

重庆两江新区开发投资集团有限公司
2025 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 合并国有资本权益变动情况表	13

— 母公司国有资本权益变动情况表	14
— 合并资产减值准备情况表	15
— 母公司资产减值准备情况表	16
— 财务报表附注	1-115

审计报告

XYZH/2026CQAA4B0110

重庆两江新区开发投资集团有限公司

重庆两江新区开发投资集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了重庆两江新区开发投资集团有限公司（以下简称“两江投资集团”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、合并及母公司资产减值准备情况表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表、合并及母公司国有资本权益变动情况表，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企业会计准则的规定以及两江投资集团 2025 年度财务报表附注“二、财务报表的编制基础”进行编制，反映了两江投资集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于两江投资集团，并履行了独立性和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、 管理层和治理层对财务报表的责任

除财务报表附注二、财务报表的编制基础说明的事项外，两江投资集团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，管理层负责评估两江投资集团的持续经营能力，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两江投资集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督两江投资集团的财务报告过程。

四、 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，就可能导致对两江投资集团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两江投资集团不能持续经营。

（5） 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按照附注二、财务报表的编制基础进行编制。

（6） 就两江投资集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

（本页无正文）

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二六年四月二十四日

合并资产负债表
2025年12月31日

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	11,833,122,101.30	3,706,475,424.15
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5	4,058,545,568.87	935,527,633.69
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		60,860.00
应收账款	9	702,130,671.34	892,747,419.67
应收款项融资	10		
预付款项	11	41,913,140.69	43,854,306.22
▲应收保费	12		
▲应收分保账款	13		
▲应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	1,719,949,476.52	1,985,506,050.51
其中：应收股利	17	165,306,122.45	181,304,485.29
△买入返售金融资产	18		
存货	19	110,831,826,370.91	110,141,905,150.94
其中：原材料	20	3,262,024.50	2,773,766.27
库存商品（产成品）	21	6,334,014,119.71	7,520,397,934.71
合同资产	22	795,348,031.98	1,077,547,309.98
△保险合同资产	23		
△分出再保险合同资产	24		
持有待售资产	25		
一年内到期的非流动资产	26		40,788,302.84
其他流动资产	27	935,468,184.22	1,005,344,131.79
流动资产合计	28	130,918,303,545.83	119,829,756,589.79
非流动资产：	29		
△发放贷款和垫款	30		
债权投资	31		
☆可供出售金融资产	32		
其他债权投资	33		
☆持有至到期投资	34		
长期应收款	35	4,430,402,689.38	5,411,869,146.56
长期股权投资	36	10,072,037,357.41	13,417,962,368.69
其他权益工具投资	37	3,475,171,339.88	3,356,344,249.80
其他非流动金融资产	38	4,916,970,996.88	4,966,377,222.49
投资性房地产	39	36,021,466,736.68	30,610,873,596.60
固定资产	40	803,872,642.60	2,384,852,728.94
其中：固定资产原价	41	1,167,916,397.83	3,279,989,054.89
累计折旧	42	364,043,755.23	895,136,325.95
固定资产减值准备	43		
在建工程	44	8,545,515,041.28	8,014,426,664.86
生产性生物资产	45		
油气资产	46		
使用权资产	47	4,895,298.45	12,668,753.62
无形资产	48	16,181,639,901.95	17,103,523,655.24
开发支出	49	3,948,394.04	8,165,740.75
商誉	50		
长期待摊费用	51	1,025,089,549.25	1,011,102,478.20
递延所得税资产	52	364,125,106.86	371,029,447.95
其他非流动资产	53	102,777,781,344.86	100,753,542,122.00
其中：特准储备物资	54		
非流动资产合计	55	188,622,916,399.52	187,422,738,175.70
资产总计	77	319,541,219,945.35	307,252,494,765.49

单位负责人：

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人：

张中

会计机构负责人：

卢晓

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	行次	年末余额	年初余额
流动负债：	78		
短期借款	79	2,172,199,662.37	4,202,250,178.20
△向中央银行借款	80		
△拆入资金	81		
交易性金融负债	82		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		
衍生金融负债	84		
应付票据	85		
应付账款	86	12,806,561,211.39	13,162,061,164.83
预收款项	87	457,819,853.71	139,746,431.05
合同负债	88	2,437,824,582.02	5,493,526,037.55
△卖出回购金融资产款	89		
△吸收存款及同业存放	90		
△代理买卖证券款	91		
△代理承销证券款	92		
△预收保费	93		
应付职工薪酬	94	223,403,842.12	251,981,623.02
其中：应付工资	95	172,653,337.91	209,366,510.61
应付福利费	96	1,207,392.19	1,202,877.83
#其中：职工奖励及福利基金	97		
应交税费	98	685,035,445.27	1,057,925,316.54
其中：应交税金	99	682,525,980.13	1,044,092,427.12
其他应付款	100	1,915,417,996.12	1,423,386,316.74
其中：应付股利	101	150,000,000.00	216,310,000.00
▲应付手续费及佣金	102		
▲应付分保账款	103		
持有待售负债	104		
一年内到期的非流动负债	105	31,383,128,736.36	21,997,315,999.10
其他流动负债	106	101,211,996.18	117,338,897.07
流动负债合计	107	52,182,603,325.54	47,845,531,964.10
非流动负债：	108		
▲保险合同准备金	109		
长期借款	110	73,768,470,586.95	55,584,778,414.24
应付债券	111	20,196,629,659.00	29,094,377,541.12
其中：优先股	112		
永续债	113		
△保险合同负债	114		
△分出再保险合同负债	115		
租赁负债	116	3,203,216.09	11,201,272.34
长期应付款	117	1,049,043,132.14	1,122,807,310.04
长期应付职工薪酬	118	397,981.88	397,981.88
预计负债	119	24,551,480.10	21,608,468.95
递延收益	120	604,409,325.70	596,500,406.50
递延所得税负债	121	2,479,035,380.57	2,093,864,257.65
其他非流动负债	122	60,377,877.34	76,097,166.73
其中：特准储备基金	123		
非流动负债合计	124	98,186,118,639.77	88,601,632,819.45
负 债 合 计	125	150,368,721,965.31	136,447,164,783.55
所有者权益：	126		
实收资本	127	10,004,200,000.00	10,004,200,000.00
国家资本	128	10,004,200,000.00	10,004,200,000.00
国有法人资本	129		
集体资本	130		
民营资本	131		
外商资本	132		
#减：已归还投资	133		
实收资本（或股本）净额	134	10,004,200,000.00	10,004,200,000.00
其他权益工具	135		
其中：优先股	136		
永续债	137		
资本公积	138	146,556,790,191.41	146,026,794,527.91
减：库存股	139		
其他综合收益	140	3,108,691,005.99	2,910,306,433.28
其中：外币报表折算差额	141		
专项储备	142		101,461.30
盈余公积	143	2,081,699,952.32	2,037,053,150.90
其中：法定公积金	144	2,081,699,952.32	2,037,053,150.90
任意公积金	145		
#储备基金	146		
#企业发展基金	147		
#利润归还投资	148		
△一般风险准备	149		
未分配利润	150	6,493,010,744.78	8,909,295,770.99
归属于母公司所有者权益合计	151	168,244,391,894.50	169,887,751,344.38
*少数股东权益	152	928,106,085.54	917,578,637.56
所有者权益合计	153	169,172,497,980.04	170,805,329,981.94
负债和所有者权益总计	154	319,541,219,945.35	307,252,494,765.49

