
重庆市双福建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

发行人及其全体董事、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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所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

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读公司债券募集说明书中的“重大事项提示”、“风险因素”等有关章节。

截至本报告出具日，公司面临的其他风险因素与募集说明书中风险与对策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、 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.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
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.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

发行人/公司/双福建司	指	重庆市双福建设开发有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
本次债券	指	17 渝双福债、19 双福项目 NPB、20 渝双福债、20 双福 01，具体所指根据上下文而定
《债权代理协议》、《债券受托管理协议》	指	《重庆市双福建设开发有限公司公司债券债权代理协议》、《2015 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券债券受托管理协议》、《重庆市双福建设开发有限公司非公开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》、《2018 年重庆双福工业园标准化厂房及配套设施建设项目收益债券债权代理协议》、《重庆市双福建设开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券之债券受托管理协议》以及《2020 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券债权代理协议》，具体所指根据上下文而定
董事会	指	重庆市双福建设开发有限公司董事会
监事会	指	重庆市双福建设开发有限公司监事会
《公司章程》	指	《重庆市双福建设开发有限公司公司章程》
报告期	指	2022 年
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	重庆市双福建设开发有限公司
中文简称	双福建司
外文名称（如有）	Chongqing Shuangfu Construction Development Company Limited
外文缩写（如有）	SFJS
法定代表人	周隆彬
注册资本（万元）	54,000
实缴资本（万元）	54,000
注册地址	重庆市 江津区双福街道南北大道北段 476 号
办公地址	重庆市 江津区双福街道南北大道北段 476 号
办公地址的邮政编码	402247
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	杨天珍
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	重庆市江津区双福街道南北大道 390 号
电话	13983764027
传真	023-47520131
电子信箱	317452976@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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：重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司

报告期末实际控制人名称：重庆市江津区人民政府

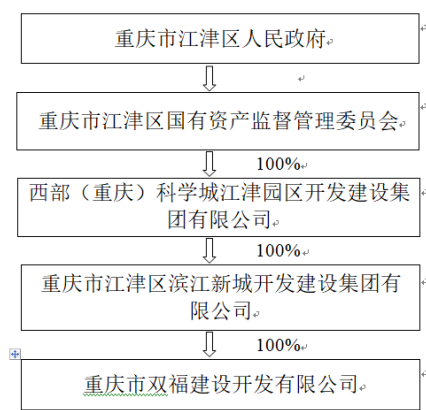
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，无受限

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐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	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

董事	陶学彬	副总	聘任同时辞任	2023-2-13	2023-4-7
董事	周隆彬	董事长	聘任	2022-3-25	2022-4-13
董事	杨道建	董事长	离任	2022-3-25	2022-4-13

（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：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 25%。

（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：

发行人的法定代表人：周隆彬

发行人的董事长或执行董事：周隆彬

发行人的其他董事：田骞、叶虹君

发行人的监事：张焕春、李昀峰、曲立栋、高阳、袁连宽

发行人的总经理：田骞

发行人的财务负责人：杨天珍

发行人的其他非董事高级管理人员：黄黎

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、主营业务开展情况

重庆市双福建设开发有限公司是重庆市江津区双福新区唯一的城市基础设施投资建设和运营主体，承担了区内重大基础设施的投资建设，包括园区平场、道路、管网、绿化、还房及保障性住房等项目，下属子公司还涵盖物业管理服务、污水处理、房地产开发以及不动产租赁业务。目前，基础设施建设收入和土地整治收入是发行人最主要的收入及利润来源。

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

双福新区幅员面积 66 平方公里，其中城市规划区面积 43 平方公里，经过数年的发展，已建和在建项目用地 20 平方公里，尚有 23 平方公里的发展空间。在规划审批上，双福新区规划由江津区政府审批，可有效保障双福新区城市发展用地。

公司独立行使代建和开发职能，承担的基础设施建设和国有土地整治开发业务完成后，由双福新区管委会每年按照结算成本加成一定比例的方式支付项目资金作为公司代建收入。具体来看，公司负责项目前期融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目移交双福新区管委会，双福新区管委会相关部门则根据事先签订的委托代建协议向公司分期分批支付工程成本和相应的回报。

