



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP

重庆市双福建设开发有限公司

审 计 报 告

2022 年 12 月 31 日



目 录

一、审计报告	1
二、已审财务报表及附注	
1、合并资产负债表	4
2、合并利润表	6
3、合并现金流量表	7
4、合并所有者权益变动表	8
5、资产负债表	10
6、利润表	12
7、现金流量表	13
8、所有者权益变动表	14
9、财务报表附注	16
三、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
四、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件	
五、签字注册会计师资质证明复印件	

审计报告

众环审字（2023）180060 号

重庆市双福建设开发有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了重庆市双福建设开发有限公司（以下简称“双福建设公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了双福建设公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于双福建设公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

双福建设公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括双福建设公司 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎



存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

双福建设公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估双福建设公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算双福建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督双福建设公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发



现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对双福建设公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致双福建设公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就双福建设公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：杨帆

（项目合伙人）

中国注册会计师：杨建平

中国·武汉

2023年4月25日



合并资产负债表

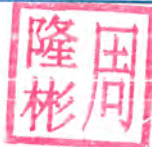
2022年12月31日

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:			
货币资金	六、(一)	265,147,481.93	846,186,474.07
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、(二)	4,300,021,268.41	4,469,975,886.08
应收款项融资			
预付款项	六、(三)	73,329,210.47	78,448,166.08
其他应收款	六、(四)	4,956,015,095.88	4,888,578,840.44
其中:应收利息			
应收股利			
存货	六、(五)	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	六、(六)	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:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、(七)	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	六、(八)	518,242,095.27	324,355,333.60
投资性房地产	六、(九)	4,144,795,347.00	3,228,909,382.00
固定资产	六、(十)	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	六、(十一)	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	六、(十二)	6,943,325.60	7,608,516.99
其他非流动资产	六、(十三)	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

公司负责人:



主管会计工作负责人:

杨正

会计机构负责人:

何



合并资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

金额单位:人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、(十四)	128,700,000.00	120,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十五)	718,597,031.28	126,131,836.36
预收款项	六、(十六)	1,536,144.20	
合同负债	六、(十七)	1,869,175.91	6,038,305.23
应付职工薪酬	六、(十八)	4,167,042.99	3,314,600.31
应交税费	六、(十九)	450,585,787.10	414,065,008.71
其他应付款	六、(二十)	3,485,132,831.11	96,867,603.20
其中:应付利息			
应付股利			
一年内到期的非流动负债	六、(二十一)	3,170,159,383.42	3,503,682,821.33
其他流动负债	六、(二十二)	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:			
长期借款	六、(二十三)	4,531,822,600.00	4,767,010,000.00
应付债券	六、(二十四)	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	六、(二十五)	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	六、(十二)	43,324,133.70	40,256,968.73
其他非流动负债	六、(二十六)	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
股东权益:			
股本	六、(二十七)	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	六、(二十八)	6,961,154,348.21	6,415,181,248.21
减:库存股			
其他综合收益	六、(二十九)	97,713,865.34	97,713,865.34
专项储备			
盈余公积	六、(三十)	213,295,311.13	205,606,586.19
未分配利润	六、(三十一)	2,219,321,816.08	2,106,735,307.42
归属于母公司股东权益合计		10,031,485,340.76	9,365,237,007.16
少数股东权益		1,920,998.67	1,985,697.15
股东权益合计		10,033,406,339.43	9,367,222,704.31
负债和股东权益总计		25,715,110,714.24	22,532,142,370.07

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2022年度

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		921,403,957.79	976,660,479.60
其中:营业收入	六、(三十二)	921,403,957.79	976,660,479.60
二、营业总成本		976,143,063.13	1,023,528,812.22
其中:营业成本	六、(三十二)	872,719,293.54	893,851,841.56
税金及附加	六、(三十三)	20,701,681.74	37,662,437.46
销售费用			
管理费用	六、(三十四)	49,980,303.58	66,850,140.09
研发费用			
财务费用	六、(三十五)	32,741,784.27	25,164,393.11
其中:利息费用	六、(三十五)	39,010,165.34	36,612,672.93
利息收入	六、(三十五)	6,407,293.54	11,557,204.59
加:其他收益	六、(三十六)	184,229,441.00	200,013,084.85
投资收益(损失以“-”号填列)	六、(三十七)	-350,014.80	694,430.92
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	六、(三十七)	-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“-”号填列)	六、(三十八)	12,257,247.50	11,383,527.06
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、(三十九)	5,801,155.36	-7,405,713.70
资产减值损失(损失以“-”号填列)	六、(四十)		-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	六、(四十一)	104,114.85	872,364.05
减:营业外支出	六、(四十二)	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	六、(四十三)	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)归属母公司股东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			
(5)其他			
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)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额			
(7)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)归属于母公司股东的综合收益总额		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:			

公司负责人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并现金流量表

2022年度

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		1,018,500,494.52	993,831,673.92
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
支付给职工以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	六、(四十四)	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
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	六、(四十四)	-581,038,992.14	-129,632,369.15
加:期初现金及现金等价物余额	六、(四十四)	846,186,474.07	975,818,843.22
六、期末现金及现金等价物余额	六、(四十四)	265,147,481.93	846,186,474.07

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

隆周彬

杨天印

陈



合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元



编制单位：重庆市双盛建设开发有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	540,000,000.00			6,415,181,248.21		97,713,865.34		205,606,586.19		2,106,735,307.42	9,365,237,007.16	9,365,237,007.16
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	540,000,000.00			6,415,181,248.21		97,713,865.34		205,606,586.19		2,106,735,307.42	9,365,237,007.16	9,365,237,007.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				545,973,100.00				7,688,724.94		112,586,506.66	666,248,333.60	666,248,333.60
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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				545,973,100.00				7,688,724.94		-7,688,724.94	545,973,100.00	545,973,100.00
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	540,000,000.00			6,961,154,348.21		97,713,865.34		213,295,311.13		2,219,321,816.08	10,031,485,340.76	10,031,485,340.76

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

福建建设开发集团

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

隆彬

陈





合并所有者权益变动表(续)

2022年度

编制单位:重庆市隆彬建设开发有限公司



上年金额

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	合计
一、上年年末余额	540,000,000.00		6,415,181,248.21		63,565,441.20		190,241,686.63		2,000,520,294.02	9,209,508,670.06	2,116,627.10	9,211,625,297.16
加：会计政策变更									-8,782,184.38	-8,782,184.38	10,907.06	-8,771,277.32
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	540,000,000.00		6,415,181,248.21		63,565,441.20		190,241,686.63		1,991,738,110.54	9,200,726,486.58	2,127,534.15	9,202,854,020.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					34,148,424.14		15,364,899.56		114,397,196.88	164,510,520.58	-141,837.00	164,368,683.58
（一）综合收益总额					34,148,424.14				130,362,096.44	164,510,520.58	-52,789.88	164,477,730.70
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
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、对股东的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增股本												
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、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）、专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）、其他												
四、本年年末余额	540,000,000.00		6,415,181,248.21		97,713,865.34		205,606,586.19		2,106,735,307.42	9,365,237,007.16	1,985,697.15	9,367,222,704.31

隆彬

周彬

隆彬

周彬

隆彬

周彬

隆彬

周彬

隆彬

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

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

金额单位: 人民币元

项 目	附 注	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			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、(一)	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	十七、(二)	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			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、(三)	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

公司负责人:

隆周彬

主管会计工作负责人:

杨天

会计机构负责人:

陈



资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款		45,000,000.00	120,000,000.00
交易性金融负债			
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
股东权益:			
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		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
股东权益合计		9,017,079,560.34	8,940,192,310.99
负债和股东权益总计		23,447,662,004.19	22,348,969,045.94

公司负责人:

隆周彬

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2022年度

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	本年金额	上年金额
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)	十七、(五)	-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			
5、其他			
(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、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			34,148,424.14
六、综合收益总额		76,887,249.35	187,797,419.70

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



Handwritten signature of the Chief Accountant.

Handwritten signature of the Accounting Officer.



现金流量表

2022年度

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

已审计·请与审计报告一并阅读
 金额单位:人民币元
 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		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
支付给职工以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:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

所有者权益变动表

2022年度



编制单位：重庆市双福建设开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年金额									
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	540,000,000.00			5,930,617,708.88		34,148,424.14		205,606,586.19	2,229,819,591.78	8,940,192,310.99
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	540,000,000.00			5,930,617,708.88		34,148,424.14		205,606,586.19	2,229,819,591.78	8,940,192,310.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额								7,688,724.94	69,198,524.41	76,887,249.35
（二）所有者投入和减少资本									76,887,249.35	76,887,249.35
1、所有者投入的普通股										
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								7,688,724.94	-7,688,724.94	
2、对股东的分配								7,688,724.94	-7,688,724.94	
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增股本										
2、盈余公积转增股本										
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、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	540,000,000.00			5,930,617,708.88		34,148,424.14		213,295,311.13	2,299,018,116.19	9,017,079,560.34

主管会计工作负责人：杨天行
会计机构负责人：陈

隆彬



已审计·请与审计报告一并阅读
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

所有者权益变动表(续)

2022年度

编制单位:重庆市双福建设开发有限公司

金额单位:人民币元

项目	上年金额				上年金额			
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	540,000,000.00	优先股 永续债 其他	5,930,617,708.88				190,241,686.63	2,100,990,541.29
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	540,000,000.00		5,930,617,708.88				190,241,686.63	2,091,535,495.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					34,148,424.14		15,364,899.56	138,284,096.00
(一)综合收益总额					34,148,424.14			187,797,419.70
(二)所有者投入和减少资本								153,648,995.56
1、所有者投入的普通股								
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							15,364,899.56	-15,364,899.56
2、对股东的分配							15,364,899.56	-15,364,899.56
3、其他								
(四)所有者权益内部结转								
1、资本公积转增股本								
2、盈余公积转增股本								
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、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
(五)专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(六)其他								
四、本年年末余额	540,000,000.00		5,930,617,708.88		34,148,424.14		205,606,586.19	2,229,819,591.78

