原因：

1、交易性金融资产：本期末交易性金融资产余额为 16.80 亿元，上期末余额为 0，主要为根据新金融工具准则相关规定，公司对金融工具重新进行分类和计量，将原来在可供出售金融资产核算的股票重分类至交易性金融资产。

2、应收账款：本期末应收账款较上期减少 54.07%，主要为上期应收房款在本期已收回。

3、其他流动资产：其他流动资产主要为本公司预交的相关税费，本期其他流动资产期末余额较上期增加 48.93%，主要原因为本期预收房款较上期增加 41.34%，对应预交税金增加。

4、发放贷款和垫款：本期发放贷款和垫款较上期末减少 72.32%，主要原因为发放的贷款在本期大量收回，贷款规模减少所致。

5、可供出售金融资产：本期末可供出售金融资产余额为 0，上期末余额为 22.81 亿元，主要为根据新金融工具准则相关规定，公司对金融工具重新进行分类和计量，将原来在可供出售金融资产核算的股票重分类至交易性金融资产。

6、长期股权投资：本期末长期股权投资较上期变动 44.76%，主要原因为本期新增投资 10.86 亿元。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	87.25	1.50		1.72
存货	520.02	135.44		26.05
长期股权投资	30.84	3.56		11.54

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
固定资产	5.05	4.22		83.56
投资性房地产	188.37	135.69	135.69	72.03
交易性金融资产	16.80	6.90		41.07
合计	848.33	287.30	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	520.02		135.44	抵押担保	无重要影响
投资性房地产	188.37	188.37	135.69	抵押担保	无重要影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款			4.40	-100.00
应付票据	2.41	0.47	4.81	-49.90
预收款项	0.56	0.11	259.49	-99.78
合同负债	336.53	65.47	-	100.00

发生变动的的原因：

短期借款减少 100.00%：本期未新增短期借款，期初短期借款在本期归还完毕。

应付票据减少 49.89%：本期兑付的商业承兑汇票金额大于本期开具的商业承兑汇票金额，故期末应付票据余额减少。

预收账款减少 99.78%：主要为根据新收入准则的相关规定，将期初预收账款分别重分类至合同负债及其他流动负债 237.72 亿元、21.40 亿元，导致预收账款减少。

合同负债增加 100.00%：主要为根据新收入准则的相关规定，将期初预收账款重分类至合同负债 237.72 亿元，以及本期新增 98.91 亿元所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：318.49 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 245.63 亿元，有息债务同比变动-22.87%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：51.28 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 37.10 亿元，占有息债务余额的 15.10%；银行贷款余额 172.06 亿元，占有息债务余额的 70.05%；非银行金融机构贷款 24.43 亿元，占有息债务余额的 9.95%；其他有息债务余额 12.04 亿元，占有息债务余额的 4.90%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券				10.00	27.10	37.10
银行贷款		23.08	28.20	75.98	44.80	172.06
非银行金融机构贷款				8.00	16.43	24.43
其他有息负债					12.04	12.04

截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：22.42 亿元

报告期非经常性损益总额：-2.12 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	是	69.26%	房地产开发	58.46	12.90	15.26	2.43
合肥瑞钰置业有限公司	是	50.00%	房地产开发	18.13	7.65	20.29	4.13
合肥宇信龙置业有限公司	是	50.00%	房地产开发	39.20	6.93	15.13	3.79
南京悦颐房地产开发有限公司	是	30.00%	房地产开发	10.45	8.16	41.53	11.10
杭州昌赫置业有限公司	否	22.17%	房地产开发	45.33	34.79	68.65	12.10

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：10.57 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.69 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：9.88 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：9.88 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.08%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：35.09 亿元

报告期末对外担保的余额：31.38 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-3.71 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：31.38 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可在重庆市渝北区泰山大道东段 118 号华宇集团查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为重庆华宇集团有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)



重庆华宇集团有限公司
2022年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2021年12月31日

编制单位：重庆华宇集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	8,724,924,426.93	11,777,421,225.46
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,679,530,256.58	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	51,281,215.60	111,638,940.33
应收款项融资		
预付款项	79,160,424.73	86,090,648.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,692,308,374.29	17,079,056,938.46
其中：应收利息	9,673,248.27	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	52,001,555,057.06	44,604,683,299.20
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,176,561,196.45	2,132,924,114.92
流动资产合计	83,405,320,951.64	75,791,815,166.76
非流动资产：		
发放贷款和垫款	315,179,678.37	1,138,697,478.70
债权投资		
可供出售金融资产		2,281,285,421.12
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,083,954,361.80	2,130,439,061.62
其他权益工具投资	218,600,000.00	