重庆是我国四大直辖市之一，是中国重要的中心城市，是长江上游地区的经济中心，国家重要的现代制造业基地，西南地区综合交通枢纽和统筹城乡的特大型城市。自 1997 年重庆市直辖以来，重庆市进入了快速发展期，城市建设和人民生活水平逐步提高。 2009

年 2 月，国务院办公厅下发了《国务院关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见》（国发[2009]3 号）要求重庆市加快统筹城乡改革和发展，为全国统筹城乡改革提供示范；2011 年，国务院批准了《重庆市城乡总体规划（2007-2020 年）》（国函[2011]123 号），对重庆市未来的发展规划做了较明确的指引；2010 年，重庆市两江新区获批，成为全国第三个副省级新区。在一系列政策支持下，重庆近年来的城市化进程明显加快，土地市场呈活跃态势。

政策方面，重庆市于 2002 年 10 月颁布了《重庆市国有土地储备整治管理办法》，对加强重庆市地产市场的宏观调控，优化土地资源配置，合理利用土地以适应经济和社会可持续发展作出具体安排。在土地管理模式方面，与全国其他地区一样，重庆市也经历了从干预到适度市场化的过程，重庆市政府一般采取授权项目公司对拟开发区域进行土地整治开发，待“生地变熟地”后，再到土地交易中心进行招拍挂出让，出让所得在政府与企业间按一定比例或顺序进行分配。项目公司在授权范围内独立开展土地开发业务的模式。

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

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

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

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 (%)
工程项目建设	3.41	3.10	9.09	39.57	4.41	4.00	9.30	46.96
土地整理	4.98	4.66	6.43	57.79	4.73	4.43	6.34	50.37
房屋销售	-	-	-	-	0.051	0.033	35.29	0.54
污水处理	0.16	0.3	-87.50	1.86	0.11	0.26	-136.36	1.17
物业管理	0.068	0.33	-385.29	0.79	0.09	0.12	-33.33	0.96
合计	8.618	8.39	2.65	100.00	9.391	8.843	5.84	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人为城投公司。

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。

污水处理三期投用后，运营成本增加；福昊物业因 2022 年购买停车位经营权，涉及无形资产摊销。

（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

随着西部（重庆）科学城江津园区管委会的正式成立，双福建设司积极抢抓重大战略机遇，提高区域协同创新发展能力，加快推进西部（重庆）科学城江津园区建设，为重庆建设具有全国影响力的科技创新中心作出江津贡献。同时紧紧围绕西部（重庆）科学城江津园区的开发建设，着力推进位于重庆西部槽谷地带西部（重庆）科学城江津园区范围内的双福、圣泉、德感等地共约 200 平方公里的基础设施建设、土地整理与开发、生态环保、城市公共服务、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作以及区域开发和总部经济与循环经济发展等业务，努力将科投集团打造成为多元化经营、专业化运作的“生态+创新城市运营商”，充分发挥带动西部（重庆）科学城江津园区及周边地区发展的驱动器和动力源作用。双福建设司努力拓宽业务范围，包括：现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作；市政基础设施与生态环境治理的投资、建设和管理；土地整理与开发；区域开发；配套设施建设的投资；物业管理；国有资产经营管理；股权投资；项目招标，项目投资咨询；市政服务；企业管理服务等。

作为江津双福新区唯一的基础设施投资建设主体，发行人承担了区内重大基础设施建设项目投资及管理任务，具体主要负责园区平场、道路、管网、绿化、还房及保障性住房等项目开发和建设任务。公司先后完成枫林大道、福城大道、三横三期道路工程、渝安大道等多个重要的市政道路工程及渝惠还房等项目，为双福新区的经济发展和安定提供了基础硬件设施保障，在新区的发展过程中，发挥着不可或缺的作用。

围绕战略目标，未来 5 年发行人主要从以下八个方面努力：不断加强基础建设，完善公司治理和内部控制；大力加强专业队伍队伍建设，打造专业人才库；不断提高服务意识、质量、效率，丰富服务内容；不断提高资金筹集、调度、运用水平，提高资金运营效益；壮大资本实力，扩大业务规模与资产规模；开辟高效率、低成本融入资金的多种途径；突破限制，健全扩大业务范围；加强国际国内经济形势、政策法规，金融业务研究，双福新区需求研究，逐步建成综合性企业集团。