会计机构负责人:

杨天介

主管会计工作负责人:

隆彬

公司负责人:



重庆市双福建设开发有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

重庆市双福建设开发有限公司（以下简称“本公司”）是由重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司投资，于 2003 年 4 月 16 日注册成立的有限责任公司，统一社会信用代码：915001167474908027。法定代表人：周隆彬。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 540,000,000.00 元，实收资本为人民币 540,000,000.00 元，实收资本（股东）情况详见附注六、（二十七）。

1、本公司组织形式、注册地和总部地址

本公司组织形式：有限责任公司(法人独资)

本公司注册地址：重庆市江津区双福街道南北大道北段476号

本公司总部办公地址：重庆市江津区双福街道南北大道北段476号

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司业务性质：基础设施建设行业

本公司及子公司的主要经营范围：基础设施建设，国有土地整治开发；房地产开发；污水处理；农业开发、生态农业旅游观光。

3、母公司及集团总部名称

本公司母公司为重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司；

本公司集团总部为西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表系经本公司董事会会议于 2023 年 4 月 25 日批准报出。

5、合并财务报表范围及其变化情况。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共 9 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年增加 1 户，详见本附注七“合并报表范围变动情况”。

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41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定及以下基础编制财务报表。

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。除某些金融工具和投资性房地产外，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

本公司自报告期末起未来12个月内不存在可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

本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的 2022 年 12 月 31 日财务状况、2022 年度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

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、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、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，包括本公司及全部子公司截至2022年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。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。

本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。

子公司的所有者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所有者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所有者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该子公司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、9“长期股权投资”或本附注四、6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：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一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“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、9“长期股权投资”、2、④）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。

4、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，按照本附注五、9“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。

5、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指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。

6、 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、财务保证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。

7、 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,主要包括应收账款、其他应收款等。此外,对部分财务保证合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

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

信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取

的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（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：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应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终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。

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
账龄组合	本组合以外部单位应收款项的账龄作为信用风险特征。
低风险组合	本组合为政府单位、区属重点国有企业款项。
无风险组合	本组合为非合并范围内关联方。

②其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，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
账龄组合	本组合以外部单位应收款项的账龄作为信用风险特征。
低风险组合	本组合为政府单位、职工备用金、保证金、区属重点国有企业款项。
无风险组合	本组合为非合并范围内关联方。

8、 存货

(1) 存货分类：存货分为开发成本、库存商品、开发产品等。

(2) 存货的确认：

本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：

本公司存货在取得时按实际成本计价。

本公司对储备土地进行整治，整治内容主要包括通给水、通排水（雨污排放）、通电力、通燃气、通电讯、通暖气、通道路、场地平整等，按实际发生的土地征用及安置补偿费、上缴税费、基础平场、线路管网等整治成本进行初始计量。结转时，本公司根据当年实际交地面积，按当年测算出来的土地整治单价成本确定土地整治成本。

本公司对代建项目的建设，建设项目主要包括道路、产业园、绿化工程等，按实际发生的规划等前期费用、土地征用及安置补偿费、项目报建费用、基础平场、线路管网、道路等代建成本进行初始计量。结转时，按照项目完工时的总成本确定项目建设成本。

本公司开发产品包括征地拆迁成本、施工成本和其他成本。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊

销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

9、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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、6“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有

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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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，公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；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、3“合并财务报表的编制方法”（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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司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，在丧失对被投资单位控制时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在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交

易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

10、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。

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。

本公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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。

11、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、建筑物	年限平均法	20-50	5	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	年限平均法	5-8	5	11.88-19.00
办公及电子设备	年限平均法	5	5	19.00
其他	年限平均法	5	5	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、15“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。

12、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资

产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

13、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。

14、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）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、15“长期资产减值”。

15、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、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。

16、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、辞退福利及其他长期职工福利。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，离职后福利计划包括设定提存计划，采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

17、收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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（含劳务，下同）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。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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按照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。

本公司收入主要为项目建设收入、土地整理收入、房屋销售收入、让渡资产使用权收入、物业管理收入、污水处理收入等。

（1）在一段时间内确认收入

①让渡资产使用权和物业管理收入：根据与客户签订的租赁合同按客户已享受的受益期确认收入。

②污水处理收入：子公司重庆市双福污水处理有限公司主要是进行污水处理业务，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，该履约义务在某一时段内按照履约进度确认收入，根据全年污水处理量确认收入。

（2）在某一时点确认收入

①项目建设收入

本公司建设重庆市江津区双福街道基础设施项目，项目完工并经验收合格达到协议约定的交付条件时交付给客户，取得对方确认的结算函，在客户取得相关项目的控制权时点时，确认销售收入的实现。

②土地整理服务收入

本公司为重庆市江津区双福街道土地进行整治，整治完工并经验收合格达到协议约定的交付条件时交付给客户，取得对方确认的结算函，在客户取得相关项目的控制权时点时，确认销售收入的实现。

③房屋销售收入

子公司重庆富腾房地产开发有限公司的房地产开发产品销售合同仅包含一个单项履约义务，在满足以下条件时确认收入：（1）与客户签订了销售合同；（2）房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表；（3）取得了买方的付款证明（办好银行按揭手续）；（4）买方接到书面交房通知书、办理了交房手续。

18、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。

19、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所有者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所有者权益，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。

20、 租赁

租赁是指本集团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，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 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

本集团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。

21、 主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

财政部于2021年12月31日发布了《企业会计准则解释第15号》、于2022年12月13日发布了《企业会计准则解释第16号》，以上会计政策变更对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

(2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

五、 税项

1、 主要税种及税率

税种	税率及税额标准
----	---------

税种	税率及税额标准
增值税	代建业务收入和土地业务收入按3%征收率简易计税，租赁收入按5%征收率简易计税，其余应税收入按6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳流转税额的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳流转税额的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳流转税额的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的15%、25%计缴
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴

注：企业所得税税率为 15%、25%（其中：本公司适用税率 15%，其余子公司适用税率均为 25%）。

2、税收优惠及批文

根据财政部 税务总局 国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）的规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本公司于 2013 年 3 月 25 日报重庆市发展和改革委员会核准，符合《产业结构调整指导目录（2011 年本）》鼓励类第二十二条城市基础设施建设第 3、4、8 项，确认公司为从事国家鼓励类产业的内资企业。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2022 年 1 月 1 日，“年末”指 2022 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2021 年 12 月 31 日，“本年”指 2022 年度，“上年”指 2021 年度。

（一）货币资金

项 目	年末余额	年初余额
现金	5,254.04	3,902.69
银行存款	265,142,227.89	846,182,571.38
其他货币资金		
合 计	265,147,481.93	846,186,474.07

注：本期无使用受限制的货币资金。

（二）应收账款

1、按账龄披露

账 龄	年末余额
-----	------

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	916,219,380.97
1-2 年 (含 2 年)	904,325,251.98
2-3 年 (含 3 年)	997,012,600.61
3 年以上	1,502,136,437.66
小 计	4,319,693,671.22
减: 坏账准备	19,672,402.81
合 计	4,300,021,268.41

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	4,319,693,671.22	100.00	19,672,402.81		4,300,021,268.41
其中:					
账龄组合	6,946,333.96	0.16	1,802,395.51	25.95	5,143,938.45
低风险组合	4,312,747,337.26	99.84	17,870,007.30	0.41	4,294,877,329.96
无风险组合					
合 计	4,319,693,671.22	100.00	19,672,402.81		4,300,021,268.41

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,496,925,561.92	100.00	26,949,675.84		4,469,975,886.08
其中:					
账龄组合	6,551,701.77	0.15	642,043.81	9.80	5,909,657.96
低风险组合	4,490,373,860.15	99.85	26,307,632.03	0.59	4,464,066,228.12
无风险组合					
合 计	4,496,925,561.92	100.00	26,949,675.84		4,469,975,886.08

① 组合中,按组合计提坏账准备的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
组合 1: 账龄组合	6,946,333.96	1,802,395.51	25.95
组合 2: 低风险组合	4,312,747,337.26	17,870,007.30	0.41
组合 3: 无风险组合			
合 计	4,319,693,671.22	19,672,402.81	

3、坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备的应收账款	26,949,675.84	1,160,378.90	8,437,651.93			19,672,402.81

组合 1: 账龄组合	642,016.61	1,160,378.90			1,802,395.51
组合 2: 低风险组合	26,307,659.23		8,437,651.93		17,870,007.30
组合 3: 无风险组合					
单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	26,949,675.84	1,160,378.90	8,437,651.93		19,672,402.81

4、 本公司按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款汇总金额为 4,311,900,090.05 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 99.82%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 19,530,845.10 元。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	16,586,616.73	22.62	20,265,838.91	25.83
1-2 年 (含 2 年)	12,833,598.15	17.50	12,305,605.85	15.69
2-3 年 (含 3 年)	735,274.27	1.00	188,000.00	0.24
3 年以上	43,173,721.32	58.88	45,688,721.32	58.24
合 计	73,329,210.47	100.00	78,448,166.08	100.00

2、 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	其中：1 年以上金额	未结算的原因
重庆市双福建设开发有限公司	重庆和润投资有限公司	10,281,837.00	10,281,837.00	未到期
重庆市双福建设开发有限公司	重庆市豪尔杰塑钢有限公司	5,648,000.00	5,648,000.00	未结算
重庆市双福建设开发有限公司	重庆润和建筑安装工程 有限公司	4,787,606.29	4,787,606.29	未结算
合 计		20,717,443.29	20,717,443.29	

