

中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金重庆两江 REIT
公募 REITs 代码	508010
公募 REITs 合同生效日	2024 年 12 月 3 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	中国光大银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

中金基金管理有限公司就中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508010，基金简称：中金重庆两江 REIT，以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计专项报告（详见附件：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司审计报告-容诚审字[2025]200Z0007 号）。

购入项目公司于交割审计基准日（即交割日前一日 2024 年 12 月 3 日）的资产、负债情况详见交割审计专项报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

中金基金管理有限公司

2025年1月15日

审计报告

重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

容诚审字[2025]200Z0007号

容诚会计师事务所(特殊普通
骑缝章(3

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



目 录

序号	内 容	页码
1	审计报告	1-4
2	资产负债表	1
3	利润表	2
4	现金流量表	3
5	所有者权益变动表	4
6	财务报表附注	5-20



审计报告

容诚审字[2025]200Z0007 号

中国国际金融股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司（以下简称“瑞资公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 3 日的资产负债表，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 3 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

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，我们独立于瑞资公司和中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”），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、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二关于编制基础的说明。瑞资公司管理层（以下简称“管理层”）编制财务报表是为了重庆两江新区产业发展集团有限公司（以下简称“两江产业集团”）和中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划就瑞资公司的股权进行交割参考之目的而编制，因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



四、其他事项——对审计报告使用的限制

本报告仅供两江产业集团和中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划就瑞资公司的股权进行交割参考之目的使用，不得用作任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估瑞资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算瑞资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

瑞资公司治理层负责监督瑞资公司的财务报告过程。

六、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工作的过程中，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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

(4) 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，就可能导致对瑞资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瑞资公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容。

我们与瑞资公司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。



(此页无正文，为容诚审字[2025]200Z0007号报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师：



薛佳祺

中国注册会计师：



曹阳

2025年1月13日



资产负债表

2024年12月3日

编制单位：重庆两江新区瑞资科技服务有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2024年12月3日	负债和所有者权益	附注	2024年12月3日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	147,263,669.06	应付账款	五、7	1,921,546.10
应收账款	五、2	18,929,503.86	预收款项	五、8	2,475,226.40
其他应收款	五、3	200.00	应交税费	五、9	2,461,040.86
其他流动资产	五、4	12,802,847.85	其他应付款	五、10	997,605,584.17
流动资产合计		178,996,220.77	其他流动负债	五、11	45,103.14
非流动资产：			流动负债合计		1,004,508,500.67
投资性房地产	五、5	364,510,640.95	非流动负债：		
其他非流动资产	五、6	21,543,846.92	其他非流动负债	五、12	18,870,311.01
非流动资产合计		386,054,487.87	非流动负债合计		18,870,311.01
			负债合计		1,023,378,811.68
			所有者权益：		
			实收资本	五、13	1,000,000.00
			未分配利润	五、14	-459,328,103.04
			所有者权益合计		-458,328,103.04
资产总计		565,050,708.64	负债和所有者权益总计		565,050,708.64

企业负责人：



主管会计工作负责人：

胡得佳

会计机构负责人：

胡得佳



利润表

2024年1月1日至2024年12月31日

编制单位：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年1月1日至2024年12月31日
一、营业收入	五、15	92,825,197.16
减：营业成本	五、15, 五、17	16,356,737.44
税金及附加	五、16	26,876,637.58
销售费用	五、17	235,800.86
管理费用	五、17	4,816,104.21
财务费用	五、18	-185,275.40
其中：利息费用		
利息收入		-185,575.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、19	-539,188.05
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		44,186,004.42
加：营业外收入	五、20	856,318.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		45,042,323.38
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		45,042,323.38
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额		45,042,323.38

企业负责人：



主管会计工作负责人：胡得佳

会计机构负责人：胡得佳



现金流量表

2024年1月1日至2024年12月3日

编制单位：重庆两江新区瑞资科技服务有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年1月1日至2024年12月3日
一、经营活动产生的现金流量	五、21	
销售商品、提供劳务收到的现金		97,212,314.75
收到的税费返还		14,451,605.85
收到其他与经营活动有关的现金		2,242,944.45
经营活动现金流入小计		113,906,865.05
购买商品、接受劳务支付的现金		2,662,722.56
支付的各项税费		60,410,969.50
支付其他与经营活动有关的现金		12,058,777.80
经营活动现金流出小计		75,132,469.86
经营活动产生的现金流量净额		38,774,395.19
二、现金及现金等价物净增加额		38,774,395.19
加：期初现金及现金等价物余额		108,489,273.87
三、期末现金及现金等价物余额		147,263,669.06