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	6,466,374,976.04	1,553,800,642.18
交易性金融资产	3	4,058,545,568.87	846,547,233.69
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4		
衍生金融资产	5		
应收票据	6		
应收账款	7		
应收款项融资	8		
预付款项	9	30,503.54	
应收资金集中管理款	10		
其他应收款	11	340,502,373.51	375,459,536.38
其中：应收股利	12	153,779,452.92	169,600,726.88
存货	13	141,450,949.53	141,450,949.53
其中：原材料	14		
库存商品（产成品）	15		
合同资产	16		
持有待售资产	17		
一年内到期的非流动资产	18		
其他流动资产	19	7,665,916.00	4,445,580.60
流动资产合计	20	11,014,570,287.49	2,921,703,942.38
非流动资产：	21		
债权投资	22		
☆可供出售金融资产	23		
其他债权投资	24		
☆持有至到期投资	25		
长期应收款	26	64,884,999,215.08	68,425,755,578.78
长期股权投资	27	119,771,564,918.27	119,418,023,345.34
其他权益工具投资	28		
其他非流动金融资产	29	3,176,144,897.24	3,290,203,101.84
投资性房地产	30		
固定资产	31	2,761,711.37	2,661,853.96
其中：固定资产原价	32	13,046,086.92	12,727,582.81
累计折旧	33	10,284,375.55	10,065,728.85
固定资产减值准备	34		
在建工程	35	1,755,188.68	
生产性生物资产	36		
油气资产	37		
使用权资产	38		3,656,772.24
无形资产	39	14,364,854,479.54	15,165,071,827.90
开发支出	40	3,948,394.04	4,501,865.74
商誉	41		
长期待摊费用	42		20,562.83
递延所得税资产	43	69,242,835.53	40,976,297.61
其他非流动资产	44	63,679.25	63,679.25
其中：特准储备物资	45		
非流动资产合计	46	202,275,335,319.00	206,350,934,885.49
资 产 总 计	47	213,289,905,606.49	209,272,638,827.87

单位负责人：

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人：

张中

会计机构负责人：

卢晓

母公司资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位: 人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动负债:	48		
短期借款	49	2,110,690,458.34	3,890,982,519.44
交易性金融负债	50		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	51		
衍生金融负债	52		
应付票据	53		
应付账款	54	31,264,474.00	1,269,804.00
预收款项	55		
合同负债	56	2,099,006,352.45	4,886,384,943.27
应付职工薪酬	57	15,869,696.83	13,237,239.66
其中:应付工资	58	15,720,773.17	13,092,204.24
应付福利费	59		
#其中:职工奖励及福利基金	60		
应交税费	61	240,106,831.75	476,709,526.74
其中:应交税金	62	240,106,831.75	466,100,947.69
其他应付款	63	512,076,927.95	540,441,524.25
其中:应付股利	64	150,000,000.00	150,000,000.00
持有待售负债	65		
一年内到期的非流动负债	66	18,959,899,123.09	10,566,990,081.60
其他流动负债	67		
流动负债合计	68	23,968,913,864.41	20,376,015,638.96
非流动负债:	69		
长期借款	70	26,317,550,000.00	11,814,300,000.00
应付债券	71	15,396,629,659.00	26,094,377,541.12
其中:优先股	72		
永续债	73		
租赁负债	74		
长期应付款	75	2,876,868.87	302,876,868.87
长期应付职工薪酬	76		
预计负债	77		
递延收益	78		
递延所得税负债	79	390,859,044.68	156,325,018.82
其他非流动负债	80		
其中:特准储备基金	81		
非流动负债合计	82	42,107,915,572.55	38,367,879,428.81
负 债 合 计	83	66,076,829,436.96	58,743,895,067.77
所有者权益	84		
实收资本	85	10,004,200,000.00	10,004,200,000.00
国家资本	86	10,004,200,000.00	10,004,200,000.00
国有法人资本	87		
集体资本	88		
民营资本	89		
外商资本	90		
#减:已归还投资	91		
实收资本净额	92	10,004,200,000.00	10,004,200,000.00
其他权益工具	93		
其中:优先股	94		
永续债	95		
资本公积	96	129,577,253,631.56	128,654,133,100.95
减:库存股	97		
其他综合收益	98	-1,429,947,116.35	-1,235,140,224.93
其中:外币报表折算差额	99		
专项储备	100		
盈余公积	101	2,081,699,952.32	2,037,053,150.90
其中:法定公积金	102	2,081,699,952.32	2,037,053,150.90
任意公积金	103		
#储备基金	104		
#企业发展基金	105		
#利润归还投资	106		
未分配利润	107	6,979,869,702.00	11,068,497,733.18
所有者权益合计	108	147,213,076,169.53	150,528,743,760.10
负债和所有者权益总计	109	213,289,905,606.49	209,272,638,827.87