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

根据双福新区及公司未来发展规划，至 2021 年拟实现双福新区城市规模约为 32 平方公里，城市人口规模约为 35 万人的战略发展目标，为此，在未来 2 年内，发行人对资金需求将持续增加，预计资本支出水平较高，将在短期内面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

拟采取的措施：开辟高效率、低成本融入资金的多种途径；有序规划项目建设。

主营业务单一风险

发行人主营业务为工程项目建设和土地整理，近两年一期，发行人工程项目建设收入和土地整理收入合计占发行人主营业务收入的比重均在 90%以上。截至 2022 年 12 月末，发行人委托代建业务主要是承接双福园区的建造任务，向园区发展中心收取项目建设款和土地整理款。虽然发行人也有部分物业管理及污水处理收入，但是目前该部分收入占整个收入的比重偏小。报告期内，发行人主营业务收入主要来自于园区发展中心支付的工程项目建设收入和土地整理结算款。一旦双福新区财政实力由于政策或经济周期波动受到影响，可能造成发行人工程项目和土地整理项目结算款延期或返还推迟，从而对发行人收入和利润有较

大影响。

拟采取的措施：开拓业务经营范围，改变收入结构，加强融入市场化运营格局，降低政府性收益比重。盈利能力波动风险 2020 年、2021 年和 2022 年，发行人营业收入分别为 101,443.02 万元、97,666.05 万元 92140.40 万元，分别实现净利润 16,337.52 万元、13032.93 万元、12021.05 万元，呈现波动趋势。

由于目前发行人收入主要来自委托代建业务，如果项目不能按时结算，公司主营收入出现波动可能导致一定的财务风险。

拟采取的措施：开拓业务经营范围，改变收入结构，加强融入市场化运营格局，提高非政府性收益比重。

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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人规定关联交易应该遵循平等、自愿、等价、有偿、公正、公平、公允的原则。关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则。有国家定价的，适用国家定价；若无国家定价，适用市场价格；若无国家定价及市场价格参照，按照成本加合理利润的方法确定；如无法以上述价格确定，则按照协议价格执行。

公司与关联自然人之间的单笔交易金额低于人民币 30 万元的关联交易（公司提供担保除外），公司与关联法人之间的单笔交易金额低于人民币 5,000 万元且低于公司最近一期经审计净资产值的 5%的关联交易（公司提供担保除外），由总经理批准，但总经理本人或其近亲属为关联交对方的，应该由董事会审议通过。总经理应于每月 10 日之前向全体董事报送上月关联交易报表。若董事对关联交易提出疑问，总经理应于 2 天之内将关联交易的详细情况报送给全体董事。

公司与关联自然人之间的单笔交易金额在人民币 30 万元以上 300 万以下的关联交易，公司与关联法人之间的单笔交易金额在人民币 5,000 万元以上 10,000 万元以下且占公司最近一期经审计净资产值的 5%以上的关联交易，以及公司与关联方就同一标的或者公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额符合上述条件的关联交易，应由总经理向董事会提交议案，经董事会审议批准生效后。达到股东会审议标准的，还应提交股东会审议。

公司与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在人民币 10,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的关联交易，或者公司与关联自然人发生的交易金额超过 300 万元的关联交易，除应当及时披露外，应由董事会向股东会提交议案，经股东会审议批准生效后。

（三） 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

发行人规定关联交易应该遵循平等、自愿、等价、有偿、公正、公平、公允的原则。关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则。有国家定价的，适用国家定价；若无国家定价，适用市场价格；若无国家定价及市场价格参照，按照成本加合理利润的方法确定；如无法以上述价格确定，则按照协议价格执行。

公司与关联自然人之间的单笔交易金额低于人民币 30 万元的关联交易（公司提供担保除外），公司与关联法人之间的单笔交易金额低于人民币 5,000 万元且低于公司最近一期经审计净资产值的 5%的关联交易（公司提供担保除外），由总经理批准，但总经理本人或其近亲属为关联交对方的，应该由董事会审议通过。总经理应于每月 10 日之前向全体董事报送上月关联交易报表。若董事对关联交易提出疑问，总经理应于 2 天之内将关联交易的详细情况报送给全体董事。