(四) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,956,015,095.88	4,888,578,840.44
合 计	4,956,015,095.88	4,888,578,840.44

1、 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	1,001,253,272.18
1-2 年 (含 2 年)	2,380,636,997.04
2-3 年 (含 3 年)	148,943,401.62

账 龄	年末余额
3-4 年（含 4 年）	1,317,245,604.73
4-5 年（含 5 年）	69,105,629.25
5 年以上	54,727,692.58
小 计	4,971,912,597.40
减：坏账准备	15,897,501.52
合 计	4,956,015,095.88

② 按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
政府单位往来款	1,500,280,858.60	675,421,227.19
非关联方往来款	140,311,820.59	622,232,529.36
非关联方拆借款	54,210,908.17	105,570,285.32
保证金	70,906,929.52	75,819,604.32
区内国有企业往来款	1,732,000,000.00	1,732,000,000.00
关联方往来款	10,000.00	325,462,371.00
关联方拆借款	1,472,626,859.48	1,365,086,859.48
其他	1,565,221.04	1,407,347.62
小 计	4,971,912,597.40	4,903,000,224.29
减：坏账准备	15,897,501.52	14,421,383.85
合 计	4,956,015,095.88	4,888,578,840.44

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日余额	14,421,383.85			14,421,383.85
2022 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段	-11,275,678.46	11,275,678.46		
——转回第一阶段				
本年计提	1,476,117.67			1,476,117.67
本年转回				
本年转销				
2022 年 12 月 31 日余额	4,621,823.06	11,275,678.46	0.00	15,897,501.52

④ 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	10,932,947.58	790,664.88				11,723,612.46
低风险组合	3,488,436.27	685,452.79				4,173,889.06
合 计	14,421,383.85	1,476,117.67				15,897,501.52

⑤ 本公司按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款汇总金额为 4,442,454,614.06 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 89.36%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 3,115,905.53 元。

(五) 存货

1、 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	75,529.07		75,529.07
开发成本	7,687,687,427.38	9,101,973.18	7,678,585,454.20
其中：土地使用权	5,310,138,148.43		5,310,138,148.43
开发产品	33,372,089.06		33,372,089.06
合 计	7,721,135,045.51	9,101,973.18	7,712,033,072.33

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	62,454.58		62,454.58
开发成本	7,499,602,946.52	9,101,973.18	7,490,500,973.34
其中：土地使用权	5,097,045,729.13		5,097,045,729.13
开发产品	33,372,089.06		33,372,089.06
合 计	7,533,037,490.16	9,101,973.18	7,523,935,516.98

注：本年记入存货的借款费用资本化金额为 153,294,715.65 元。

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	9,101,973.18					9,101,973.18
合 计	9,101,973.18					9,101,973.18

3、 使用权受限的存货（土地）

权证编号	面积 (m ²)	土地价值	受限原因
203 房地证 2012 字第 05249 号	19,946.00	82,177,500.00	为交通银行股份有限公司重庆江津支行 1 亿元借款提供抵押担保
203 房地证 2012 字第 50261 号	40,279.00	202,603,400.00	
203 房地证 2013 字第 15053 号	23,625.61	118,600,600.00	为中国工商银行重庆市分行 3.6 亿元借款提供抵押担保
203 房地证 2013 字第 15061 号	23,612.19	118,533,200.00	
203 房地证 2013 字第 15760 号	23,610.00	118,522,200.00	
203 房地证 2013 字第 15023 号	31,196.37	151,614,400.00	为中国进出口银行重庆分行 4 亿元借款提供抵押担保
203 房地证 2014 字第 15741 号	19,480.00	77,920,000.00	
203 房地证 2012 字第 50260 号	39,631.00	199,343,900.00	为厦门银行股份有限公司重庆分行 2 亿元借款提供抵押担保
203 房地证 2012 字第 50259 号	36,633.00	184,264,000.00	为重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司的中国民生银行 1.50 亿元借款提供抵押担保
(2016)江津区不动产权第 000108880 号	28,731.00	89,066,100.00	
(2016)江津区不动产权第 000109452 号	25,139.00	77,930,900.00	

203 房地证 2013 字第 15068 号	38,118.00	133,794,200.00	为重庆市江鼎实业发展有限公司向国家开发银行重庆市分行借款提供担保
(2016)江津区不动产权第 000109332 号	14,060.00	42,180,000.00	
(2016)江津区不动产权第 000109176 号	33,432.00	100,296,000.00	
203 房地证 2013 字第 15058 号	9,038.80	45,374,800.00	
203 房地证 2013 字第 15036 号	12,472.41	60,615,900.00	交通银行股份有限公司 4500 万元借款提供抵押担保
渝 (2021) 江津区不动产权第 001347191 号	9,923.79	49,785,983.65	
合 计	428,928.17	1,852,623,083.65	

(六) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴税费	4,019,040.52	4,092,268.00
合 计	4,019,040.52	4,092,268.00

(七) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	20,181,779.23		20,181,779.23	19,041,794.03	0.00	19,041,794.03
合 计	20,181,779.23		20,181,779.23	19,041,794.03	0.00	19,041,794.03

2、长期股权投资变动情况

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	投资成本
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业											
联营企业											
重庆中油双福能源有限公司	19,041,794.03			-350,014.80							20,250,000.00
慧津（重庆）智慧城市标准化研究院有限公司		490,000.00									490,000.00
中电（重庆）数字技术有限公司		1,000,000.00									1,000,000.00
小 计	19,041,794.03	1,490,000.00		-350,014.80							21,740,000.00
合 计	19,041,794.03	1,490,000.00		-350,014.80							21,740,000.00

注：1.本公司与中国石油天然气股份有限公司重庆销售分公司于 2019 年 3 月 27 日共同出资设立重庆中油双福能源有限公司，各持股 50.00%，本公司对重庆中油双福能源有限公司不具有共同控制。重庆中油双福能源有限公司注册资本金 4,050.00 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司实际出资 2,025.00 万元。

2.本年子公司重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司新增对慧津（重庆）智慧城市标准化研究院有限公司投资，认缴出资额 490.00 万元，持股 49%，截至 2022 年 12 月 31 日，实际出资 49.00 万元。

3.本年子公司重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司新增对中电（重庆）数字技术有限公司投资，认缴出资额 2,000.00 万元，持股 40%，截至 2022 年 12 月 31 日，实际出资 100.00 万元。

(八) 其他非流动金融资产

项 目	年末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	518,242,095.27	324,355,333.60
其中：债务工具投资		
权益工具投资	518,242,095.27	324,355,333.60
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
合 计	518,242,095.27	324,355,333.60

(九) 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、年初余额	3,228,909,382.00		3,228,909,382.00
二、本年变动	376,081,184.00	539,804,781.00	915,885,965.00
加：外购		356,969,181.00	356,969,181.00
拨入	363,137,500.00	182,835,600.00	545,973,100.00
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	12,943,684.00		12,943,684.00
三、年末余额	3,604,990,566.00	539,804,781.00	4,144,795,347.00

注：①根据重庆盛大资产评估房地产土地估价有限公司出具的（渝）盛大资评字（2023）第 0008 号评估报告，原投资性房地产-房屋、建筑物年末公允价值 3,241,853,066.00 元，本年确认对上述投资性房地产的公允价值变动收益金额为 12,943,684.00 元。

②本公司 2022 年 12 月通过招拍挂购买土地使用权 356,969,181.00 元，根据董事会决议，该土地使用权计划持有并准备增值后转让。

③根据《重庆市双福工业园发展中心关于资产划转的决定》及资产评估报告（重庆盛大评报字（2023）第 66016 号），将房屋、建筑物和土地使用权合计作价 545,973,100.00 元划入子公司重庆市福昊物业管理有限公司，根据董事会决议，房屋、建筑物拟长期用于出租，土地使用权计划持有并准备增值后转让，增加投资性房地产 545,973,100.00 元，同时增加资本公积。

2、未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
土地使用权（双福新区 A05-1-1/03 号地块）	产权办理中	356,969,181.00
财富中心（-2 至 6 层，9-10 层，17-18 层）	产权办理中	228,206,147.00
双福新区罗盘村保障性住房 3、4、5 号楼	产权办理中	11,516,087.00
双福新区（金福花园）保障性住房兰苑、梅苑 1 号楼	产权办理中	13,142,426.00

项 目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
双福新区廉租房工程 1 号楼车库	产权办理中	101,426,518.00
双福新区廉租房工程 2 号住宅楼 448 套	产权办理中	98,217,210.00
双福新区巴福花园 1#楼商业用房 14 套	产权办理中	8,381,848.00
双福新区巴福花园 1#楼住宅用房 60 套	产权办理中	13,070,442.00
江津双福渝惠廉租房 1#、2#、3#住宅楼共 1398 套	产权办理中	315,546,834.00
江津区双福新区双溪还房幼儿园	产权办理中	9,102,307.00
双溪片区（二标段）A16、A17 栋	产权办理中	44,633,903.00
江津区双福新区双溪还房 A 区车库	产权办理中	71,937,300.00
双福新区双溪还房 B 区 B7-9 栋	产权办理中	102,594,014.00
双福新区双溪片区还房 B 区工程车库	产权办理中	37,973,460.00
双福新区福城北苑 B 区还房工程 2、4 号楼	产权办理中	63,040,480.00
双福新区福城北苑 B 区还房工程 6、8 号楼	产权办理中	30,395,566.00
6 处地下车库	产权办理中	166,984,400.00
定制商品房车库	产权办理中	129,458,340.00
福城北苑 C 区车库	产权办理中	20,205,340.00
福城北苑 C 区幼儿园	产权办理中	5,029,421.00
江津区双福园区享堂还房 1 号楼	产权办理中	5,592,187.00
江津区双福园区享堂还房 2 号楼	产权办理中	7,876,211.00
江津区双福园区享堂还房 3 号楼	产权办理中	17,834,700.00
双福综合服务园	产权办理中	139,790,707.00
双福高新技术产业园标准厂房 1#、2#、5#、6#、9#、10#，职工食堂	产权办理中	217,910,241.00
江津区双福新区罗盘村保障性住房 1 号楼	产权办理中	20,958,400.00
江津区双福街枫林路 599 号	产权办理中	30,613,300.00
江津区双福街道冒水湖综合楼 A、B 幢	产权办理中	9,947,000.00
江津区双福街道烟雨楼	产权办理中	3,306,200.00
合 计		2,281,660,170.00