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘军
5001141560437

张中

卢晓

合并利润表
2025年度

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本年金额	上年金额
一、营业总收入	1	7,018,333,607.34	10,048,398,102.57
其中：营业收入	2	7,018,333,607.34	10,048,398,102.57
△利息收入	3		
△保险服务收入	4		
△已赚保费	5		
△手续费及佣金收入	6		
二、营业总成本	7	6,337,972,847.77	9,539,255,341.85
其中：营业成本	8	4,613,809,940.50	7,740,873,633.27
△利息支出	9		
△手续费及佣金支出	10		
△保险服务费用	11		
△分出保费的分摊	12		
△减：摊回保险服务费用	13		
△承保财务损失	14		
△减：分出再保险财务收益	15		
△退保金	16		
△赔付支出净额	17		
△提取保险责任准备金净额	18		
△保单红利支出	19		
△分保费用	20		
税金及附加	21	425,764,271.97	442,117,578.90
销售费用	22	76,237,595.37	80,294,010.71
管理费用	23	483,929,517.20	495,692,937.53
研发费用	24	74,820.69	1,280,237.55
财务费用	25	738,156,702.04	778,996,943.89
其中：利息费用	26	773,956,822.68	806,150,689.18
利息收入	27	41,402,629.82	41,505,178.08
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28		39,774.42
其他	29		
加：其他收益	30	119,190,182.57	59,954,583.90
投资收益（损失以“-”号填列）	31	-704,465,210.33	1,072,938,620.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-921,250,950.38	-99,699,865.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	1,080,610,509.28	-10,414,256.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-125,141,360.51	-79,687,251.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-78,239,531.44	-4,851,762.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	19,365,266.84	39,142,886.01
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	991,680,615.98	1,586,225,581.27
加：营业外收入	41	18,930,232.70	26,569,760.39
其中：政府补助	42	46,168.00	174,953.91
减：营业外支出	43	242,488,448.99	53,012,791.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	768,122,399.69	1,559,782,550.60
减：所得税费用	45	397,253,986.17	313,159,227.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	370,868,413.52	1,246,623,323.25
（一）按所有权归属分类	47		
归属于母公司所有者的净利润	48	351,507,796.79	1,213,926,493.45
*少数股东损益	49	19,360,616.73	32,696,829.80
（二）按经营持续性分类	50		
持续经营净利润	51	370,868,413.52	1,246,623,323.25
终止经营净利润	52		
六、其他综合收益的税后净额	53	225,807,631.24	-443,720,484.12
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	225,807,631.24	-443,720,484.12
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	8,940,112.78	-534,712,481.54
1.重新计量设定受益计划变动额	56		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	-195,430,681.41	-617,217,549.83
3.其他权益工具投资公允价值变动	58	204,370,794.22	112,505,068.29
4.企业自身信用风险公允价值变动	59		
△5.不能转损益的保险合同金融变动	60		
6.其他	61		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	216,867,518.46	90,991,997.42
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63	23,557.62	-907,692.46
2.其他债权投资公允价值变动	64		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67		
6.其他债权投资信用减值准备	68		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69		
8.外币财务报表折算差额	70		
△9.可转损益的保险合同金融变动	71		
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72		
11.其他	73	216,843,960.84	91,899,689.88
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74		
七、综合收益总额	75	596,676,044.76	802,902,839.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	577,315,428.03	770,206,009.33
*归属于少数股东的综合收益总额	77	19,360,616.73	32,696,829.80
八、每股收益	78		
（一）基本每股收益	79		
（二）稀释每股收益	80		

单位负责人：

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人：

张中

会计机构负责人：

卢晓

母公司利润表

2025年度

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本年金额	上年金额
一、营业收入	1	2,968,170,886.69	6,024,850,455.61
减：营业成本	2	2,342,973,969.23	5,127,183,528.95
税金及附加	3	7,156,622.80	5,564,224.88
销售费用	4		
管理费用	5	145,426,446.79	150,192,800.45
研发费用	6		
财务费用	7	-21,568,382.96	-24,313,214.88
其中：利息费用	8	3,659,383.90	3,929,058.53
利息收入	9	31,734,599.80	29,578,679.82
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	10		
其他	11		
加：其他收益	12		59,494.43
投资收益（损失以“-”号填列）	13	-481,774,975.03	164,088,680.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14	-641,410,989.50	-50,247,168.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	15		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	16		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17	941,792,875.68	-120,343,897.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	18	-49,360,691.04	51,071,975.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	19	-68,798,456.21	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	20	-86,393.22	-63,976.30
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	21	835,954,591.01	861,035,392.99
加：营业外收入	22	87,501.88	21,987.69
其中：政府补助	23	46,168.00	
减：营业外支出	24	170,515,759.90	10,198,416.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25	665,526,332.99	850,858,963.70
减：所得税费用	26	219,058,318.75	9,857,430.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	27	446,468,014.24	841,001,532.93
（一）持续经营净利润	28	446,468,014.24	841,001,532.93
（二）终止经营净利润	29		
五、其他综合收益的税后净额	30	-194,806,891.42	-647,252,555.97
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	31	-194,806,891.42	-647,252,555.97
1. 重新计量设定受益计划变动额	32		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	33	-194,806,891.42	-647,252,555.97
3. 其他权益工具投资公允价值变动	34		
4. 企业自身信用风险公允价值变动	35		
5. 其他	36		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	37		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	38		
2. 其他债权投资公允价值变动	39		
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	40		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	41		
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	42		
6. 其他债权投资信用减值准备	43		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	44		
8. 外币报表折算差额	45		
9. 其他	46		
六、综合收益总额	47	251,661,122.82	193,748,976.96
七、每股收益	48		
（一）基本每股收益	49		
（二）稀释每股收益	50		