企业负责人：



主管会计工作负责人：

胡得佳

会计机构负责人：

胡得佳



所有者权益变动表

2024年1月1日至2024年12月31日

编制单位：重庆两江新区瑞源科技服务有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年1月1日至2024年12月31日		
	实收资本 (或股本)	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000.00	-524,034,211.44	-523,034,211.44
二、本年初余额	1,000,000.00	-524,034,211.44	-523,034,211.44
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	64,706,108.40	64,706,108.40
(一) 综合收益总额	-	45,042,323.38	45,042,323.38
(二) 所有者权益内部结转	-	19,663,785.02	19,663,785.02
1. 其他	-	19,663,785.02	19,663,785.02
四、本年年末余额	1,000,000.00	-459,328,103.04	-458,328,103.04

企业负责人：

主管会计工作负责人：胡得佳

会计机构负责人：胡得佳



重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

财务报表附注

2024年1月1日至12月3日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、基本情况

1、公司的基本情况

重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司(以下称“瑞资公司”或“本公司”)是由重庆两江新区产业发展集团有限公司(以下简称“两江产业集团”)于2022年9月29日在中华人民共和国重庆市发起设立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为无固定期限, 成立时注册资本为人民币100万元, 全部由两江产业集团出资, 持股比例100%。

2024年12月3日, 中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”或“基金管理人”)作为公募基金管理人, 发起设立中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中金重庆两江REIT”)。中金重庆两江REIT主要投资于中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划(简称“专项计划”), 并以募集资金持有专项计划全部份额。

专项计划于2024年12月4日成立, 并向两江产业集团购买了其持有的瑞资公司100%股权, 中国国际金融股份有限公司(代表专项计划)成为瑞资公司的全资股东, 2024年12月5日瑞资公司的有关股东变更工商登记手续已完成。

本公司经营范围包括: 软件开发; 非居住房地产租赁; 停车场服务; 广告发布; 物业管理; 园区管理服务; 会议及展览服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

2、交易的基本情况

2022年10月31日, 两江产业集团之全资子公司重庆高科集团有限公司(以下简称“高科公司”)及全资子公司重庆两江新区产城建设有限公司(以下简称“产城公司”, 原名: 重庆渝高新兴科技发展有限公司)分别与瑞资公司签订划转协议, 约定分别将其所持有的双子座2、3、4栋产业用房及地下车位, 双鱼座A栋部分产业用房及地下车位,



双鱼座 B 栋部分产业用房，凤凰座 A3 栋、A5 栋部分产业用房及高新园拓展 D 区一期产业用房物业经营业务（以下合称“交易标的”）划转至瑞资公司，划转完成日为 2022 年 11 月 1 日（以下简称“资产划转日”或“重组日”），自资产划转日起交易标的及相关的全部权利和义务转移至瑞资公司，并于 2022 年 11 月及 2023 年 2 月，高科公司及产城公司分别完成上述目标资产的产权变更。

交易标的的具体包括：双子座 2、3、4 栋产业用房及地下车位（以下简称“双子座项目”），双鱼座 A 栋 1-4 层、7-13 层、18 层、24-25 层产业用房及地下车位（以下简称“双鱼座 A 栋项目”），双鱼座 B 栋 2 层、10 层、16-20 层、24-25 层产业用房（以下简称“双鱼座 B 栋项目”），凤凰座 A3 栋（不包括已售 5-1、7-1 单元）、A5 栋（不包括已售 1-1、6-1 单元）产业用房（以下简称“凤凰座项目”）及高新园拓展 D 区一期产业用房（以下简称“拓展一期 D2 栋”）（以下合称“目标资产”），及与目标资产租赁相关的业务合同项下的全部权利和义务。