公司与关联自然人之间的单笔交易金额在人民币 30 万元以上 300 万以下的关联交易，公司与关联法人之间的单笔交易金额在人民币 5,000 万元以上 10,000 万元以下且占公司最近一期经审计净资产值的 5%以上的关联交易，以及公司与关联方就同一标的或者公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额符合上述条件的关联交易，应由总经理向董事会提交议案，经董事会审议批准后生效。达到股东会审议标准的，还应提交股东会审议。

公司与关联法人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在人民币 10,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的关联交易，或者公司与关联自然人发生的交易金额超过 300 万元的关联交易，除应当及时披露外，应由董事会向股东会提交议案，经股东会审议批准后生效。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☒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
资金拆借，作为拆出方	14.73
资金拆借，作为拆入方	3.28

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 30.44 亿元人民币。

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金额超过发行人上年末净资产的

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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

1、债券名称	2017 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券
2、债券简称	17 渝双福债、PR 双福债
3、债券代码	1780329. IB、127672. SH
4、发行日	2017 年 10 月 13 日
5、起息日	2017 年 10 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 10 月 13 日
8、债券余额	3.04
9、截止报告期末的利率(%)	6.37
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人	重庆银行股份有限公司江津支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	重庆市双福建设开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 双福 01
3、债券代码	166539. SH
4、发行日	2020 年 4 月 10 日
5、起息日	2020 年 4 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 4 月 14 日
8、债券余额	5.27
9、截止报告期末的利率(%)	6.55
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用
----------------------------	-----

1、债券名称	2019 年重庆双福工业园标准化厂房及配套设施建设项目收益债券
2、债券简称	19 双福项目 NPB
3、债券代码	1924019. IB
4、发行日	2019 年 9 月 9 日
5、起息日	2019 年 9 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 9 日
8、债券余额	12.8
9、截止报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，第 3-7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%的比例偿还本金
11、交易场所	银行间
12、主承销商	恒泰长财证券有限责任公司
13、受托管理人	恒泰长财证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2020 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券
2、债券简称	20 渝双福债、20 双福债
3、债券代码	2080354. IB、152646. SH
4、发行日	2020 年 11 月 11 日
5、起息日	2020 年 11 月 11 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 11 月 11 日
7、到期日	2027 年 11 月 11 日
8、债券余额	7
9、截止报告期末的利率(%)	5.79
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次性还本。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	安信证券股份有限公司
13、受托管理人	安信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券
2、债券简称	22 渝双福债
3、债券代码	2280075. IB
4、发行日	2022 年 3 月 1 日
5、起息日	2022 年 3 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 2 日
7、到期日	2029 年 3 月 2 日
8、债券余额	2.3
9、截止报告期末的利率(%)	4.83
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，第 3-7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%的比例偿还本金
11、交易场所	银行间
12、主承销商	长江证券股份有限公司
13、受托管理人	长江证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：2080354. IB、152646. SH 、2280075. IB

债券简称：20 渝双福债、20 双福债 、22 渝双福债

债券约定的选择权条款名称：

☒ 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：

☐ 是 ☒ 否

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 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：1924019. IB

债券简称：19 双福项目 NPB

债券约定的投资者保护条款名称：

启动差额补偿程序和启动加速到期条款

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280075.IB

债券简称	22 渝双福债
募集资金总额	2.3
使用金额	2.3
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	偿还发行人 2021 年到期的企业债券本金及利息
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
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
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还发行人 2021 年到期的企业债券本金及利息
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：1780329.IB、127672.SH

债券简称	17 渝双福债、PR 双福债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司提供第三方保证担保。偿债保障措施为设置提前偿还条款，自本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末逐年按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本期债券本金。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（	不适用

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行正常。

债券代码：1924019.IB

债券简称	19 双福项目 NPB
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信措施由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司担任差额补偿人。附设本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3-7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%的比例偿还本金。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行正常

债券代码：166539.SH

债券简称	20 双福 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司提供连带责任保证担保。偿债计划为到期支付本金及最后一期利息。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行正常

债券代码：2080354.IB、152646.SH

债券简称	20 渝双福债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司提供连带责任保证担保。偿债计划为 7 年期固定利率债券，按年付息，在第 5 个计息年度末附发行人调整利率选择权及投资者回售选择权。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行正常

债券代码：2280075.IB

债券简称	22 渝双福债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司提供连带责任保证担保。每年付息一次，本期债券设