单位负责人：

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人：

张中

会计机构负责人：

卢晓



合并现金流量表

2025年度

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	4,927,001,970.60	4,699,540,130.26
收到的税费返还	16	4,511,240.83	25,880.85
收到其他与经营活动有关的现金	17	3,001,229,013.98	2,723,881,757.18
经营活动现金流入小计	18	7,932,742,225.41	7,423,447,768.29
购买商品、接受劳务支付的现金	19	2,825,361,581.69	3,548,964,386.23
支付给职工及为职工支付的现金	29	843,196,361.30	874,894,101.02
支付的各项税费	30	1,118,242,641.73	783,638,441.45
支付其他与经营活动有关的现金	31	2,133,678,399.17	1,881,671,475.25
经营活动现金流出小计	32	6,920,478,983.89	7,089,168,403.95
经营活动产生的现金流量净额	33	1,012,263,241.52	334,279,364.34
二、投资活动产生的现金流量：	34		
收回投资收到的现金	35	662,608,827.65	1,456,916,686.38
取得投资收益收到的现金	36	129,677,925.88	470,196,083.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	471,521,393.31	31,273,849.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38		660,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	39	690,677,713.20	884,569,400.00
投资活动现金流入小计	40	1,954,485,860.04	2,843,616,019.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	6,565,805,151.17	10,428,392,538.06
投资支付的现金	42	419,699,692.40	1,846,718,290.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
支付其他与投资活动有关的现金	45	616,212,105.85	2,367,190,151.70
投资活动现金流出小计	46	7,601,716,949.42	14,642,300,979.76
投资活动产生的现金流量净额	47	-5,647,231,089.38	-11,798,684,960.09
三、筹资活动产生的现金流量：	48		
吸收投资收到的现金	49	2,524,820,210.51	8,397,105,541.57
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		
取得借款收到的现金	51	44,712,860,696.01	30,071,968,182.00
收到其他与筹资活动有关的现金	52	322,177,311.30	
筹资活动现金流入小计	53	47,559,858,217.82	38,469,073,723.57
偿还债务支付的现金	54	27,866,125,701.08	25,494,813,119.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	6,672,277,080.99	5,974,379,135.89
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56		239,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	57	376,030,652.23	109,889,607.77
筹资活动现金流出小计	58	34,914,433,434.30	31,579,081,862.99
筹资活动产生的现金流量净额	59	12,645,424,783.52	6,889,991,860.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		39,774.42
五、现金及现金等价物净增加额	61	8,010,456,935.66	-4,574,373,960.75
加：期初现金及现金等价物余额	62	3,644,521,035.37	8,218,894,996.12
六、期末现金及现金等价物余额	63	11,654,977,971.03	3,644,521,035.37

单位负责人：

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人：

张中

会计机构负责人：

卢晓



母公司现金流量表

2025年度

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	306,448,242.00	750,782,527.22
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	1,234,998,089.12	1,497,528,693.86
经营活动现金流入小计	5	1,541,446,331.12	2,248,311,221.08
购买商品、接受劳务支付的现金	6	2,708,718.60	459,035.69
支付给职工及为职工支付的现金	7	54,513,486.62	49,756,687.07
支付的各项税费	8	342,414,817.53	116,508,917.03
支付其他与经营活动有关的现金	9	610,142,906.47	495,598,126.32
经营活动现金流出小计	10	1,009,779,929.22	662,322,766.11
经营活动产生的现金流量净额	11	531,666,401.90	1,585,988,454.97
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	284,016,685.60	449,663,143.94
取得投资收益收到的现金	14	58,257,022.24	240,056,162.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	1,622.00	330.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		10,965,423,866.34
投资活动现金流入小计	18	342,275,329.84	11,655,143,502.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	3,191,802.50	269,594.00
投资支付的现金	20	300,520,134.00	3,240,822,013.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		16,090,468,119.59
投资活动现金流出小计	23	303,711,936.50	19,331,559,726.59
投资活动产生的现金流量净额	24	38,563,393.34	-7,676,416,224.16
三、筹资活动产生的现金流量	25		
吸收投资收到的现金	26	2,484,820,210.51	7,951,141,209.25
取得借款收到的现金	27	25,748,482,170.87	15,829,849,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	9,755,946,577.69	11,582,648.53
筹资活动现金流入小计	29	37,989,248,959.07	23,792,572,857.78
偿还债务支付的现金	30	15,332,350,000.00	16,200,790,710.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	4,156,660,287.39	2,004,209,302.00
支付其他与筹资活动有关的现金	32	14,117,394,133.06	783,839,998.36
筹资活动现金流出小计	33	33,606,404,420.45	18,988,840,010.77
筹资活动产生的现金流量净额	34	4,382,844,538.62	4,803,732,847.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	4,953,074,333.86	-1,286,694,922.18
加：期初现金及现金等价物余额	37	1,513,300,642.18	2,799,995,564.36
六、期末现金及现金等价物余额	38	6,466,374,976.04	1,513,300,642.18

单位负责人：

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人：

张中

会计机构负责人：

卢晓

合并所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元														
所有者权益变动表														
项目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益		
		实收资本	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	所有者权益合计		
一、上年年末余额	1	10,001,200,000.00	146,026,794,327.91		2,910,306,433.26	101,461.30	2,037,053,150.90		8,309,295,770.99	159,867,751,314.38	917,578,637.56	170,805,329,961.94		
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年期初余额	5	10,001,200,000.00	146,026,794,327.91		2,910,306,433.26	101,461.30	2,037,053,150.90		8,309,295,770.99	159,867,751,314.38	917,578,637.56	170,805,329,961.94		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6													
（一）综合收益总额	7													
1. 所有者投入和减少资本	8													
2. 其他权益工具持有者投入资本	9													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10													
4. 其他	11													
（二）利润分配	12													
1. 提取盈余公积	13													
2. 提取专项储备	14													
3. 使用专项储备	15													
（三）所有者权益内部结转	16													
1. 提取盈余公积	17													
2. 盈余公积转增资本（或股本）	18													
3. 盈余公积弥补亏损	19													
4. 其他	20													
（四）专项储备	21													
1. 提取专项储备	22													
2. 使用专项储备	23													
3. 其他	24													
（五）所有者权益内部结转	25													
1. 资本公积转增资本（或股本）	26													
2. 盈余公积转增资本（或股本）	27													
3. 盈余公积弥补亏损	28													
4. 其他	29													
（六）专项储备	30													
1. 提取专项储备	31													
2. 使用专项储备	32													
3. 其他	33													
（七）所有者权益内部结转	34													
1. 资本公积转增资本（或股本）	35													
2. 盈余公积转增资本（或股本）	36													
三、本年年末余额		10,001,200,000.00	146,556,790,191.41		2,910,306,433.26	101,461.30	2,037,053,150.90		8,309,295,770.99	159,867,751,314.38	917,578,637.56	170,805,329,961.94		