(十) 固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	780,484,513.00	536,582,390.89
固定资产清理		
合 计	780,484,513.00	536,582,390.89

1、 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	其他	合计
-----	--------	------	------	---------	----	----

一、账面原值						
1.年初余额	101,125,524.82	11,922,139.32	6,697,897.74	11,940,386.24	470,146,792.70	601,832,740.82
2.本年增加金额	276,020,219.74	129,223.35	155,548.00	4,782,314.16		281,087,305.25
(1) 购置		122,223.35	155,548.00	1,199,836.69		1,477,608.04
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	276,020,219.74	7,000.00		3,582,477.47		279,609,697.21
3.本年减少金额			20,000.00	0.00		20,000.00
(1) 处置或报废			20,000.00	0.00		20,000.00
4.年末余额	377,145,744.56	12,051,362.67	6,833,445.74	16,722,700.40	470,146,792.70	882,900,046.07
二、累计折旧						
1.年初余额	23,447,858.55	9,247,845.89	6,185,527.00	6,269,954.17	20,099,164.32	65,250,349.93
2.本年增加金额	21,003,645.33	1,653,105.89	130,909.54	4,230,349.21	10,166,173.17	37,184,183.14
(1) 计提	11,316,037.86	1,646,455.89	130,909.54	1,448,740.17	10,166,173.17	24,708,316.63
(2) 企业合并增加	9,687,607.47	6,650.00		2,781,609.04		12,475,866.51
3.本年减少金额			19,000.00			19,000.00
(1) 处置或报废			19,000.00			19,000.00
4.年末余额	44,451,503.88	10,900,951.78	6,297,436.54	10,500,303.38	30,265,337.49	102,415,533.07
三、减值准备						
1.年初余额						
2.本年增加金额						
3.本年减少金额						
4.年末余额						
四、账面价值						
1.年末账面价值	332,694,240.68	1,150,410.89	536,009.20	6,222,397.02	439,881,455.21	780,484,513.00
2.年初账面价值	77,677,666.27	2,674,293.43	512,370.74	5,670,432.07	450,047,628.38	536,582,390.89

(十一) 无形资产

项 目	办公软件	租赁收益权	车位经营权	合计
一、账面原值				
1.年初余额	219,250.00			219,250.00
2.本年增加金额		408,290,171.00	1,208,880,000.00	1,617,170,171.00
(1) 购置		408,290,171.00	1,208,880,000.00	1,617,170,171.00
3.本年减少金额				
4.年末余额	219,250.00	408,290,171.00	1,208,880,000.00	1,617,389,421.00
二、累计摊销				
1.年初余额	215,750.01			215,750.01
2.本年增加金额	3,499.99	22,682,787.28	16,386,500.00	39,072,787.27
(1) 计提	3,499.99	22,682,787.28	16,386,500.00	39,072,787.27
3.本年减少金额				
(1) 处置				
4.年末余额	219,250.00	22,682,787.28	16,386,500.00	39,288,537.28
三、减值准备				
1.年初余额				

项 目	办公软件	租赁收益权	车位经营权	合计
2.本年增加金额				
3.本年减少金额				
4.年末余额				
四、账面价值				
1.年末账面价值		385,607,383.72	1,192,493,500.00	1,578,100,883.72
2.年初账面价值	3,499.99			3,499.99

(十二) 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	年末余额		年初余额	
	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	35,365,996.33	5,578,029.62	41,161,164.10	6,243,221.01
资产减值准备	9,101,973.18	1,365,295.98	9,101,973.18	1,365,295.98
合 计	44,467,969.51	6,943,325.60	50,263,137.28	7,608,516.99

2、 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	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
其他非流动金融资产公允价值变动	13,337,631.79	2,000,644.77	14,462,672.00	2,169,400.80
投资性房地产公允价值变动	208,813,091.79	41,323,488.93	195,869,407.79	38,087,567.93
合 计	222,150,723.58	43,324,133.70	210,332,079.79	40,256,968.73

3、 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
信用减值损失	203,908.00	209,895.59
合 计	203,908.00	209,895.59

4、 未确认递延所得税负债明细

项 目	年末余额	年初余额
其他非流动金融资产公允价值变动	438,603.71	-590,693.36
合 计	438,603.71	-590,693.36

(十三) 其他非流动资产

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
道路资产	586,797,053.92		586,797,053.92	586,797,053.92		586,797,053.92
枫林大道等资产	526,568,364.96		526,568,364.96			
预付土地款项	232,432,182.00		232,432,182.00	17,627,247.00		17,627,247.00
重庆市江津区团结湖建设运营有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
合 计	1,355,797,600.88		1,355,797,600.88	604,424,300.92		604,424,300.92

(十四) 短期借款

1、短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	128,700,000.00	120,000,000.00
合 计	128,700,000.00	120,000,000.00

2、截至报告年末保证借款：

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	利率（%）	年末余额	保证人/担保人/备注
中国光大银行股份有限公司 重庆江津支行	2022-6-15	2023-6-15	5.30	45,000,000.00	西部（重庆）科学城江津园 区开发建设集团有限公司
中国建设银行股份有限公司 重庆江津滨江新城支行	2022-6-28	2023-6-27	4.20	27,200,000.00	西部（重庆）科学城江津园 区开发建设集团有限公司
中国建设银行股份有限公司 重庆江津支行	2022-3-18	2023-3-17	4.60	27,500,000.00	西部（重庆）科学城江津园 区开发建设集团有限公司
中国建设银行股份有限公司 重庆江津支行	2022-3-18	2023-3-17	4.60	29,000,000.00	西部（重庆）科学城江津园 区开发建设集团有限公司
小 计				128,700,000.00	

(十五) 应付账款

1、应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款	196,846,395.04	126,046,876.01
应付车位经营权款项等	519,190,000.00	20,044.00
应付货款	1,872,392.69	39,216.35
应付其他	688,243.55	25,700.00
合 计	718,597,031.28	126,131,836.36

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	其中：账龄超过 1 年的应 付金额	未偿还或结转的原因
重庆嘉飞置业有限公司	19,808,671.67	19,808,671.67	未结算
重庆博达建设集团股份有限公司	15,210,790.68	14,660,790.68	未结算
长江重庆航道局	8,000,000.00	8,000,000.00	未结算
四川亚泰建设有限公司	4,182,221.33	4,182,221.33	未结算
合 计	47,201,683.68	46,651,683.68	

(十六) 预收账款

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	1,536,144.20	
合 计	1,536,144.20	

(十七) 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收房屋销售款	8,601,703.15	9,160,411.43
预收管委会污水处理款		4,589,069.91
预收物业费	1,475,503.24	1,449,235.32
预收工程款	713,452.95	713,452.95
减：计入其他非流动负债	8,921,483.43	9,873,864.38
合 计	1,869,175.91	6,038,305.23

(十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	3,314,600.31	26,886,052.25	26,033,609.57	4,167,042.99
二、离职后福利-设定提存计划		3,884,630.67	3,884,630.67	
合 计	3,314,600.31	30,770,682.92	29,918,240.24	4,167,042.99

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,021,992.31	17,157,811.09	16,305,368.41	3,874,434.99
2、职工福利费		2,982,591.68	2,982,591.68	
3、社会保险费		2,635,784.21	2,635,784.21	
其中：医疗保险费		2,309,495.91	2,309,495.91	
工伤保险费		326,288.30	326,288.30	
4、住房公积金	305,552.00	2,581,917.00	2,581,917.00	305,552.00
5、工会经费和职工教育经费	-12,944.00	1,527,948.27	1,527,948.27	-12,944.00
合 计	3,314,600.31	26,886,052.25	26,033,609.57	4,167,042.99

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		3,756,600.18	3,756,600.18	
2、失业保险费		128,030.49	128,030.49	
合 计		3,884,630.67	3,884,630.67	

(十九) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	135,163,978.50	123,447,524.37
企业所得税	275,560,834.06	254,500,225.41
城市维护建设税	20,103,897.57	18,269,027.47
房产税	769,108.11	170,884.11
教育费附加（含地方教育费附加）	14,359,926.37	13,049,304.86
其他	4,628,042.49	4,628,042.49
合 计	450,585,787.10	414,065,008.71

(二十) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,485,132,831.11	96,867,603.20
合 计	3,485,132,831.11	96,867,603.20

1、其他应付款

① 按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
非关联方往来款	114,063,968.90	7,157,445.06
借款	11,850,000.00	11,850,000.00
保证金	43,030,270.93	46,815,118.04
代收代付款	29,150,938.44	27,805,826.84
关联方拆借款	3,282,395,028.25	
其他	4,642,624.59	3,239,213.26
合 计	3,485,132,831.11	96,867,603.20