	置本金提前偿还条款,在债券存续期的第 3,4,5,6,7 年末分别按照债券发行总额 20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金。若投资者于本期债券存续期第三年末行使回售选择权,并且发行人选择将回售部分债券进行注销,则注销部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 2 日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日),未回售部分债券在本期债券存续期第 3 至第 7 个计息年度末分别按照剩余债券每百元本金值的 20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响(如有)	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行正常

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	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
办公地址	湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 3 号楼
签字会计师姓名	杨建平、陈绍文

(二) 受托管理人/债权代理人

债券代码	1780329. IB、127672. SH
债券简称	17 渝双福债、PR 双福债
名称	重庆银行股份有限公司江津支行
办公地址	重庆市江津区鼎山街道鼎山大道 518 号祥瑞大厦 1 幢 1-2 号、2-1 号
联系人	曾维帅
联系电话	17708332920

债券代码	1924019. IB
债券简称	19 双福项目 NPB
名称	恒泰长财证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层
联系人	袁运凯
联系电话	010-56673750

债券代码	166539. SH
债券简称	20 双福 01
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层
联系人	李星星

联系电话	010-59013951
------	--------------

债券代码	2080354. IB、152646. SH
债券简称	20 渝双福债、20 双福债
名称	安信证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区阜成门北大街 2 号国投金融大厦 9 层
联系人	邹崇阳、马冲、张悦
联系电话	010-83321341

债券代码	2280075. IB
债券简称	22 渝双福债
名称	中国民生银行股份有限公司重庆分行
办公地址	重庆市江北区建新北路 9 号
联系人	胡晗
联系电话	023-85577219

（三） 资信评级机构

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	1780329. IB 、 127672. SH 、 1924019. IB 、 166539. SH 、 2080354. IB 、 152646. SH 、 2280075. IB
债券简称	17 渝双福债、PR 双福债、17 双福债、19 双福项 目 NPB、20 双福 01、20 渝双福债、20 双福债、 22 渝双福债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（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

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）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
土地使用权	土地资产
开发成本	未结转收入的代建项目

2. 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（%）
货币资金	2.65	1.03%	8.46	-68.67%
其他非流动金融资产	5.18	2.02%	3.24	59.78%
固定资产	7.80	3.04%	5.36	45.45%
无形资产	15.78	6.04%	0.00	45088625.50%
其他非流动资产	13.56	5.27%	6.04	124.31%

发生变动的的原因：

2022 年双福建设司对外投资较多，资金预留减少；无形资产为子公司福昊物业 2022 年购买停车位经营权，珠峰公司 2022 年纳入合并范围，固定资产增加；其他非流动资产为增加的权益工具投资。

（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（%）
存货（土地）	18.53	18.53	18.53	36.35%
合计	18.53	18.53	—	—

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 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、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：1 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：13.72 亿元，收回：0 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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：14.72 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：12.27 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：14.67%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☒是 ☐否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：集团内部资金拆借

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	14.72	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的		
合计	14.72	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司	1.36	0	良好	集团内部往来	未约定	

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
重庆市江 津区睦邻 房地产开 发有限公 司	1.09	0	良好	集团内部往 来	未约定	
重庆市江 津区滨江 新城开发 建设集团 有限公司	12.27	0	良好	集团内部往 来	未约定	

（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

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 112.88 亿元和 96.73 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-14.31%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		
公司信用 类债券	0.00	5.27	5.32	26.42	37.01	38.26%
银行贷款	0.00	6.06	11.00	38.87	55.93	57.82%
非银行金 融机构贷 款	0.00	1.21	0.9	1.68	3.79	3.92%
其他有息 债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 7.57 亿元，企业债券余额 22.84 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.6 亿元，且共有 5.32 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 122.94 亿元和 105.61 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-14.10%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	5.27	5.32	26.42	37.01	35.04%
银行贷款	0.00	7.17	11.34	42.62	61.13	57.88%
非银行金融机构贷款	0.00	1.76	1.47	4.24	7.47	7.17%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 7.57 亿元，企业债券余额 22.84 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.6 亿元，且共有 5.32 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）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（%）
应付账款	7.19	4.58%	1.26	469.72%
合同负债	0.02	0.01%	0.06	-69.04%
其他应付款	34.85	22.22%	0.97	3497.83%
其他流动负债	0.98	0.62%	5.65	-82.64%
长期应付款	4.38	2.80%	6.95	-36.90%