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

卢晓

张中

刘军
5001141560437



合并所有者权益变动表(续)
2023年度

归 母 子 公 司 所 有 者 权 益										上 年 金 额				
项 目	行 次	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	所 有 者 权 益 合 计
		优 先 股	永 续 债	其 他										
一、上年年末余额	1	10,004,200,000.00	16	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
加：会计政策变更	2								1,950,756,227.22		11,268,156,901.18	118,186,416,928.51	731,094,941.83	118,932,509,970.11
前期差错更正	3						-746,743,258.24				-1,451,390,573.07	-2,193,547,032.79	-31,421,125.40	-2,224,968,158.19
同一控制下企业合并	4						3,487,641,906.20				52,047,847.10	16,452,252,343.22	315,436,764.81	16,767,689,108.03
其他	5													
二、本年初余额	6	10,004,200,000.00			137,149,350,956.53		3,483,997,980.98	101,461.30	1,950,756,227.22		9,868,314,175.21	162,457,121,338.94	1,018,109,581.04	163,475,230,919.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	7				8,877,443,572.38		-573,691,547.70		86,294,923.68		-959,318,404.22	7,430,630,005.44	-100,530,943.48	7,330,099,061.96
（一）综合收益总额	8						-443,720,484.12				1,213,926,493.15	770,206,009.33	32,666,829.80	802,962,826.12
1.所有者投入的普通股	9				8,877,443,572.38						20,380,207.43	8,897,823,779.81	-132,966,773.28	8,764,835,006.93
2.其他权益工具持有者投入资本	10				8,472,115,957.71							8,472,115,957.71		8,472,115,957.71
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
（二）专项储备提取和使用	13				405,327,614.67						20,380,207.43	425,707,822.10	-132,966,773.28	292,719,046.82
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（三）利润分配	16													
1.提取盈余公积	17										-2,321,601,398.29	-2,237,501,245.00	-230,000.00	-2,237,740,245.00
其中：法定公积金	18										-84,100,153.29			
任意公积金	19										-84,100,153.29			
2.盈余公积转	20													
盈余公积	21													
3.提取一般风险准备	22													
4.其他	23													
（四）所有者权益内部结转	24													
1.资本公积转增资本	25										127,776,250.19			
2.盈余公积转增资本	26													
3.盈余公积	27													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	28													
5.其他综合收益结转留存收益	29													
6.其他	30													
（五）专项储备	31													
1.本期提取	32													
2.本期使用	33													
四、本年年末余额	34	10,004,200,000.00			146,026,794,527.91		2,910,306,433.26	101,461.30	2,037,053,150.90		8,909,295,770.99	169,887,344,346.36	917,579,637.56	170,805,329,981.94
	35													
	36													

卢晓

王军

刘军
5001141560437

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：



母公司所有者权益变动表
2025年度

单位：人民币元															
编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司		本年金额													
		行次	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		
			1	2	3	4									
一、上年年末余额		1	10,004,200,000.00			128,654,133,100.95	6	7	8	9	10	11			
加：会计政策变更		2													
前期差错更正		3													
其他		4													
二、本年初余额		5	10,004,200,000.00			128,654,133,100.95				2,037,053,150.90	11,068,497,733.18	150,528,743,760.10			
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6				923,120,530.61				44,646,801.42	-4,088,628,031.18	-3,315,667,590.57			
（一）综合收益总额		7									446,468,014.24	251,661,122.82			
（二）所有者投入和减少资本		8				923,120,530.61						923,120,530.61			
1.所有者投入的普通股		9													
2.其他权益工具持有者投入资本		10													
3.股份支付计入所有者权益的金额		11													
4.其他		12													
（三）专项储备提取和使用		13													
1.提取专项储备		14													
2.使用专项储备		15													
（四）利润分配		16													
1.提取盈余公积		17								44,646,801.42	-4,535,095,045.42	-4,490,449,244.00			
其中：法定公积金		18								44,646,801.42	-44,646,801.42				
任意公积金		19								44,646,801.42					
#储备基金		20													
#企业发展基金		21													
#利润归还投资		22													
2.对所有者的分配		23													
3.其他		24													
（五）所有者权益内部结转		25													
1.资本公积转增资本		26													
2.盈余公积转增资本		27													
3.弥补亏损		28													
4.设定受益计划变动额结转留存收益		29													
5.其他综合收益结转留存收益		30													
6.其他		31													
四、本年年末余额		32	10,004,200,000.00			129,577,253,631.56		-1,429,947,116.35		2,081,699,952.32	6,979,869,702.00	147,213,076,169.53			

单位负责人：

5001141560437

主管会计工作负责人：


会计机构负责人：




母公司所有者权益变动表（续）
2025年度

上年金额												单位：人民币元
项 目	行次	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	1	10,004,200,000.00	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
加：会计政策变更	2					120,344,538,870.98		-588,373,161.61		1,950,758,227.22	11,328,114,930.68	143,039,238,867.27
前期差错更正	3											
其他	4									-685,405,310.61		-685,405,310.61
二、本年初余额	5	10,004,200,000.00				120,344,538,870.98		-588,373,161.61		1,950,758,227.22	10,642,709,620.07	142,353,833,556.66
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					8,309,594,229.97		-616,767,063.32		86,294,923.68	425,788,113.11	8,174,910,203.44
（一）综合收益总额	7							-647,252,555.97			841,001,532.93	193,748,976.96
（二）所有者投入和减少资本	8					8,309,594,229.97				2,243,319.66		8,311,837,549.63
1.所有者投入的普通股	9					8,185,657,796.05						8,185,657,796.05
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
（三）专项储备提取和使用	13					123,936,433.92				2,243,319.66		126,179,753.58
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17									84,100,153.29	-414,776,476.44	-330,676,323.15
其中：法定公积金	18									84,100,153.29	-84,100,153.29	
任意公积金	19											
储备基金	20											
企业发展基金	21											
专项储备	22											
2.对所有者的分配	23											
3.其他	24											
（五）所有者权益内部结转	25											
1.资本公积转增资本	26									-48,519.27		-350,866,200.00
2.盈余公积转增资本	27											20,189,876.85
3.弥补亏损	28											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29											
5.其他综合收益结转留存收益	30											
6.其他	31											
四、本年年末余额	32	10,004,200,000.00				128,654,133,100.95		-1,235,140,224.93		2,037,053,150.90	11,068,497,733.18	150,528,743,760.10