交易标的在资产划转日之前产生的往来款项，如应收账款以及应付账款在交易时，均不转入瑞资公司；而对应目标资产所预付的维修基金、因出租交易标的而预收的租金和押金，以及高科公司和产城公司向两江产业集团借入的股东借款（金额分别为 844,000,000.00 元和 192,000,000.00 元），均划转入瑞资公司。

2024 年 9 月，根据瑞资公司与高科公司签订的划转协议，约定将本公司持有的双鱼座 B 栋项目及其相关的固定资产、货币资金、合同、协议或其他法律文件以及相关关联的债务划转至高科公司；自 2024 年 10 月 1 日起，高科公司应按划转协议的约定占有、使用上述资产负债，享有与资产相关的全部收益，承担资产毁损、灭失和因其他任何原因产生价值波动的风险和其他成本。双鱼座 B 栋项目产权变更完成日为 2024 年 9 月 29 日。

双子座项目、双鱼座 A 栋项目、凤凰座项目、拓展一期 D2 栋及其物业经营业务称为“入池资产部分”，双鱼座 B 栋项目及其物业经营业务称为“非入池资产部分”。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司负责人于 2025 年 1 月 13 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表是仅为两江产业集团和专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制。本财务报表包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年 1 月 1 日至 2024 年



12月3日止的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注，未列示比较数据以及相关的财务报表附注，也未披露关联方关系及其交易、金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理等财务报表附注。此外，为了便于报表使用者理解入池资产部分与非入池资产部分损益情况，财务报表注释中，对利润表项目分别注释入池资产部分与非入池资产部分金额。

除上述事项外，本公司根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表，主要会计政策和会计估计列示于财务报表附注三。

2. 持续经营

截至2024年12月3日，本公司资产总额565,050,708.64元，负债总额1,023,378,811.68元，所有者权益合计-458,328,103.04元。根据本公司与中金公司签定的股东借款协议约定，后续本公司因生产、经营需要，中金公司（代表专项计划）作为本公司股东能够向本公司提供资金支持。因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

2. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是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。

5. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。



当金融资产持有方成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融资产

①分类和计量

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：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

资产负债表中的金融资产仅包括分类为以摊余成本计量的应收租赁款及应收物业费，并列示为应收账款。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收物业费，按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。应收租赁款的会计政策参见附注三、9。

管理此类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。对于此类金融资产，按照实际利率法确认利息收入。

②减值

对于应收账款，以预期信用损失为基础确认损失准备。

在考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重后，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，并确认预期信用损失。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显



著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合	应收租赁款及物业款逾期账龄组合
关联方组合	应收关联方款项组合
其他组合	款项性质相同的其他应收款

对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

将计提或转回的损失准备计入当期损益。

③终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，虽然转出方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控制。



金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

资产负债表中的以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及其他非流动负债。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6. 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物（含车位、装修、景观及消防工程），以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

投资性房地产采用成本模式进行后续计量，折旧及摊销费用计入当期损益。

投资性房地产折旧及摊销采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的投资性房地产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧及摊销额。

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的金额计入当期损益。

投资性房地产折旧及摊销采用年限平均法计提，预计使用寿命、净残值率及年折旧/摊销率如下：

类别	预计使用寿命（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
土地使用权	42-47	-	2.13-2.38



类别	预计使用寿命（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物及车位	40-47	5	2.02-2.38
装修、景观及消防工程	10-20	5	4.75-9.50

7. 长期资产减值

投资性房地产于资产负债表日存在减值迹象的，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。

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。

8. 收入确认

就对外提供楼宇、车位等经营租赁服务及停车服务、车位物业管理服务所确认的相关收入如下：

（1）租赁收入

经营租赁服务的收入确认参见附注三、9。

（2）停车费收入

对外提供的停车服务，根据已完成服务的进度，按已收或应收的金额在一段时间内确认收入。

（3）车位物业管理服务收入

对外提供的车位物业管理服务，根据已完成服务的进度，按已收或应收合同或协议价款的公允价值在一段时间内确认收入。

9. 租赁

（1）作为出租人的会计处理方法

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。



①经营租赁

经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认，相应确认应收经营租赁款，并列示为应收账款。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述采用符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