发生变动的的原因：

应付账款为子公司福昊物业购买停车位经营权未支付的款项，该款项已于 2023 年 3 月累计支付了 6.75 亿元；其他应付款为与关联公司西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司内部资金拆借；长期应付款为各融资租赁项目到期完成还款。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：1.45 亿元

报告期非经常性损益总额：0.0229 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 20%以上

☐适用 ☒不适用

（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

☐适用 ☒不适用

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：44.19 亿元

报告期末对外担保的余额：41.94 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.25 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：30.44 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	为发行人股东	10.02	承担江津区滨江新城片区土地整理开发、基础设施和安置房项目建设	良好	信用担保	15.80	2027 年 1 月 14 日	无影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			任务					
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	关联公司	8.48	园区土地整治开发，基础设施建设；园林绿化设计养护；从事建筑相关业务	良好	信用担保	14.04	2028 年 12 月 9 日	无影响
合计	—	—	—	—	—	29.84	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、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

十二、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、发行人为绿色债券发行人

☐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，
<http://www.sse.com.cn> 和 <https://www.chinabond.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为重庆市双福建设开发有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



重庆市双福建设开发有限公司

2023 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

2022 年 12 月 31 日

编制单位：重庆市双福建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	265,147,481.93	846,186,474.07
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,300,021,268.41	4,469,975,886.08
应收款项融资		
预付款项	73,329,210.47	78,448,166.08
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,956,015,095.88	4,888,578,840.44
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,712,033,072.33	7,523,935,516.98
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	4,019,040.52	4,092,268.00
流动资产合计	17,310,565,169.54	17,811,217,151.65
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
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	20,181,779.23	19,041,794.03
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	518,242,095.27	324,355,333.60
投资性房地产	4,144,795,347.00	3,228,909,382.00
固定资产	780,484,513.00	536,582,390.89
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,578,100,883.72	3,499.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,943,325.60	7,608,516.99
其他非流动资产	1,355,797,600.88	604,424,300.92
非流动资产合计	8,404,545,544.70	4,720,925,218.42
资产总计	25,715,110,714.24	22,532,142,370.07
流动负债：		
短期借款	128,700,000.00	120,000,000.00
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		
应付账款	718,597,031.28	126,131,836.36
预收款项	1,536,144.20	
合同负债	1,869,175.91	6,038,305.23
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	4,167,042.99	3,314,600.31
应交税费	450,585,787.10	414,065,008.71
其他应付款	3,485,132,831.11	96,867,603.20
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,170,159,383.42	3,503,682,821.33
其他流动负债	97,990,549.19	564,532,067.05
流动负债合计	8,058,737,945.20	4,834,632,242.19

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,531,822,600.00	4,767,010,000.00
应付债券	2,600,146,415.50	2,818,068,686.05
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	438,305,722.81	694,584,211.19
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	43,324,133.70	40,256,968.73
其他非流动负债	9,367,557.60	10,367,557.60
非流动负债合计	7,622,966,429.61	8,330,287,423.57
负债合计	15,681,704,374.81	13,164,919,665.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	540,000,000.00	540,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,961,154,348.21	6,415,181,248.21
减：库存股		
其他综合收益	97,713,865.34	97,713,865.34
专项储备		
盈余公积	213,295,311.13	205,606,586.19
一般风险准备		
未分配利润	2,219,321,816.08	2,106,735,307.42
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,031,485,340.76	9,365,237,007.16
少数股东权益	1,920,998.67	1,985,697.15
所有者权益（或股东权益）合计	10,033,406,339.43	9,367,222,704.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,715,110,714.24	22,532,142,370.07

公司负责人：周隆彬 主管会计工作负责人：杨天珍 会计机构负责人：向勇

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：重庆市双福建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	169,867,337.08	730,333,608.44