其他非流动金融资产		
投资性房地产	18,837,466,382.00	17,989,648,112.00
固定资产	504,589,503.63	541,811,753.73
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,930,654.15	
无形资产	15,220,610.01	14,656,758.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,087,828.73	1,539,036.05
递延所得税资产	408,601,750.17	391,211,138.51
其他非流动资产	19,200,000.00	32,159,000.00
非流动资产合计	23,412,830,768.86	24,521,447,760.17
资产总计	106,818,151,720.50	100,313,262,926.93
流动负债：		
短期借款		439,900,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	241,121,396.97	481,227,800.14
应付账款	3,588,054,636.34	2,902,641,991.83
预收款项	56,211,966.15	25,949,161,368.43
合同负债	33,652,968,790.73	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	107,989,759.40	125,849,520.04
应交税费	516,011,560.72	407,479,030.36
其他应付款	4,869,967,337.47	6,118,019,769.17
其中：应付利息		269,671,190.66
应付股利	15,000,000.00	
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	5,348,088,183.50	5,603,698,815.88
其他流动负债	3,022,538,825.24	
流动负债合计	51,402,952,456.52	42,027,978,295.85

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	14,521,178,700.00	20,630,415,000.00
应付债券	3,704,228,418.63	4,854,088,152.37
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	6,550,213.84	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,863,470,019.89	3,816,456,995.81
其他非流动负债	1,204,000,000.00	321,000,000.00
非流动负债合计	23,299,427,352.36	29,621,960,148.18
负债合计	74,702,379,808.88	71,649,938,444.03
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	699,100,000.00	699,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,376,028.33	3,959,281.42
减：库存股		
其他综合收益	9,508,900,712.15	9,842,970,003.68
专项储备		
盈余公积	204,307,163.29	190,520,011.75
一般风险准备		
未分配利润	9,557,652,540.54	8,326,052,533.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,987,336,444.31	19,062,601,830.11
少数股东权益	12,128,435,467.31	9,600,722,652.79
所有者权益（或股东权益）合计	32,115,771,911.62	28,663,324,482.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	106,818,151,720.50	100,313,262,926.93

公司负责人：蒋业华 主管会计工作负责人：刘琳玲 会计机构负责人：江文祥

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：重庆华宇集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,632,859,626.95	2,465,652,936.32

交易性金融资产	1,271,430,256.58	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,172,823.26	6,180,848.56
应收款项融资		
预付款项	3,369,261.43	313,601.24
其他应收款	19,342,215,977.69	19,323,103,971.21
其中：应收利息		
应收股利		200,000,000.00
存货	4,807,019,364.50	4,955,234,747.96
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	84,467,424.14	339,839,009.22
流动资产合计	27,148,534,734.55	27,090,325,114.51
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,564,904,641.12
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,023,454,779.52	7,737,347,265.13
其他权益工具投资	199,200,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,987,748,831.00	10,998,713,092.00
固定资产	83,724,461.15	95,793,980.32
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,414,627.93	
无形资产	13,802,068.97	13,443,611.29
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	289,101.74	276,932.81
递延所得税资产	162,890,989.15	197,594,364.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,474,524,859.46	20,608,073,887.19
资产总计	47,623,059,594.01	47,698,399,001.70
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	44,898,254.95	65,674,576.74
应付账款	116,885,181.84	76,182,861.09
预收款项	23,222,700.69	3,746,546,348.72
合同负债	2,897,707,422.06	
应付职工薪酬	25,347,698.41	31,624,796.91
应交税费	161,380,564.85	3,845,141.85
其他应付款	17,675,770,822.39	12,162,728,714.58
其中：应付利息		238,013,128.13
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	971,720,000.00	2,502,958,815.88
其他流动负债	257,073,462.03	
流动负债合计	22,174,006,107.22	18,589,561,255.77
非流动负债：		
长期借款	3,186,590,000.00	5,985,710,000.00
应付债券	4,688,261,447.50	5,854,088,152.37
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,757,102.66	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,408,884,005.56	2,435,193,666.95
其他非流动负债	657,000,000.00	321,000,000.00
非流动负债合计	10,944,492,555.72	14,595,991,819.32
负债合计	33,118,498,662.94	33,185,553,075.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	699,100,000.00	699,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,868,932,787.67	1,868,932,787.67
减：库存股		
其他综合收益	6,863,604,540.96	7,115,215,237.43
专项储备		
盈余公积	204,307,163.29	190,520,011.75
未分配利润	4,868,616,439.15	4,639,077,889.76