10. 利润分配

拟发放的利润于股东会批准的当期，确认为负债。

11. 重大会计判断和估计

在编制财务报表时，管理层根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(1) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

①投资性房地产的可使用年限及残值

管理层在决定投资性房地产的折旧及摊销时，需要作出重大估计。

投资性房地产在预计使用寿命内计提折旧及摊销。管理层定期复核相关资产的预计使用寿命，以决定将计入每个期间的折旧及摊销费用数额。资产使用寿命是管理层根据对同类资产的评估并结合预期的市场情况改变及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在会计估计变更当期及以后期间对折旧及摊销费用进行调整。

②预期信用损失的计量

管理层通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率或基于账龄矩阵确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，管理层使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。



在考虑前瞻性信息时，管理层考虑了不同的宏观经济情景。2024年1月1日至2024年12月3日，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是80%、10%和10%。管理层定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和生产价格指数和社消零售总额指数等。

四、税项

主要税种及税率：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税（1）	应纳税增值额（一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	9%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加及地方教育附加	缴纳的增值税税额	3%及2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.20%及12%
土地使用税	土地面积	12元及16元/平方米

（1）增值税

根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告[2019]39号）及相关规定，本公司的楼宇租赁业务、车位及其他租赁收入适用的增值税税率为9%。

五、财务报表项目附注

1. 货币资金

项 目	2024年12月3日
银行存款	147,263,669.06
合计	147,263,669.06

2. 应收账款

项 目	2024年12月3日
应收账款	19,743,269.30
减：坏账准备	813,765.44
合计	18,929,503.86



(1) 按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 3 日
1 年以内	19,087,503.45
1 至 2 年	655,765.85
小计	19,743,269.30
减：坏账准备	813,765.44
合计	18,929,503.86

(2) 按坏账计提方法分类披露

	2024 年 12 月 3 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	369,400.24	1.87	369,400.24	100.00	-
其中：应收账款单位 1	184,030.01	0.93	184,030.01	100.00	-
应收账款单位 2	185,370.23	0.94	185,370.23	100.00	-
按组合计提坏账准备	19,373,869.06	98.13	444,365.20	2.29	18,929,503.86
未逾期	10,332,058.17	52.33	156,570.59	1.52	10,175,487.58
逾期 3 个月以内	7,296,839.13	36.96	175,497.60	2.41	7,121,341.53
逾期 3-6 个月	1,424,736.81	7.22	72,493.87	5.09	1,352,242.94
逾期 7-12 个月	33,869.34	0.17	3,045.90	8.99	30,823.44
逾期 1-2 年	286,365.61	1.45	36,757.24	12.84	249,608.37
合计	19,743,269.30	100.00	813,765.44	—	18,929,503.86

本期坏账准备变动情况

类 别	2024 年 1 月 1 日	本期变动金额				2024 年 12 月 3 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	-	369,400.24	-	-	-	369,400.24
组合计提	274,577.39	169,787.81	-	-	-	444,365.20
合计	274,577.39	539,188.05	-	-	-	813,765.44

3. 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 3 日
1 年以内	200.00
小计	200.00
减：坏账准备	-
合计	200.00



②按款项性质分类情况

账 龄	2024 年 12 月 3 日
其他	200.00
合计	200.00

于 2024 年 12 月 3 日，本公司的其他应收款均处于第一阶段，不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

4. 其他流动资产

项 目	2024 年 12 月 3 日
预缴所得税	12,212,764.91
待抵扣进项税	590,082.94
合计	12,802,847.85

5. 投资性房地产

项 目	房屋建筑物及 车位	土地使用权	装修、景观及消 防工程	合计
一、账面原值				
1.2024 年 1 月 1 日	373,651,287.48	74,987,711.02	115,068,555.38	563,707,553.88
2.本期减少	15,336,348.47	4,044,346.27	5,977,993.29	25,358,688.03
3.2024 年 12 月 3 日	358,314,939.01	70,943,364.75	109,090,562.09	538,348,865.85
二、累计折旧和累计摊销				
1.2024 年 1 月 1 日	92,740,622.31	18,932,530.19	55,898,083.50	167,571,236.00
2.本期计提或摊销	3,326,096.53	706,830.94	10,001,638.32	14,034,565.79
3.本期减少金额	3,712,699.02	1,030,605.61	3,024,272.26	7,767,576.89
4.2024 年 12 月 3 日	92,354,019.82	18,608,755.52	62,875,449.56	173,838,224.90
三、账面价值				
1.2024 年 12 月 3 日账面价值	265,960,919.19	52,334,609.23	46,215,112.53	364,510,640.95
2.2024 年 1 月 1 日账面价值	280,910,665.17	56,055,180.83	59,170,471.88	396,136,317.88