卢晓

会计机构负责人：

张子

主管会计工作负责人：

刘军
5001141560437

单位负责人：

合并国有资本权益变动情况表
2025年度

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司		项 目		行次	金 额	项 目	行次	单位：人民币元	
一、年初国有资本及权益总额		1	169,887,751,344.38	(一) 经国家专项批准核销	17				
二、本年国有资本及权益增加		2	4,000,473,300.75	(二) 无偿划出	18				
(一) 国家、国有单位直接追加投资		3	2,654,820,655.98	(三) 资产评估减少	19			1,451,583,923.13	
(二) 无偿划入		4	35,529,263.24	(四) 清产核资减少	20			807,645,096.06	
(三) 资产评估增加		5	1,306,418,140.52	(五) 产权界定减少	21				
(四) 清产核资增加		6		(六) 消化以前年度潜亏和挂账而减少	22				
(五) 产权界定增加		7		(七) 因自然灾害等不可抗力因素减少	23				
(六) 资本(股本)溢价		8		(八) 因主辅分离减少	24				
(七) 接受捐赠		9		(九) 企业按规定已上缴利润	25			2,749,919,690.00	
(八) 债转股股权		10		(十) 资本(股本)折价	26				
(九) 税收返还		11		(十一) 中央和地方政府确定的其他因素	27				
(十) 减值准备转回		12	3,705,241.01	(十二) 经营减值	28			634,684,041.44	
(十一) 会计调整		13		四、年末国有资本及权益总额	29			168,244,391,894.50	
(十二) 中央和地方政府确定的其他因素		14		五、年末其他国有资金	30				
(十三) 经营积累		15		六、年末合计国有资产总量	31			168,244,391,894.50	
三、本年国有资本及权益减少		16	5,643,832,750.63		32				

单位负责人：

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人：

卢晓

会计机构负责人：

卢晓



母公司国有资本权益变动情况表

2025年度

编制单位：重庆两江新区开发投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额
一、年初国有资本权益总额	1	150,528,743,760.10	(一) 经国家专项批准核销	17	
二、本年国有资本权益增加	2	5,845,995,448.41	(二) 无偿划出	18	3,473,954,916.08
(一) 国家、国有单位直接追加投资	3	3,234,807,269.31	(三) 资产评估减少	19	1,197,258,878.90
(二) 无偿划入	4	2,164,720,164.86	(四) 清产核资减少	20	
(三) 资产评估增加	5		(五) 产权界定减少	21	
(四) 清产核资增加	6		(六) 消化以前年度潜亏和挂账而减少	22	
(五) 产权界定增加	7		(七) 因自然灾害等不可抗力因素减少	23	
(六) 资本(股本)溢价	8		(八) 因主辅分离减少	24	
(七) 接受捐赠	9		(九) 企业按规定已上缴利润	25	4,490,449,244.00
(八) 债转股	10		(十) 资本(股本)折价	26	
(九) 税收返还	11		(十一) 中央和地方政府确定的其他因素	27	
(十) 减值准备转回	12		(十二) 经营减值	28	
(十一) 会计调整	13		四、年末国有资本权益总额	29	147,213,076,169.53
(十二) 中央和地方政府确定的其他因素	14		五、年末其他国有资金	30	
(十三) 经营积累	15	446,468,014.24	六、年末合计国有资本总量	31	147,213,076,169.53
三、本年国有资本权益减少	16	9,161,663,038.98		32	

单位负责人：

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人：

张中

会计机构负责人：

卢晓

在1980年4月24日，林德州府巡迴州。





母公司资产减值准备情况表
2025年12月31日

单位:人民币											
项目	行次	项目	行次	金额							
一、坏账准备											
其中:应收账款坏账准备	1	158,812,194.89	2	27,770,691.04							
二、存货跌价准备	3		4								
三、合同资产减值准备	4		5								
四、合同取得成本减值准备	5		6								
五、合同履约成本减值准备	6		7								
六、持有待售资产减值准备	8		8								
七、债权投资减值准备	9		9								
☆八、可供出售金融资产减值准备	10		10								
☆九、持有至到期投资减值准备	11		11								
十、长期股权投资减值准备	12	68,557,445.47	12	68,557,445.47							
十一、投资性房地产减值准备	13		13								
十二、固定资产减值准备	14		14								
十三、在建工程减值准备	15		15								
十四、生产性生物资产减值准备	16		16								
十五、油气资产减值准备	17		17								
十六、使用权资产减值准备	18		18								
十七、无形资产减值准备	19	241,010.74	19	241,010.74							
十八、商誉减值准备	20		20								
十九、其他减值准备	21		21								
合计	22	158,812,194.89	22	96,569,147.25							

注:加总项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。

单位负责人:

刘军
5001141560437

主管会计工作负责人:

张中

会计机构负责人:

卢晓

重庆两江新区开发投资集团有限公司

2025 年度财务报表附注

一、 公司的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

重庆两江新区开发投资集团有限公司(以下简称:“本公司”或“公司”)创建于 2010 年 6 月 22 日,根据《重庆市人民政府关于成立重庆两江新区开发投资集团有限公司的批复》(渝府[2010]59 号),由重庆市人民政府出资,授权重庆市两江新区国有资产监督管理委员会实施监督管理。于重庆两江新区市场监督管理局注册登记,类型:有限责任公司;统一社会信用代码:91500000556779646F;住所:重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号;法定代表人:刘军;注册资本:100.042 亿元。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

对基础设施建设、土地开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理。

(三) 母公司以及集团总部的名称

集团最终实际控制人为重庆市两江新区国有资产监督管理委员会。

(四) 合并财务报表范围

截至 2025 年 12 月 31 日,纳入合并范围的子分公司共计 35 家,详见本附注七、(一)在子公司中的权益;合并范围变更主体的具体信息详见附注七、(二)报告期不再纳入合并范围的原子公司。

(五) 财务报告的批准报出

本次 2025 年财务报表业经公司董事会批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本公司根据《重庆市人民政府关于成立重庆两江新区开发投资集团有限公司的批复》(渝府[2010]59 号),于 2010 年 6 月 22 日由重庆市人民政府出资设立;公司主要负责两江新区龙盛、水土新城区域内的基础设施建设、土地开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理。本公司除下列事项按政府文件处理外,其他按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述的会计政策和估计进行编制。

1、本公司在以前年度将办理了储备用地权证的部分储备土地评估作价计入无形资产,并相应增加资本公积。其后经整治达到“招拍挂”条件予以出让/划拨,与两江新区财政局办理结算后,再冲减对应的无形资产和资本公积。

2、本公司根据重庆两江新区财政局下发的《两江开投实施的市政基础设施财务处理的函》(两江财政[2012]20 号)文,实施两江新区龙盛、水土新城区域内基础设施及

公租房建设等。其建设过程中发生的工程费用、占用项目资本金以外的资金成本等计入其他非流动资产，不折旧。该部分资产资金来源主要为政府投入，本公司将该部分资金计入资本公积。