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,730,036,394.13	4,425,430,789.42
应收款项融资		
预付款项	60,368,615.17	64,666,977.95
其他应收款	5,640,486,677.40	4,705,108,639.45
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,703,539,690.50	7,413,543,821.44
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		
流动资产合计	12,304,298,714.28	17,339,083,836.70
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	10,348,628,356.75	1,577,149,306.46
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	195,761,631.79	187,162,672.00
投资性房地产		2,644,297,960.00
固定资产	5,915,726.89	7,038,815.90
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		3,499.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,260,520.56	7,435,900.97
其他非流动资产	586,797,053.92	586,797,053.92
非流动资产合计	11,143,363,289.91	5,009,885,209.24
资产总计	23,447,662,004.19	22,348,969,045.94
流动负债：		
短期借款	45,000,000.00	120,000,000.00

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	93,986,598.96	125,893,891.68
预收款项		
合同负债	25,067,538.33	
应付职工薪酬	3,937,998.04	3,179,930.86
应交税费	420,806,795.47	411,045,183.78
其他应付款	4,003,798,803.44	1,427,383,708.34
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,794,091,792.98	3,338,074,038.64
其他流动负债	97,878,398.63	564,169,768.74
流动负债合计	7,484,567,925.85	5,989,746,522.04
非流动负债：		
长期借款	3,754,740,000.00	4,177,010,000.00
应付债券	2,600,146,415.50	2,818,068,686.05
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	171,727,168.36	405,462,450.03
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	18,320,320.80	18,489,076.83
其他非流动负债	401,080,613.34	
非流动负债合计	6,946,014,518.00	7,419,030,212.91
负债合计	14,430,582,443.85	13,408,776,734.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	540,000,000	540,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,930,617,708.88	5,930,617,708.88
减：库存股		
其他综合收益	34,148,424.14	34,148,424.14
专项储备		
盈余公积	213,295,311.13	205,606,586.19
未分配利润	2,299,018,116.19	2,229,819,591.78

所有者权益（或股东权益）合计	9,017,079,560.34	8,940,192,310.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,447,662,004.19	22,348,969,045.94

公司负责人：周隆彬 主管会计工作负责人：杨天珍 会计机构负责人：向勇

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	921,403,957.79	976,660,479.60
其中：营业收入	921,403,957.79	976,660,479.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	976,143,063.13	1,023,528,812.22
其中：营业成本	872,719,293.54	893,851,841.56
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	20,701,681.74	37,662,437.46
销售费用		
管理费用	49,980,303.58	66,850,140.09
研发费用		
财务费用	32,741,784.27	25,164,393.11
其中：利息费用	38,017,691.66	36,612,672.93
利息收入	6,407,293.54	11,557,204.59
加：其他收益	184,229,441.00	200,013,084.85
投资收益（损失以“－”号填列）	-350,014.80	694,430.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-350,014.80	-541,071.08
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	12,257,247.50	11,383,527.06

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	5,801,155.36	-7,405,713.70
资产减值损失（损失以“－”号填列)		-320,593.66
资产处置收益（损失以“－”号填列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	147,198,723.72	157,496,402.85
加：营业外收入	104,114.85	872,364.05
减：营业外支出	2,299,338.44	588,869.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	145,003,500.13	157,779,897.24
减：所得税费用	24,792,965.01	27,450,590.68
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	120,210,535.12	130,329,306.56
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	120,210,535.12	130,329,306.56
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	120,275,233.60	130,362,096.44
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-64,698.48	-32,789.88
六、其他综合收益的税后净额		34,148,424.14
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		34,148,424.14
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		34,148,424.14
（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		34,148,424.14
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	120,210,535.12	164,477,730.70
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	120,275,233.60	164,510,520.58
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-64,698.48	-32,789.88
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：周隆彬 主管会计工作负责人：杨天珍 会计机构负责人：向勇

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	393,824,149.79	911,526,017.50
减：营业成本	312,864,875.85	820,366,407.71
税金及附加	17,246,324.59	17,784,364.40
销售费用		
管理费用	29,180,452.06	48,685,838.74
研发费用		
财务费用	32,494,945.99	18,026,877.90
其中：利息费用	37,736,580.56	28,620,087.13
利息收入	5,345,423.78	10,658,751.33
加：其他收益	82,094,631.00	168,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-350,014.80	694,430.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-350,014.80	-541,071.08