6. 其他非流动资产

项 目	2024 年 12 月 3 日
维修基金	21,543,846.92
合计	21,543,846.92

注：维修基金系指根据《重庆市物业专项维修资金管理办法》由基础设施资产原持有人高科公司及产城公司所缴纳的物业专项维修资金（指专项用于物业共有部分、共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造的资金），随基础设施资产一并划转至本公司。



7. 应付账款

项 目	2024 年 12 月 3 日
应付物业管理费	1,576,037.05
应付关联方运营服务费	80,209.05
应付其他费用	265,300.00
合计	1,921,546.10

8. 预收款项

项 目	2024 年 12 月 3 日
预收租金	2,475,226.40
合计	2,475,226.40

9. 应交税费

项 目	2024 年 12 月 3 日
应交房产税	1,928,147.96
应交增值税	532,892.90
合计	2,461,040.86

注：截至 2024 年 12 月 3 日，应交税费-应交房产税贷方余额 1,928,147.96 元，应交税费-应交增值税贷方余额 532,892.90 元，应交税费-应交所得税借方余额 12,212,764.91 元，合计为-9,751,724.05 元。其中借方余额 12,212,764.91 元为预缴所得税，列报于其他流动资产科目。

10. 其他应付款

项 目	2024 年 12 月 3 日
应付关联方款项	993,895,324.54
租赁及履约保证金	3,229,401.67
其他	480,857.96
合计	997,605,584.17

注：应付关联方款项中股东借款 991,883,166.64 元，应付双鱼座 B 栋项目产生的保证金及预收租赁款 2,012,157.90 元。

11. 其他流动负债

项 目	2024 年 12 月 3 日
待转销项税	45,103.14
合计	45,103.14



12. 其他非流动负债

项 目	2024 年 12 月 3 日
租赁及履约保证金	18,870,311.01
合计	18,870,311.01

13. 实收资本

投资者名称	2024 年 12 月 3 日	
	持股比例 (%)	出资金额
两江产业集团	100.00	1,000,000.00
合计	100.00	1,000,000.00

14. 未分配利润

项 目	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 3 日
调整前上期末未分配利润	-524,034,211.44
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-
调整后期初未分配利润	-524,034,211.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	45,042,323.38
其他	19,663,785.02
期末未分配利润	-459,328,103.04

注：未分配利润-其他系 2024 年 9 月本公司与高科公司签订划转协议，对双鱼座 B 栋项目进行重组，将相关资产与负债划转至高科公司所致。

15. 营业收入和营业成本

项 目	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 3 日	
	收入	成本
楼宇租赁	87,336,865.92	13,088,662.41
车位及其他租赁	2,217,386.01	1,246,244.00
停车费	2,161,323.86	1,148,112.26
车位物业服务	1,109,621.37	873,718.77
合计	92,825,197.16	16,356,737.44

注：营业收入中入池资产部分对应的金额为 89,606,019.57 元，非入池资产部分对应的金额为 3,219,177.59 元。

营业成本中入池资产部分对应的金额为 15,790,758.36 元，非入池资产部分对应的金额为 565,979.08 元。



16. 税金及附加

项 目	2024年1月1日至2024年12月3日
土地增值税	14,427,311.18
房产税	9,801,458.28
城市维护建设税	1,025,618.26
教育费附加	732,584.47
土地使用税	689,557.32
印花税	200,108.07
合计	26,876,637.58

注：（1）土地增值税 14,427,311.18 元、城市维护建设税 404,769.80 元、教育费附加 289,121.28 元由非入池资产双鱼座 B 栋项目重组产生；