3、持续经营

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司期末有息负债本金余额 1,267.81 亿元，一年内需偿还的有息债务本金余额 327.92 亿元，短期偿债额较大。

鉴于上述情况，本公司管理层对本公司自 2025 年 12 月 31 日起未来 12 个月的持续经营能力进行了评价，已审慎考虑本公司未来流动资金、经营状况以及可用融资来源，2026 年已经实施并将持续执行的应对计划，包括：

1) 2023 年 9 月 26 日，国务院办公厅出台《国务院办公厅关于金融支持融资平台债务风险化解的指导意见》（国办发[2023]35 号文），明确重庆属于重点支持省份，金融机构需配合展期降息。2024 年 7 月，国务院办公厅再次出台《优化金融支持地方政府平台债务风险化解的通知》（国发[2024]134 号文），明确将前述 35 号文由 2024 年底延期至 2027 年 6 月。按照目前已经执行的化债政策，预期本公司到期负债能持续平稳接续。

2) 目前公司主营业务稳定，2025 年经营活动产生的现金流量净额约 10 亿元左右，未出现重大经营风险；且后续可使用信贷额度充裕，可为后续再融资及债务偿付提供一定保障。

综上，公司管理层认为本公司财务报表按持续经营基础编制是适当的。

三、 遵循财务报表编制基础的声明

本公司按照附注二所述之编制基础编制的财务报表，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策、会计估计

(一) 会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项应收账款原值大于各类应收款项原值合计的 10%或金额大于 1000 万元
重要的应收款项核销	核销应收账款原值大于各类应收款项原值合计的 10%或金额大于 1000 万元
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项其他应收款期末余额大于其他应收账款科目期末余额的 10%或金额大于 5000 万元
重要的预付账款	单项预付款项金额大于 1000 万元
重要的长期应收款	单项长期应收款超过资产总额 0.5%
重要的在建工程项目	单个在建工程期末余额大于 10000 万元
重要的非全资子公司/联合营企业	单一主体收入、净资产、资产总额占本集团合并报表相关项目的 10%及以上(任一指标符合即满足条件)
重要的未决诉讼	单个事项涉及金额大于 5000 万元

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1.分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2.同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3.非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ① 企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ② 企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③ 已办理了必要的财产权转移手续。
- ④ 本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤ 本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4.为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(六) 合并财务报表的编制方法

1.合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2.合并财务报表编制的原则、程序及方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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。

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方

在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 处置子公司或业务

1. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 分步处置子公司

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，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：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D.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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七） 合营安排分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1） 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2） 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3） 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的

清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（八） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九） 金融工具

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑

金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据所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下三类：

- (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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类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

金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

(4) 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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 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。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的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，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1） 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2） 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3） 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1） 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2） 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1） 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1） 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2） 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

（2） 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金

融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。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，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类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、租赁应收款、合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始

确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 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。

(十) 应收款项坏账准备

1. 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(九)、6.金融工具减值。

本公司对存在客观证据表明本公司将无法按应收账款的原有条款收回的款项单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低风险组合	据业务性质，认定为信用风险较低。主要为应收政府、应收关联方等款项，回收概率明显高于普通债权，历史经验表明回收风险极低的应收款项。	1%
其他组合	本公司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，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。	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

2. 其他应收账款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(九)、6.金融工具减值。本公司对存在客观证据表明本公司将无法按其他应收款的原有条款收回的款项单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低风险组合	根据业务性质，认定为无信用风险，包括关联方款项、未逾期的押金及保证金、职工备用金、政府部门款项、代收代付、代扣代缴款项等。	1%
其他组合	根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合	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 个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、拟开发土地整治成本、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地整治成本是指公司在进行土地整治过程中所发生的各项费用支出，主要包括：土地征收补偿费用、拆迁安置费用、工程实施费用、规划设计费用、管理费用，以及储备土地整治存续期间发生的资金占用费等；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时根据存货类别按照先进先出法、个别计价法、加权平均法、标准成本法等。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十二） 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）、6.金融工具减值。

（十三） 长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提

的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位

净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果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，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账

面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 投资性房地产

本公司对投资性房地产采用公允价值模式计量。

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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，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。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：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，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，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。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其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。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产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，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40-50	0.00-5.00	1.90-2.50
机器设备	5-10	0.00-5.00	9.50-20
运输工具	4-8	0.00-5.00	11.88-25
电子设备	3-5	0.00-5.00	19-33.33
办公设备	3-5	0.00-5.00	19-33.33
酒店业家具	3-5	0.00-5.00	19-33.33
其他	3-5	0.00-5.00	19-33.33

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者土地开发整治形成的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十八) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；

2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3. 本公司发生的初始直接费用；

4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十九） 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，包括软件、土地使用权、商标权、公租房收益权等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

本公司依据渝财建[2011]31号文，将储备土地初次评估入账计入无形资产，并相应

增加资本公积。

2.无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产包括：

类别	使用寿命（年）	备注
软件	10	
土地使用权	40	
商标权	5	
公租房收益权	30	

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，必要时进行调整。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，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。

(3) 评估作价的储备土地

评估作价的储备土地经整治达到“招拍挂”条件予以出让/划拨，并与两江新区财政局办理结算后，冲减对应的无形资产和资本公积。

3.无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调

整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额

（二十） 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限（年）	备注
装修工程	受益期间	

（二十一） 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

（二十二） 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(二十三) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十四) 应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在

债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2. 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

(二十五) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(二十六) 收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)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；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3) 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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

2. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。

(2) 附有质量保证条款的合同

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

对于向客户提供了重大权利的额外购买选择权，本公司将其作为单项履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品或服务控制权时，或者该选择权失效时，确认相

应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息予以估计。

(4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；本公司履行相关履约义务。

(5) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。本公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

3. 收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 土地整治；
- (2) 地产销售；
- (3) 租赁物业及酒店；
- (4) 景观及运维服务；
- (5) 工程施工；
- (6) 监理咨询业务；
- (7) 冷热源销售。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；

(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

(3)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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司土地整治收入是在相关储备土地实施土地整治达到“招拍挂”条件予以出让或划拨后，向两江新区财政局上报当年被出让、划拨的土地明细以及单方成本，与两江新区财政局办理结算。结算口径为：对于工业和物流用地部分，在出让、划拨当年直接确认土地整治收入；对于商住用地部分，两江新区财政局根据其土地成本审核进度每年末向本公司出具《土地收益对账函》，本公司根据该对账函确认土地整治收入。