所有者权益（或股东权益）合计	14,504,560,931.07	14,512,845,926.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,623,059,594.01	47,698,399,001.70

公司负责人：蒋业华 主管会计工作负责人：刘琳玲 会计机构负责人：江文祥

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	18,848,148,417.02	16,336,142,420.70
其中：营业收入	18,764,340,055.28	16,192,867,497.63
利息收入	83,808,361.74	143,274,923.07
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	16,473,653,549.12	14,837,787,443.22
其中：营业成本	13,904,418,354.77	12,581,047,052.36
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	650,554,518.89	408,707,539.81
销售费用	887,790,221.99	879,120,106.54
管理费用	635,422,139.55	544,544,046.19
研发费用		
财务费用	395,468,313.92	424,368,698.32
其中：利息费用	615,122,568.92	815,660,569.58
利息收入	238,572,794.48	461,487,902.87
加：其他收益	5,855,743.50	2,182,342.87
投资收益（损失以“-”号填列）	458,137,632.96	415,810,870.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	432,541,384.87	257,582,248.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	-165,080,814.54	73,687,767.96

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-284,831.74	
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-442,461,628.89	-17,692,280.04
资产处置收益（损失以“-”号填列)	340,061.19	3,756.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	2,231,001,030.38	1,972,347,435.90
加：营业外收入	21,960,728.60	64,038,655.55
减：营业外支出	11,436,951.30	33,970,811.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	2,241,524,807.68	2,002,415,279.91
减：所得税费用	400,575,600.93	289,336,708.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
（一）按经营持续性分类	1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
（二）按所有权归属分类	1,840,949,206.75	1,713,078,571.42
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	835,058,773.82	626,549,780.82
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	1,005,890,432.93	1,086,528,790.60
六、其他综合收益的税后净额	308,887,653.46	-178,409,390.70
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	199,850,311.79	-128,909,390.70
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		
2.将重分类进损益的其他综合收益	199,850,311.79	-128,909,390.70
（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		-121,561,307.40

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	199,850,311.79	-7,348,083.30
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	109,037,341.67	-49,500,000.00
七、综合收益总额	2,149,836,860.21	1,534,669,180.72
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,034,909,085.61	497,640,390.12
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,114,927,774.60	1,037,028,790.60
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: 蒋业华 主管会计工作负责人: 刘琳玲 会计机构负责人: 江文祥

母公司利润表
2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	2,861,913,200.45	803,146,392.11
减: 营业成本	1,565,137,144.86	708,904,534.64
税金及附加	402,453,329.22	58,832,014.51
销售费用	173,951,039.15	171,341,782.00
管理费用	195,456,610.64	198,295,589.79
研发费用		
财务费用	428,656,965.49	194,036,039.25
其中: 利息费用	777,604,719.30	850,742,338.88
利息收入	360,422,192.31	682,440,227.08
加: 其他收益	1,465,635.29	562,417.85
投资收益(损失以“-”号填列)	158,805,508.60	401,380,883.71
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-17,112,954.12	-37,386,065.93
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）	-105,238,645.54	48,029,533.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,174,105.57	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		1,651,474.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	146,116,503.87	-76,639,258.73
加：营业外收入	2,850,155.58	4,727,333.40
减：营业外支出	2,701,430.07	23,829,352.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	146,265,229.38	-95,741,277.51
减：所得税费用	8,393,713.98	-117,491,666.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	137,871,515.40	21,750,388.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	137,871,515.40	21,750,388.54
（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		76,438,692.60
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		76,438,692.60
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		76,438,692.60
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		
六、综合收益总额	137,871,515.40	98,189,081.14
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：蒋业华 主管会计工作负责人：刘琳玲 会计机构负责人：江文祥