② 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	其中：账龄超过 1 年的 其他应付款金额	未偿还或结转的原 因
重庆市德感工业园区建设开发有限公司	11,850,000.00	11,850,000.00	未结算
津福弃土场收入	6,054,021.00	6,054,021.00	未结算
重庆白沙建设有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	未结算
合 计	25,904,021.00	25,904,021.00	

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	1,719,230,000.00	777,530,000.00
1 年内到期的应付债券	1,058,438,601.10	2,340,530,051.42
1 年内到期的长期应付款	392,490,782.32	385,622,769.91
合 计	3,170,159,383.42	3,503,682,821.33

(二十二) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
短期应付债券		405,420,074.22
应付债券利息	97,878,398.63	158,749,694.52
待转销项税	112,150.56	362,298.31
合 计	97,990,549.19	564,532,067.05

其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
21 双福建设 SCP001	400,000,000.00	2021-9-24	270 天	399,250,000.00	405,420,074.22

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
22 双福建设 SCP002	600,000,000.00	2022-3-16	270 天	598,875,000.00	
合 计				998,125,000.00	405,420,074.22

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21 双福建设 SCP001		10,111,183.17	750,000.00	416,281,257.39	
22 双福建设 SCP002	598,875,000.00	19,972,602.74	1,125,000.00	619,972,602.74	
合 计	598,875,000.00	30,083,785.91	1,875,000.00	1,036,253,860.13	

(二十三) 长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	872,000,000.00	931,000,000.00
抵押借款	1,185,000,000.00	1,270,000,000.00
保证借款	3,172,470,000.00	2,268,540,000.00
信用借款	1,021,582,600.00	1,075,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,719,230,000.00	777,530,000.00
合 计	4,531,822,600.00	4,767,010,000.00

1、截至报告年末质押借款：

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	利率 (%)	年末余额	转入一年内到 期	质押标的/备 注
中国农业发展银行重庆江津支行	2018-1-31	2038-1-29	4.90	872,000,000.00	59,000,000.00	应收账款质 押
小 计				872,000,000.00	59,000,000.00	

2、截至报告年末抵押借款：

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	利率 (%)	年末余额	转入一年内 到期	抵押标的/备注
交通银行股份 有限公司重庆 江津支行	2020-3-24	2023-3-19	6.80	30,000,000.00	30,000,000.00	土地使用权
交通银行股份 有限公司重庆 市分行	2022-1-14	2023-12-31	LPR1Y 加 135 基点(5.0)	150,000,000.00	150,000,000.00	土地使用权
中国进出口银 行重庆分行	2021-9-29	2023-9-28	5.25	400,000,000.00	400,000,000.00	土地使用权
中国工商银行 重庆市分行	2021-6-18	2023-6-18	6.00	180,000,000.00	180,000,000.00	土地使用权
厦门银行股份 有限公司重庆 分行	2021-7-1	2024-6-28	LPR5Y 加 165 基点(5.95)	160,000,000.00	40,000,000.00	土地使用权
三峡银行重庆 市江津支行	2022-8-16	2025-8-16	5.50	220,000,000.00	20,000,000.00	土地使用权
交通银行股份	2022-12-19	2032-12-19	LPR5Y 加 100 基点(5.3)	45,000,000.00	2,700,000.00	房屋建筑物

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	年末余额	转入一年内到期	抵押标的/备注
有限公司重庆市江津支行						
小计				1,185,000,000.00	822,700,000.00	

3、截至报告年末保证借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	年末余额	转入一年内到期	保证人/担保人/备注
重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	2019-5-13	2026-11-9	LPR5Y 上浮 40%(6.02)	259,090,000.00	40,910,000.00	重庆市德感工业园区建设有限公司
重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	2019-8-9	2026-11-9	LPR5Y 上浮 40%(6.02)	138,180,000.00	21,820,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	2019-7-26	2026-11-9	LPR5Y 上浮 40%(6.02)	120,900,000.00	19,100,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	2019-12-24	2026-11-9	LPR5Y 上浮 40%(6.02)	431,800,000.00	68,200,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
中信银行股份有限公司重庆分行	2020-8-31	2023-8-30	LPR5Y 加 115 基点 (5.45)	160,000,000.00	160,000,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
广发银行股份有限公司重庆市江北支行	2021-1-1	2023-12-29	LPR1Y 加 215 基点(5.8)	166,500,000.00	166,500,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
泸州银行股份有限公司成都分行	2021-6-11	2023-6-10	LPR1Y 加 265 基点(6.3)	270,000,000.00	270,000,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
重庆市商业银行股份有限公司江津支行	2021-6-12	2024-6-12	LPR1Y 加 215 基点(5.8)	385,000,000.00	10,000,000.00	重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司
中国农业发展银行重庆江津支行	2022-1-4	2037-1-3	LPR5Y 加 25 基点 (4.55)	140,000,000.00		重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
中国农业发展银行重庆江津支行	2022-1-4	2042-1-3	LPR5Y 加 25 基点 (4.55)	289,000,000.00		重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
中国农业发展银行重庆江津支行	2022-6-20	2042-1-3	LPR5Y 加 25 基点 (4.55)	247,000,000.00		重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司
厦门国际银行股份有限公司厦门分行	2022-8-15	2024-8-15	6.00	95,000,000.00	20,000,000.00	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	年末余额	转入一年内到期	保证人/担保人/备注
重庆三峡银行股份有限公司双福经开支行	2021-6-25	2024-6-26	6.00	40,000,000.00	25,000,000.00	重庆市双福建设开发有限公司
重庆三峡银行股份有限公司江津支行	2022-6-17	2025-6-17	5.50	10,000,000.00		重庆市双福建设开发有限公司
重庆三峡银行股份有限公司江津支行	2022-5-31	2025-5-31	6.00	10,000,000.00		重庆市双福建设开发有限公司
国家开发银行重庆市分行	2022-7-28	2042-7-28	LPR5Y(4.65)	400,000,000.00	9,000,000.00	西部(重庆)科学城江津园区开发建设集团有限公司
重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	2022-12-30	2032-12-6	LPR5Y(4.65)	10,000,000.00		西部(重庆)科学城江津园区开发建设集团有限公司
小计				3,172,470,000.00	810,530,000.00	

4、截至报告年末信用借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	年末余额	转入一年内到期
重庆农村商业银行股份有限公司江津分行	2021-1-15	2028-12-9	LPR5Y 加 105 基点(5.35)	498,000,000.00	2,000,000.00
中国建设银行股份有限公司重庆江津支行	2020-4-3	2039-4-2	LPR5Y(4.65)	480,333,200.00	22,916,700.00
恒丰银行股份有限公司重庆江津支行	2021-2-22	2039-4-2	LPR5Y(4.65)	43,249,400.00	2,083,300.00
小计				1,021,582,600.00	27,000,000.00

(二十四) 应付债券

1、应付债券

项目	年末余额	年初余额
企业债券	1,219,702,607.47	1,141,629,186.28
中期票据	596,761,041.10	
定向工具		1,588,678,203.48
公司私募债券	526,585,419.59	525,205,612.83
债权融资计划	59,853,181.51	339,467,708.14
项目收益债	1,255,682,766.93	1,563,618,026.74
小计	3,658,585,016.60	5,158,598,737.47
减：一年内到期部分	1,058,438,601.10	2,340,530,051.42
合计	2,600,146,415.50	2,818,068,686.05

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	年初余额
17 渝双福债	760,000,000.00	2017-10-17	7	750,500,000.00	452,216,439.88

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
19 双福建设 PPN001	350,000,000.00	2019-1-18	3	347,795,000.00	349,966,642.68
19 双福建设 PPN003	640,000,000.00	2019-9-4	3	635,968,000.00	639,068,471.33
19 渝双福建设 ZR001	260,000,000.00	2019-4-18	3	258,440,000.00	259,851,847.94
19 双福建设 PPN002	600,000,000.00	2019-4-3	3	598,410,000.00	599,643,089.47
19 双福项目 NPB	1,600,000,000.00	2019-9-9	7	1,537,277,200.00	1,563,618,026.74
20 双福公司债	527,000,000.00	2020-4-14	3	523,047,500.00	525,205,612.83
20 渝双福债	700,000,000.00	2020-11-11	7	687,750,000.00	689,412,746.40
20 渝双福建设 ZR001	100,000,000.00	2020-9-27	3	99,250,000.00	79,615,860.20
22 渝双福债	230,000,000.00	2022-3-3	7	227,263,000.00	
22 双福建设 MTN001	600,000,000.00	2022-3-17	3	595,680,000.00	
小 计				6,261,380,700.00	5,158,598,737.47
减：一年内到期部分年末余额					2,340,530,051.42
合 计				6,261,380,700.00	2,818,068,686.05

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
17 渝双福债		27,057,665.75	560,779.27	152,000,000.00	300,777,219.15
19 双福建设 PPN001		1,260,000.00	33,357.32	350,000,000.00	
19 双福建设 PPN003		40,372,602.74	931,528.67	640,000,000.00	
19 渝双福建设 ZR001		5,462,136.99	148,152.06	260,000,000.00	
19 双福建设 PPN002		10,701,369.86	356,910.53	600,000,000.00	
19 双福项目 NPB		112,569,863.01	12,064,740.19	320,000,000.00	1,255,682,766.93
20 双福公司债		34,518,500.00	1,379,806.76		526,585,419.59
20 渝双福债		40,530,000.00	1,555,193.47		690,967,939.87
20 渝双福建设 ZR001		4,637,260.27	237,321.31	20,000,000.00	59,853,181.51
22 渝双福债	227,263,000.00	9,221,991.78	694,448.45		227,957,448.45
22 双福建设 MTN001	595,680,000.00	23,753,424.66	1,081,041.10		596,761,041.10
小 计	822,943,000.00	310,084,815.06	19,043,279.13	2,342,000,000.00	3,658,585,016.60
减：一年内到期部分年末余额					1,058,438,601.10
合 计	822,943,000.00	310,084,815.06	19,043,279.13	2,342,000,000.00	2,600,146,415.50