（2）除上述（1）外，税金及附加中入池资产部分对应的金额为 11,107,570.08 元，非入池资产部分对应的金额为 647,865.24 元。

17. 成本费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用及管理费用按照性质分类，列示如下：

项 目	2024年1月1日至2024年12月3日
折旧及摊销费用	14,034,565.79
运营服务费	4,623,329.66
物业管理费	2,291,663.86
水电费	145,608.82
维修费	146,616.55
其他	166,857.83
合计	21,408,642.51

注：（1）成本费用中入池资产部分对应的金额为 20,673,974.37 元，非入池资产部分对应的金额为 734,668.14 元。

（2）自 2022 年 11 月 1 日起，两江产业集团为本公司提供运营管理服务，服务费标准参考实际成本经双方协商后确定。

（3）重庆渝高物业管理有限责任公司提供未出租楼宇的物业及车位的物业管理服务，以及广告位出租的经营管理服务，服务合同按年度签订，服务期限为 2 年，物业及经营管理服务费标准参考市场价格经双方协商后确定。



18. 财务费用

项 目	2024年1月1日至2024年12月3日
利息支出	-
减：利息收入	185,575.40
利息净支出	-185,575.40
银行手续费	300.00
合计	-185,275.40

注：财务费用中入池资产部分对应的金额为-185,275.40元。

19. 信用减值损失

项 目	2024年1月1日至2024年12月3日
应收账款坏账损失	-539,188.05
合计	-539,188.05

注：信用减值损失中入池资产部分对应的金额为 -539,188.05 元。

20. 营业外收入

项 目	2024年1月1日至2024年12月3日
没收提前退租保证金	856,318.96
合计	856,318.96

注：营业外收入中入池资产部分对应的金额为 856,318.96 元。

21. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	2024年1月1日至2024年12月3日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	45,042,323.38
加：信用减值损失	539,188.05
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,034,565.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-14,258,646.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,583,035.76
经营活动产生的现金流量净额	38,774,395.19
2. 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	147,263,669.06
减：现金的期初余额	108,489,273.87
现金及现金等价物净增加额	38,774,395.19



(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2024年12月3日
一、现金	147,263,669.06
其中：可随时用于支付的银行存款	147,263,669.06
二、现金等价物	-
三、期末现金及现金等价物余额	147,263,669.06

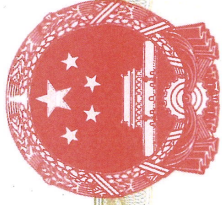
六、资产负债表日后事项

2024年12月4日，瑞资公司股东由两江产业集团变更为中国国际金融股份有限公司（代表专项计划），2024年12月5日已完成工商变更登记手续。

重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

2025年1月13日





营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙(普通合伙)

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统集成服务；计算机硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8591 万元

成立日期 2013年12月10日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外
经贸大厦901-22至901-26



登记机关

2024年12月25日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011869

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: 北京市财政局
二〇一九年六月十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书
容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式: 特殊普通合伙


执业证书编号: 41010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 翁佳祺
Full name: 翁佳祺
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1985年05月13日
Date of birth: 1985年05月13日
工作单位: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 31000012325
Identity card No. 31000012325

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.

证书编号: 31000012325
No. of Certificate: 31000012325
上海市注册会计师协会
Shanghai Institute of CPAs

发证日期: 2015年05月23日
Date of issuance: 2015年05月23日

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.





注册编号: 31000012325
Registration No.: 31000012325
有效期至: 2021年10月31日
Valid until: 2021年10月31日

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

同意转出
Agree to be transferred from

同意转入
Agree to be transferred to

转出协会或事务所
Transfer to the Institute of CPAs or Firm

转入协会或事务所
Transfer to the Institute of CPAs or Firm

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



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.

年 月 日
/y /m /d



姓名 曹阳
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1
Date of birth
工作单位 普华永道中天会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身份证号码 31
Identity card No.

证书编号: 310000074295
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2015年 06月 30日
Date of issuance



曹阳(310000074295) 信息已报送至上海市注册会计师协会 2021年10月20日

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.



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.

年 月 日

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

普华永道中天会计师事务所
PwC

2014年 6月 17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

普华永道中天会计师事务所
PwC

2014年 6月 17日

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.



年 月 日

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.

年 月 日