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	26,459,426,770.97	22,770,304,406.02
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	83,808,361.74	167,583,406.17
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	100,246.16	
收到其他与经营活动有关的现金	7,337,189,092.00	7,658,965,793.85
经营活动现金流入小计	33,880,524,470.87	30,596,853,606.04
购买商品、接受劳务支付的现金	16,420,485,866.59	18,834,983,180.90
客户贷款及垫款净增加额		162,406,120.78
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	14,708,036.58	
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	736,341,179.38	632,526,918.92
支付的各项税费	2,282,020,979.39	1,968,220,741.96
支付其他与经营活动有关的现金	7,748,321,179.26	7,573,912,988.36
经营活动现金流出小计	27,201,877,241.20	29,172,049,950.92
经营活动产生的现金流量净额	6,678,647,229.67	1,424,803,655.12

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	169,582,002.71	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金	150,402,968.71	157,919,415.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	876,246.96	17,767.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		19,368.62
收到其他与投资活动有关的现金	4,923,203,041.00	8,516,119,237.00
投资活动现金流入小计	5,244,064,259.38	8,684,075,789.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,632,806.11	20,266,907.64
投资支付的现金	1,085,975,905.00	1,105,509,000.00
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	4,089,803,228.06	9,941,229,652.80
投资活动现金流出小计	5,216,411,939.17	11,067,005,560.44
投资活动产生的现金流量净额	27,652,320.21	-2,382,929,771.36
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,723,592,600.00	3,080,693,954.17
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,723,592,600.00	3,013,393,954.17
取得借款收到的现金	9,227,380,000.00	20,650,676,158.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,402,098,242.24	2,110,764,278.03
筹资活动现金流入小计	13,353,070,842.24	25,842,134,390.20
偿还债务支付的现金	18,137,012,234.00	12,521,730,158.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,315,514,640.21	2,198,965,848.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	172,585,599.69	28,580,640.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,473,980,141.31	4,693,119,756.07
筹资活动现金流出小计	22,926,507,015.52	19,413,815,762.27
筹资活动产生的现金流量净额	-9,573,436,173.28	6,428,318,627.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,754,149.76	-329,990.77
五、现金及现金等价物净增加额	-2,864,382,473.64	5,469,862,520.92
加：期初现金及现金等价物余额	11,439,727,203.07	5,969,864,682.15
六、期末现金及现金等价物余额	8,575,344,729.43	11,439,727,203.07

公司负责人：蒋业华 主管会计工作负责人：刘琳玲 会计机构负责人：江文祥

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,256,328,870.99	3,159,288,901.23
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,468,646,628.04	14,697,325,832.62
经营活动现金流入小计	17,724,975,499.03	17,856,614,733.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,256,879,036.45	1,333,452,699.79
支付给职工及为职工支付的现金	113,403,009.65	122,170,667.62
支付的各项税费	125,514,171.01	248,234,480.97
支付其他与经营活动有关的现金	14,507,052,142.26	13,765,755,001.79
经营活动现金流出小计	16,002,848,359.37	15,469,612,850.17
经营活动产生的现金流量净额	1,722,127,139.66	2,387,001,883.68
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	10,055,247.16	
取得投资收益收到的现金	175,863,215.56	538,419,415.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,429,536.68	6,371.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		19,368.62
收到其他与投资活动有关的现金	4,403,598,651.41	5,906,974,002.35
投资活动现金流入小计	4,598,946,650.81	6,445,419,158.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,083,631.68	14,484,035.95
投资支付的现金	272,057,500.00	730,510,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,989,696,692.02	7,438,460,038.73
投资活动现金流出小计	3,274,837,823.70	8,183,454,074.68
投资活动产生的现金流量净额	1,324,108,827.11	-1,738,034,916.24
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		67,300,000.00
取得借款收到的现金	659,200,000.00	8,530,726,158.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,332,214,782.35	2,507,626,122.52
筹资活动现金流入小计	9,991,414,782.35	11,105,652,280.52
偿还债务支付的现金	7,035,216,000.00	6,363,097,158.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,084,879,784.07	1,081,004,549.39
支付其他与筹资活动有关的现金	5,530,974,236.58	2,965,747,752.65
筹资活动现金流出小计	13,651,070,020.65	10,409,849,460.04

筹资活动产生的现金流量净额	-3,659,655,238.30	695,802,820.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,754,149.76	-329,990.77
五、现金及现金等价物净增加额	-610,665,121.77	1,344,439,797.15
加：期初现金及现金等价物余额	2,230,642,055.08	886,202,257.93
六、期末现金及现金等价物余额	1,619,976,933.31	2,230,642,055.08

公司负责人：蒋业华 主管会计工作负责人：刘琳玲 会计机构负责人：江文祥