(二十五) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	424,461,382.81	680,739,871.19
专项应付款	13,844,340.00	13,844,340.00
合 计	438,305,722.81	694,584,211.19

1、 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
平安国际融资租赁（天津）有限公司	36,469,206.24	101,274,196.90
重庆鈰渝金融租赁股份有限公司	49,413,116.65	99,263,073.24
渝农商金融租赁有限责任公司	81,528,002.65	122,753,039.68

项 目	年末余额	年初余额
华融金融租赁股份有限公司	59,290,513.49	90,067,425.45
长江联合金融租赁有限公司	63,145,192.27	75,626,329.74
中国外贸金融租赁有限公司	100,964,328.94	167,652,372.24
华宝都鼎（上海）融资租赁公司	54,210,908.17	105,570,285.32
远东国际融资租赁有限公司	303,390,041.29	203,778,739.75
招商局融资租赁（天津）有限公司	68,540,855.43	100,377,178.78
减：一年内到期部分	392,490,782.32	385,622,769.91
合 计	424,461,382.81	680,739,871.19

2、 专项应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
棚户区改造专项资金	3,740,000.00			3,740,000.00	财政转入
水污染治理资金	3,880,000.00			3,880,000.00	财政转入
公租房建设专项资金	6,220,000.00			6,220,000.00	财政转入
苗木种植专项款	4,340.00			4,340.00	专项拨款
合 计	13,844,340.00			13,844,340.00	

(二十六) 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
合同负债	8,921,483.43	9,873,864.38
待转销项税	446,074.17	493,693.22
合 计	9,367,557.60	10,367,557.60

(二十七) 实收资本

投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	540,000,000.00			540,000,000.00
合 计	540,000,000.00			540,000,000.00

(二十八) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	6,415,181,248.21	545,973,100.00		6,961,154,348.21
合 计	6,415,181,248.21	545,973,100.00		6,961,154,348.21

注：根据《重庆市双福工业园发展中心关于资产划转的决定》及资产评估报告（重庆盛大评报字（2023）第 66016 号），将房屋、建筑物和土地使用权合计作价 545,973,100.00 元划入子公司重庆市福昊物业管理有限公司，根据董事会决议，房屋、建筑物拟长期用于出租，土地使用权计划持有并准备增值后转让，增加投资性房地产 545,973,100.00 元，同时增加资本公积。

(二十九) 其他综合收益

项 目	年初余额	本期发生金额	年末余额
-----	------	--------	------

		本年 所得 税前 发生 额	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入损 益	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入留 存收益	减：所 得税 费用	税后 归属 于母 公司	税后 归属 于少 数股 东	
一、不能重分类进损益 的其他综合收益								
其中：重新计量设定受 益计划变动额								
二、将重分类进损益的 其他综合收益	97,713,865.34							97,713,865.34
自用房地产或存货转 换为以公允价值模式 计量的投资性房地产 转换日公允价值大于 账面价值部分	97,713,865.34							97,713,865.34
其他综合收益合计	97,713,865.34							97,713,865.34

(三十) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	205,606,586.19	7,688,724.94		213,295,311.13
合 计	205,606,586.19	7,688,724.94		213,295,311.13

(三十一) 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年年末未分配利润	2,106,735,307.42	2,000,520,294.92
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-8,782,184.38
调整后年初未分配利润	2,106,735,307.42	1,991,738,110.54
加：本年归属于母公司股东的净利润	120,275,233.60	130,362,096.44
减：提取法定盈余公积	7,688,724.94	15,364,899.56
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,219,321,816.08	2,106,735,307.42

(三十二) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	861,994,599.25	839,775,667.01	938,964,133.16	884,260,421.77
其中：1、项目建设	341,134,012.38	310,121,829.44	440,769,123.48	400,699,203.16
2、土地整理	497,626,042.19	465,958,930.41	472,905,256.11	442,811,285.27

3、房屋销售			5,140,210.61	3,332,030.33
4、污水处理	16,383,393.48	30,345,754.62	11,150,813.20	25,542,910.59
5、物业管理	6,851,151.20	33,349,152.54	8,998,729.76	11,874,992.42
其他业务	59,409,358.54	32,943,626.53	37,696,346.44	9,591,419.79
其中：1、租赁	58,838,828.11	31,977,316.92	36,963,858.36	9,344,189.35
2、其他	570,530.43	966,309.61	732,488.08	247,230.44
合 计	921,403,957.79	872,719,293.54	976,660,479.60	893,851,841.56

(三十三) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	1,978,607.92	2,155,878.93
教育费附加	847,761.92	930,349.34
土地增值税		18,215,188.42
房产税	14,489,854.63	15,280,968.08
土地使用税	472,187.92	180,496.13
车船使用税	109.20	109.20
印花税	2,054,515.20	238,713.20
地方教育费附加	707,813.91	618,032.58
环境保护税	150,831.04	42,701.58
合 计	20,701,681.74	37,662,437.46

(三十四) 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	30,770,682.93	28,237,672.73
折旧及摊销	2,227,232.87	7,090,454.04
物业管理费及水电费	4,023,224.95	4,670,661.95
办公费及差旅费	4,339,138.15	3,634,303.07
车辆费用	963,785.69	1,248,199.81
中介机构服务费	4,199,215.25	16,239,881.50
业务招待费	538,450.60	610,362.21
诉讼费	440,642.57	381,893.36
党委、团委、妇联费用	147,684.00	222,521.80
残保金	260,289.75	232,078.90
新冠肺炎疫情物资	133,671.13	560,337.98
劳务费	1,522,031.02	2,206,001.33
信用评级及会费	182,000.00	795,000.00
其他	232,254.67	720,771.41
合 计	49,980,303.58	66,850,140.09

(三十五) 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	39,010,165.34	36,612,672.93
减：利息收入	6,407,293.54	11,557,204.59
其他	138,912.47	108,924.77
合 计	32,741,784.27	25,164,393.11

(三十六) 其他收益

1、其他收益明细情况

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	184,229,441.00	200,000,000.00
增值税加计扣除		13,084.85
合 计	184,229,441.00	200,013,084.85

2、与日常经营活动相关的政府补助明细情况

项 目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
基础设施补助	152,000,000.00	178,000,000.00	与收益相关
污水处理补助	30,000,000.00	20,000,000.00	与收益相关
污水处理厂技改补助	2,000,000.00	2,000,000.00	与收益相关
稳岗补贴	229,441.00		与收益相关
合 计	184,229,441.00	200,000,000.00	

(三十七) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-350,014.80	-541,071.08
其他非流动金融资产持有期间的投资收益		1,235,502.00
合 计	-350,014.80	694,430.92

(三十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	12,943,684.00	9,280,263.00
其他非流动金融资产公允价值变动	-686,436.50	2,103,264.06
合 计	12,257,247.50	11,383,527.06

(三十九) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	7,277,273.03	-4,240,934.32
其他应收款减值损失	-1,476,117.67	-3,164,779.38
合 计	5,801,155.36	-7,405,713.70

(四十) 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-320,593.66
合 计		-320,593.66

(四十一) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得	5,800.00	
其中：固定资产	5,800.00	
罚款收入	41,000.00	854,778.21
违约金收入	34,521.00	
其他	22,793.85	17,585.84
合 计	104,114.85	872,364.05

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额			上期发生金额			与资产相关 /与收益相关
	计入营业 外收入	计入其他收 益	冲减成 本费用	计入营业 外收入	计入其他收益	冲减成 本费用	
基础设施代建补助		152,000,000.00			178,000,000.00		与收益相关
污水处理补助		30,000,000.00			20,000,000.00		与收益相关
污水处理厂技改补助		2,000,000.00			2,000,000.00		与收益相关
稳岗补贴		229,441.00					与收益相关
合 计		184,229,441.00			200,000,000.00		

(四十二) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
对外捐赠	117,980.00	16,779.00
滞纳金及罚款支出	745,932.81	554,393.09
其他	1,435,425.63	17,697.57
合 计	2,299,338.44	588,869.66

(四十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	21,060,608.65	26,844,387.49
递延所得税费用	3,732,356.36	606,203.19
合 计	24,792,965.01	27,450,590.68

(四十四) 现金流量表项目

1、 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到的保证金	14,317,305.13	16,573,425.32
利息收入	6,407,293.54	11,557,204.59
与其他单位往来款	956,911,278.28	421,427,385.86
政府补助收入	184,229,441.00	200,000,000.00
代收代付款项	26,281,440.45	15,485,619.96
收合并外关联方往来款	45,452,400.00	
合 计	1,233,599,158.40	665,043,635.73

2、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
与其他单位往来款支出	835,112,523.92	710,735,576.97
付现的各项费用	14,611,463.42	22,199,197.92
支付的保证金	18,189,477.44	17,651,100.35
代收代付款项	24,785,873.47	13,900,887.56
捐赠	117,980.00	
合 计	892,817,318.25	764,486,762.80

3、收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
重庆市白沙建设有限公司还款	55,933,507.75	55,970,214.32
非同一控制下合并购买日现金金额	23,377,043.40	
合 计	79,310,551.15	55,970,214.32

4、支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
购买珠峰系原债权人债权等		298,534,884.58
合 计		298,534,884.58

5、收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收融资款	133,000,000.00	590,000,000.00
收拆借款	3,212,243,334.90	
合 计	3,345,243,334.90	590,000,000.00