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）	-1,125,040.21	11,919,060.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,835,869.43	-7,139,801.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-320,593.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	90,492,996.72	179,815,624.53
加：营业外收入	43,324.70	859,827.43
减：营业外支出	18,966.63	34,474.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	90,517,354.79	180,640,977.56
减：所得税费用	13,630,105.44	26,991,982.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	76,887,249.35	153,648,995.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	76,887,249.35	153,648,995.56
（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		34,148,424.14
（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		34,148,424.14
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		34,148,424.14
六、综合收益总额	76,887,249.35	187,797,419.70
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：周隆彬 主管会计工作负责人：杨天珍 会计机构负责人：向勇

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	1,018,500,494.52	993,831,673.92
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		
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,233,599,158.40	665,043,635.73
经营活动现金流入小计	2,252,099,652.92	1,658,875,309.65
购买商品、接受劳务支付的现金	1,281,748,211.47	634,290,360.18
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	29,918,240.24	31,009,037.38
支付的各项税费	22,153,842.96	37,746,010.59
支付其他与经营活动有关的现金	892,817,318.25	764,486,762.80
经营活动现金流出小计	2,226,637,612.92	1,467,532,170.95
经营活动产生的现金流量净额	25,462,040.00	191,343,138.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,650,801.83	8,491,534.69
取得投资收益收到的现金		4,143,245.90
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	79,310,551.15	55,970,214.32
投资活动现金流入小计	81,961,352.98	68,604,994.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,288,395,409.76	22,079,598.22
投资支付的现金	198,714,000.00	67,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		298,534,884.58
投资活动现金流出小计	1,487,109,409.76	388,114,482.80
投资活动产生的现金流量净额	-1,405,148,056.78	-319,509,487.89
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	3,021,518,000.00	3,369,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,345,243,334.90	590,000,000.00

筹资活动现金流入小计	6,366,761,334.90	3,959,250,000.00
偿还债务支付的现金	4,226,487,400.00	2,583,920,193.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	751,956,489.34	800,108,333.12
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	589,670,420.92	576,687,493.84
筹资活动现金流出小计	5,568,114,310.26	3,960,716,019.96
筹资活动产生的现金流量净额	798,647,024.64	-1,466,019.96
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	-581,038,992.14	-129,632,369.15
加：期初现金及现金等价物余额	846,186,474.07	975,818,843.22
六、期末现金及现金等价物余额	265,147,481.93	846,186,474.07

公司负责人：周隆彬 主管会计工作负责人：杨天珍 会计机构负责人：向勇

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	447,048,557.45	944,455,151.35
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,070,095,227.41	605,257,904.35
经营活动现金流入小计	1,517,143,784.86	1,549,713,055.70
购买商品、接受劳务支付的现金	700,285,771.76	529,263,492.81
支付给职工及为职工支付的现金	19,877,534.43	20,262,565.40
支付的各项税费	18,593,061.53	16,753,065.11
支付其他与经营活动有关的现金	806,228,795.83	687,654,201.26
经营活动现金流出小计	1,544,985,163.55	1,253,933,324.58
经营活动产生的现金流量净额	-27,841,378.69	295,779,731.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		5,542,487.57
取得投资收益收到的现金		1,235,502.00
处置固定资产、无形资产和其		

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	992,780,000.00	1,390,000,000.00
投资活动现金流入小计	992,780,000.00	1,396,777,989.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	69,107.00	1,543,738.15
投资支付的现金	197,224,000.00	537,500,000.00
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	1,258,869,600.00	924,324,884.58
投资活动现金流出小计	1,456,162,707.00	1,463,368,622.73
投资活动产生的现金流量净额	-463,382,707.00	-66,590,633.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,507,818,000.00	3,209,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,599,793,334.90	290,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,107,611,334.90	3,499,250,000.00
偿还债务支付的现金	4,155,070,000.00	2,556,420,193.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	710,086,797.72	770,760,102.72
支付其他与筹资活动有关的现金	311,696,722.85	494,418,232.40
筹资活动现金流出小计	5,176,853,520.57	3,821,598,528.12
筹资活动产生的现金流量净额	-69,242,185.67	-322,348,528.12
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	-560,466,271.36	-93,159,430.16
加：期初现金及现金等价物余额	730,333,608.44	823,493,038.60
六、期末现金及现金等价物余额	169,867,337.08	730,333,608.44

公司负责人：周隆彬 主管会计工作负责人：杨天珍 会计机构负责人：向勇