6、支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
偿还融资款	425,967,864.75	386,108,446.72
支付融资保证金		6,000,000.00
支付融资费用		34,470,000.00
偿还其他单位借款	163,702,556.17	150,000,000.00
返还投资本金		109,047.12
合 计	589,670,420.92	576,687,493.84

(四十五) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	120,210,535.12	130,329,306.56
加：资产减值准备		320,593.66
信用减值损失	-5,801,155.36	7,405,713.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,708,316.63	31,498,743.91
使用权资产折旧		
无形资产摊销	39,072,787.27	11,050.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-5,800.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-12,257,247.50	-11,383,527.06
财务费用（收益以“-”号填列）	39,010,165.34	36,612,672.93
投资损失（收益以“-”号填列）	350,014.80	-694,430.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	665,191.39	-1,195,445.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,067,164.97	1,801,649.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	-16,987,720.40	99,344,413.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-101,200,871.71	-63,559,970.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-65,369,340.55	-39,147,630.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	25,462,040.00	191,343,138.70
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	265,147,481.93	846,186,474.07
减：现金的年初余额	846,186,474.07	975,818,843.22
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-581,038,992.14	-129,632,369.15

2、现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	265,147,481.93	846,186,474.07
其中：库存现金	5,254.04	3,902.69
可随时用于支付的银行存款	265,142,227.89	846,182,571.38
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	265,147,481.93	846,186,474.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十六) 所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
存货	1,852,623,083.65	借款抵押
合 计	1,852,623,083.65	

(四十七) 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益金额
基础设施建设补助	152,000,000.00	其他收益	152,000,000.00
污水处理补助	30,000,000.00	其他收益	30,000,000.00
污水处理厂技改补助	2,000,000.00	其他收益	2,000,000.00
稳岗补贴	229,441.00	其他收益	229,441.00
合 计	184,229,441.00		184,229,441.00

七、合并报表范围变动情况

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合

被购买方 名称	股权取 得时点	股权取 得成本	股权取 得比例 (%)	股权 取得 方式	购买日	购买日的确定依 据	购买日至年 末被购买方 的收入	购买日至年末 被购买方的净 利润
重庆珠峰 投资有限 公司	2022.1 .1	3.8 亿元	100.00	购买	2022.1.1	已经控制了被购 买方的财务和经 营政策，并享有 相应的收益、承 担相应的风险。	309,270.16	-5,852,593.19

(2) 合并成本及商誉

项 目	重庆珠峰投资有限公司
合并成本	
—现金	380,000,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	380,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	280,450,919.63

项 目	重庆珠峰投资有限公司
合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值的份额	99,549,080.37

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	重庆珠峰投资有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：		
货币资金	23,377,043.40	23,377,043.40
其他应收款		239,589,480.68
存货	17,815,119.30	11,845,416.42
固定资产	267,133,830.70	208,790,587.93
递延所得税资产		3,124,061.45
合计	308,325,993.40	486,726,589.88
负债：		
应付款项	27,875,073.77	104,743,442.39
合计	27,875,073.77	104,743,442.39
净资产	280,450,919.63	381,983,147.49
减：少数股东权益		
取得的净资产	280,450,919.63	381,983,147.49

①合并成本公允价值的确定

被合并净资产公允价值以经重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的资产评估报告（渝恒申达资评(咨)报字(2023)第 015 号）按资产基础法估值方法确定的估值结果确定。

(4) 其他事项

根据重庆市江津区双福工业园发展中心“关于 2022 年珠峰投资公司并入双福建司年报会议纪要”（双福发展中心纪（2023）9 号），同意珠峰投资公司期初数据纳入双福建司报表中产生的损失由重庆市双福工业园发展中心承担，将合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值的份额 99,549,080.37 元计入重庆市双福工业园发展中心往来款。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
重庆市福昊物业管理有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	物业管理	100.00		投资设立
重庆市双福污水处理有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	污水处理	100.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
重庆富腾房地产开发有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	房地产开发	100.00		投资设立
重庆市津耕农业开发有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	农业开发	100.00		投资设立
重庆祿福股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	重庆市江津区	重庆市江津区	资本市场服务	98.83		投资设立
重庆富腾智能科技有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	科技推广和应用服务	60.00	39.53	投资设立
重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	商业服务	58.14	41.37	投资设立
重庆创权科技有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	科技推广和应用服务业	64.00	35.58	投资设立
重庆珠峰投资有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	商业服务	100.00		购买

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	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
重庆中油双福能源有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	能源业	50.00		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	重庆中油双福能源有限公司			重庆中油双福能源有限公司		
流动资产	1,747,691.46			670,039.20		
非流动资产	73,224,401.11			69,997,635.36		
资产合计	74,972,092.57			70,667,674.56		
流动负债	5,439,326.16			1,162,923.86		
非流动负债	32,149,207.95			31,421,162.64		
负债合计	37,588,534.11			32,584,086.50		
少数股东权益						

项 目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	重庆中油双福能源有限公司			重庆中油双福能源有限公司		
归属于母公司股东权益	37,383,558.46			38,083,588.06		
按持股比例计算的净资产份额	18,691,779.23			19,041,794.03		
调整事项						
—商誉						
对合营企业权益投资的账面价值	18,691,779.23			19,041,794.03		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入	14,081,134.85					
净利润	-2,935,272.97			-1,628,466.35		
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-2,935,272.97			-1,628,466.35		
本年度收到的来自合营企业的股利						

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业:		
联营企业:		
投资账面价值合计	1,490,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数	16,127.00	
—净利润	40,317.50	
—其他综合收益		
—综合收益总额	40,317.50	

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(一) 投资性房地产		3,598,822,247.00		3,598,822,247.00
出租的建筑物		3,241,853,066.00		3,241,853,066.00
土地使用权		356,969,181.00		356,969,181.00
(二) 其他非流动金融资产		206,544,431.79	311,697,663.48	518,242,095.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的其他非流动金融资产		206,544,431.79	311,697,663.48	518,242,095.27
小计		3,805,366,678.79	311,697,663.48	4,117,064,342.27

十、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	注册资本	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(%)
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市江津区	基础设施建设	102,000.00 万元	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是重庆市江津区国有资产监督管理委员会。

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、2、“在合营企业或联营企业中的权益”。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司	最终母公司
重庆市福诚康企业管理有限公司	同一最终母公司
重庆市长滨智慧城市建设有限公司	同一最终母公司
重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	同一母公司
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	同一最终母公司

5、关联方交易情况

(1) 关联方担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	32,000,000.00	26,240,000.00	2021-4-30	2023-4-28	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	53,000,000.00	43,460,000.00	2021-5-6	2023-4-28	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	5,000,000.00	2,000,000.00	2021-6-11	2023-12-3	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	500,000,000.00	460,800,000.00	2019-5-31	2023-12-20	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	300,000,000.00	159,000,000.00	2015-11-13	2023-12-20	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2022-4-28	2025-4-28	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2022-9-27	2023-9-26	否
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	200,000,000.00	180,000,000.00	2022-1-14	2027-1-14	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	100,000,000.00	95,000,000.00	2016-6-16	2028-12-9	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	200,000,000.00	199,000,000.00	2016-6-21	2027-12-9	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	200,000,000.00	194,000,000.00	2017-1-9	2028-12-9	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	300,000,000.00	299,000,000.00	2016-12-1	2028-12-9	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	400,000,000.00	375,000,000.00	2019-12-24	2027-12-24	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	100,000,000.00	72,000,000.00	2020-9-29	2023-9-28	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	270,000,000.00	170,000,000.00	2020-3-20	2023-12-21	否
重庆市双福污水处理有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	60,000,000.00	40,000,000.00	2021-6-25	2024-6-26	否
重庆市津耕农业开	重庆市双福建设开	10,000,000.00	10,000,000.00	2022-6-17	2025-6-17	否

发有限公司	发有限公司					
重庆市福昊物业管理 有限公司	重庆市双福建设开 发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2022-5-31	2025-5-31	否

②本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	140,000,000.00	120,900,000.00	2019-7-26	2026-11-9	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	160,000,000.00	138,180,000.00	2019-8-9	2026-11-9	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	500,000,000.00	431,800,000.00	2019-12-24	2026-11-9	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	180,000,000.00	160,000,000.00	2020-8-31	2023-8-30	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	180,000,000.00	166,500,000.00	2021-1-1	2023-12-29	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	300,000,000.00	270,000,000.00	2021-6-11	2023-6-10	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	650,000,000.00	140,000,000.00	2022-1-4	2040-1-3	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	960,000,000.00	536,000,000.00	2022-1-4	2045-1-3	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	100,000,000.00	95,000,000.00	2022-8-15	2027-8-15	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	200,000,000.00	160,000,000.00	2021-6-30	2024-6-30	否
重庆市江津区滨江新城 开发建设集团有限公司	重庆市双福建设 开发有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00	2021-6-30	2024-6-30	否
西部（重庆）科学城江津 园区开发建设集团有限 公司	重庆市福昊物业 管理有限公司	510,000,000.00	400,000,000.00	2022-7-18	2042-7-18	否
西部（重庆）科学城江津 园区开发建设集团有限 公司	重庆市福昊物业 管理有限公司	211,000,000.00	10,000,000.00	2022-12-29	2025-12-28	否
西部（重庆）科学城江津 园区开发建设集团有限 公司	重庆市双福建设 开发有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	2022-6-15	2023-6-15	否
西部（重庆）科学城江津 园区开发建设集团有限 公司	重庆市津耕农业 开发有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00	2022-3-18	2023-3-18	否
西部（重庆）科学城江津 园区开发建设集团有限	重庆市双福污水 处理有限公司	27,500,000.00	27,500,000.00	2022-3-18	2023-3-18	否

公司						
西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司	重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司	27,200,000.00	27,200,000.00	2022-6-27	2023-6-27	否
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	重庆市双福建设开发有限公司	200,000,000.00	120,000,000.00	2019-8-30	2024-8-30	否

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	期末余额	起始日	到期日	说 明
拆出：					
西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司	136,540,000.00	136,540,000.00	未约定	未约定	
重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	4000,000.00	109,086,859.48	未约定	未约定	
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司		1,227,000,000.00	未约定	未约定	
合 计	140,540,000.00	1,472,626,859.48			
拆入：					
西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司	2,982,149,067.60	3,132,405,028.25	未约定	未约定	
重庆市福诚康企业管理有限公司	149,990,000.00	149,990,000.00	未约定	未约定	
合 计	3,132,139,067.6	3,282,395,028.25			

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	1,227,000,000.00		1,260,000,000.00	
重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司	109,086,859.48		430,539,230.48	
重庆市长滨智慧城市建设有限公司	10,000.00		10,000.00	
西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司	136,540,000.00			
合 计	1,472,636,859.48		1,690,549,230.48	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
西部（重庆）科学城江津园区开发建设集团有限公司	3,132,405,028.25	
重庆市福诚康企业管理有限公司	149,990,000.00	

项目名称	年末余额	年初余额
合 计	3,282,395,028.25	

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

担保事项

(1) 本公司为关联方担保事项详见本附注十、5、(1) ① “关联方担保情况”。

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为非关联方提供担保的情况

被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆市四面山旅游投资有限公司	200,000,000.00	156,000,000.00	2016-1-5	2023-7-6	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	140,000,000.00	56,000,000.00	2019-10-24	2024-10-24	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	100,000,000.00	13,800,000.00	2019-1-28	2023-1-28	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	100,000,000.00	4,000,000.00	2018-11-30	2023-11-30	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	100,000,000.00	30,000,000.00	2019-3-12	2024-3-12	否
重庆市四面山旅游投资有限公司	150,000,000.00	97,500,000.00	2020-11-2	2025-11-2	否
重庆江津综合保税区发展集团有限公司	290,000,000.00	290,000,000.00	2022-7-29	2024-7-29	否
重庆市江鼎实业发展有限公司	185,000,000.00	185,000,000.00	2019-9-20	2039-9-20	否
重庆市德感工业园区建设有限公司	200,000,000.00	182,500,000.00	2019-9-29	2034-3-1	否
重庆市德感工业园区建设有限公司	82,000,000.00	75,150,000.00	2020-6-19	2034-3-1	否
重庆市德感工业园区建设有限公司	300,000,000.00	60,000,000.00	2019-1-10	2024-1-10	否

十二、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	年末余额
-----	------

账 龄	年末余额
1年以内（含1年）	351,368,032.75
1-2年（含2年）	904,275,400.98
2-3年（含3年）	997,009,100.61
3年以上	1,494,688,460.75
小 计	3,747,340,995.09
减：坏账准备	17,304,600.96
合 计	3,730,036,394.13

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	3,747,340,995.09	100.00	17,304,600.96		3,730,036,394.13
其中：					
账龄组合					
低风险组合	3,747,340,995.09	100.00	17,304,600.96	0.46	3,730,036,394.13
合 计	3,747,340,995.09	100.00	17,304,600.96		3,730,036,394.13

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,451,699,747.34	100.00	26,268,957.92		4,425,430,789.42
其中：					
账龄组合					
低风险组合	4,451,699,747.34	100.00	26,268,957.92	0.59	4,425,430,789.42
合 计	4,451,699,747.34	100.00	26,268,957.92		4,425,430,789.42

① 组合中，按组合计提坏账准备的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合			
低风险组合	3,747,340,995.09	17,304,600.96	0.46
合 计	3,747,340,995.09	17,304,600.96	

3、坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备的应收账款	26,268,957.92		8,964,356.96			17,304,600.96
账龄组合						
低风险组合	26,268,957.92		8,964,356.96			17,304,600.96
单项计提坏账准备的应收账款						
合 计	26,268,957.92		8,964,356.96			17,304,600.96

4、 本公司按欠款方归集的年末余额前二名的应收账款汇总金额为 3,747,340,995.09 元，占应收款年末合计的比例为 100.00%，坏账准备年末余额汇总金额为 17,304,600.96 元。

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,640,486,677.40	4,705,108,639.45
合 计	5,640,486,677.40	4,705,108,639.45

1、 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内（含 1 年）	1,608,152,962.80
1-2 年（含 2 年）	2,408,536,079.35
2-3 年（含 3 年）	118,572,264.19
3-4 年（含 4 年）	1,398,169,641.05
4-5 年（含 5 年）	67,658,267.07
5 年以上	54,727,692.58
小 计	5,655,816,907.04
减：坏账准备	15,330,229.64
小 计	5,640,486,677.40

② 按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
政府单位往来款	975,726,859.11	579,956,489.03
非关联方往来款	134,768,253.20	618,546,974.99
保证金	56,906,929.52	61,819,604.32
区内国有企业往来款	1,732,000,000.00	1,732,000,000.00

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
其他	1,508,065.68	1,353,791.31
关联方往来款	2,754,906,799.53	1,725,633,521.91
小 计	5,655,816,907.04	4,719,310,381.56
减：坏账准备	15,330,229.64	14,201,742.11
合 计	5,640,486,677.40	4,705,108,639.45

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022 年 1 月 1 日余额	14,201,742.11			14,201,742.11
2022 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段	-11,543,858.69	11,543,858.69		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	1,128,487.53			1,128,487.53
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他				
2022 年 12 月 31 日余额	3,786,370.95	1,1543,858.69		15,330,229.64

④ 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	10,811,463.20	794,074.60				11,605,537.80
低风险组合	3,390,278.91	334,412.93				3,724,691.84
合 计	14,201,742.11	1,128,487.53				15,330,229.64

⑤ 本公司按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款汇总金额为 3,917,925,714.57 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 69.27%，坏账准备年末余额汇总金额为 2,690,925.71 元。

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	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	10,329,936,577.52		10,329,936,577.52	1,558,107,512.43		1,558,107,512.43
对联营、合营企业投资	18,691,779.23		18,691,779.23	19,041,794.03		19,041,794.03
合 计	10,348,628,356.75		10,348,628,356.75	1,577,149,306.46		1,577,149,306.46

2、对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
重庆市津耕农业开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
重庆富腾房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆市双福污水处理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
重庆市福昊物业管理有限公司	262,000,000.00	8,204,329,065.09		8,466,329,065.09		
重庆团结湖大数据智能产业发展有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
重庆富腾智能科技有限公司	400,000.00			400,000.00		
重庆祿福股权投资基合伙企业	1,219,707,512.43	187,500,000.00		1,407,207,512.43		
重庆珠峰投资有限公司		380,000,000.00		380,000,000.00		
合 计	1,558,107,512.43	8,771,829,065.09		10,329,936,577.52		

3、对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
一、联营企业				
重庆中油双福能源有限公司	19,041,794.03			-350,014.80
小 计	19,041,794.03			-350,014.80
合 计	19,041,794.03			-350,014.80

(续)

被投资单位名称	本年增减变动			
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
一、联营企业				
重庆中油双福能源有限公司				
小 计				

被投资单位名称	本年增减变动			
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
合 计				

(续)

被投资单位名称	本年增减变动	年末余额	减值准备年末余额
	其他		
一、联营企业			
重庆中油双福能源有限公司		18,691,779.23	
小 计		18,691,779.23	
合 计		18,691,779.23	

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	341,134,012.38	310,121,829.44	877,937,282.51	811,022,218.36
其中：1、项目建设	341,134,012.38	310,121,829.44	405,032,026.40	368,210,933.09
2、土地整理			472,905,256.11	442,811,285.27
其他业务	52,690,137.41	2,743,046.41	33,588,734.99	9,344,189.35
其中：1、租赁	27,622,599.08	2,743,046.41	33,588,734.99	9,344,189.35
2、其他	25,067,538.33			
合 计	393,824,149.79	312,864,875.85	911,526,017.50	820,366,407.71

(五) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-350,014.80	-541,071.08
其他非流动金融资产持有期间的投资收益		1,235,502.00
合 计	-350,014.80	694,430.92

单位负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(副本)

5-5

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



统一社会信用代码

91420106081978608B

名称

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型

特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

石文先; 管云鸿; 杨荣华;

成立日期

2013年11月06日

合伙期限

长期

主要经营场所

武汉市武昌区东湖路169号2-9层

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务审计、基本建设决算(结)算审核;法律、法规规定的其他业务;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)

登记机关



年 月 日

2022 10 19



会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：石文虎
主任会计师：
经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：43010005
批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号
批准执业日期：2013年10月28日



证书序号 0002385

说明

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

发证机关：湖北省财政厅
二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018.3.31



姓名 杨帆
Full name 男
性别 男
Sex 1972年11月06日
出生日期 重庆恒申达会计师事务所
Date of birth 512201721106053
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.



2007年12月31日
ly /m /d

同意转出: 中审亚太会计师事务所(云南分所) 2017.8.10
同意转入: 中审亚太会计师事务所(重庆分所) 2017.8.10
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所
重庆分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年9月4日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年9月16日
ly /m /d

503700490482

证书编号:
No. of Certificate

重庆市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2001 7 31

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
ly /m /d



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

杨建平

男

1968年02月01日

重庆同辉会计师事务所

510214196802010419



证书编号: 500301020004
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 4 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

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

同意调出: 重庆同辉会计师事务所
Agree the holder to be transferred from

同意调入: 重庆同辉会计师事务所
(特殊普通合伙)重庆分所
CPAs

2016.7.28.

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015.3.31



2015.3.31

2015 年 3 月 31 日
/y /m /d