地产销售业务在物业控制权转移给客户以“交房”作为收入确认时点；工程建造收入累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例计算履约进度确认收入；其他收入在客户取得商品控制权时确认收入。

本公司对于景观工程、工程施工、监理咨询业务等采用产出法确定履约进度，对于租赁物业及酒店、冷热源销售业务采用投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。

单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照既定的佣金金额或比例确定。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履

行剩余履约义务的可能性极低时,才将上述负债的相关余额转为收入。

在合同开始(或接近合同开始)日向客户收取的无需退回的初始费计入交易价格。该初始费与向客户转让已承诺的商品或服务不相关,该初始费作为未来将转让商品或服务的预收款,在未来转让该商品或服务时确认为收入。

(二十七) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产:

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本,如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产,采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础,在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销,计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产,账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十八) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十九） 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业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；

(2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

(三十) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

项目	采用简化处理的租赁资产类别
短期租赁	房屋租赁

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注四、（十八）和（二十三）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
- 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(三十一) 公允价值计量

1. 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资按照成本计量。

2. 以公允价值计量的金融工具

本公司以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期无重要政策变更。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

(三) 重大前期差错更正事项

本公司前期差错更正事项影响期初资产总额-2,865,472,103.12 元；期初负债总额 340,361,120.00 元；期初所有者权益总额-3,205,833,223.12 元，其中期初未分配利润 -1,801,701,799.83 元。涉及调整的主要情况如下：

项目	2025 年 1 月 1 日	2024 年 12 月 31 日	调整数
应收账款	892,747,419.67	1,009,787,969.48	-117,040,549.81
其他应收款	1,985,506,050.51	2,019,720,405.66	-34,214,355.15
存货	110,141,905,150.94	111,924,499,454.23	-1,782,594,303.29
合同资产	1,077,547,309.98	1,187,427,892.85	-109,880,582.87
其他流动资产	1,005,344,131.79	1,444,096,366.11	-438,752,234.32
长期应收款	5,411,869,146.56	5,200,208,040.50	211,661,106.06
长期股权投资	13,417,962,368.69	13,460,168,626.73	-42,206,258.04
其他权益工具投资	3,356,344,249.80	6,605,212,675.73	-3,248,868,425.93
其他非流动金融资产	4,966,377,222.49	3,406,269,172.25	1,560,108,050.24
投资性房地产	30,610,873,596.60	30,351,001,172.90	259,872,423.70
固定资产	2,384,852,728.94	2,446,654,898.23	-61,802,169.29
在建工程	8,014,426,664.86	7,271,118,801.11	743,307,863.75
使用权资产	12,668,753.62	12,488,441.02	180,312.60
无形资产	17,103,523,655.24	17,158,820,154.76	-55,296,499.52
开发支出	8,165,740.75	24,202,928.72	-16,037,187.97
商誉原值		964,422.36	-964,422.36
递延所得税资产	371,029,447.95	360,871,796.45	10,157,651.50
其他非流动资产	100,753,542,122.00	100,496,644,644.42	256,897,477.58
资产总计	301,514,685,760.39	304,380,157,863.51	-2,865,472,103.12

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2025 年 1 月 1 日	2024 年 12 月 31 日	调整数
短期借款	4,202,250,178.20	4,202,226,683.44	23,494.76
应付账款	13,162,061,164.83	13,239,706,482.78	-77,645,317.95
合同负债	5,493,526,037.55	5,492,992,256.67	533,780.88
应交税费	1,057,925,316.54	192,737,609.52	865,187,707.02
其他应付款	1,423,386,316.74	1,543,811,510.39	-120,425,193.65
一年内到期的非流动负债	21,997,315,999.10	21,995,085,029.42	2,230,969.68
其他流动负债	117,338,897.07	117,290,856.79	48,040.28
租赁负债	11,201,272.34	9,591,980.08	1,609,292.26
递延所得税负债	2,093,864,257.65	2,455,675,353.27	-361,811,095.62
其他非流动负债	76,097,166.73	45,487,724.39	30,609,442.34
负债合计	49,634,966,606.75	49,294,605,486.75	340,361,120.00
资本公积	146,026,794,527.91	146,023,307,508.02	3,487,019.89
其他综合收益	2,910,306,433.28	4,283,492,530.02	-1,373,186,096.74
盈余公积	2,037,053,150.90	2,063,649,402.15	-26,596,251.25
未分配利润	8,909,295,770.99	10,710,997,570.82	-1,801,701,799.83
少数股东权益	917,578,637.56	925,414,732.75	-7,836,095.19
所有者权益合计	160,801,028,520.64	164,006,861,743.76	-3,205,833,223.12

本公司本期前期重大会计差错更正情况如下：

1、报告期本公司对 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间的纳税义务履行情况开展自查；经自查本公司应补缴税款共计 476,582,953.93 元，其中：增值税 212,171,581.14 元、城市维护建设税 14,852,010.68 元、教育费附加 6,365,147.43 元、地方教育附加 4,243,431.62 元、企业所得税 238,950,783.06 元。该事项导致调增年初应交税费 476,582,953.93 元，调增上年税金及附加 3,617,484.19 元，调减上年主营业务收入 30,145,701.64 元，调减上年年初未分配利润 442,819,768.10 元。

2、子公司重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司、重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司、重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司、重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、重庆市江北嘴置业有限公司、重庆赛为城市运营服务有限公司等公司补提 2024 年及以前年度税款共计 322,709,979.46 元，其中：房产税 122,862,705.13 元、企业所得税 18,619,729.22 元、土地增值税 181,227,545.11 元。该事项导致调增年初应交税费 322,709,979.46 元，调增上年税金及附加 26,433,639.58 元，调增上年所得税费用 21,846,866.11 元，调减上年年初未分配利润 274,429,473.77 元。

3、被投资单位-重庆渝资光电产业投资有限公司本期进行了前期差错更正，同时本公司对其进行分类更正，调增年初长期股权投资 1,297,573,232.21 元，调减年初其他权益工具投资 2,693,124,432.74 元，调减年初递延所得税负债 373,280,155.68 元，调减年初其他综合收益 1,119,840,467.06 元，同时调增上年年初未分配利润 263,256,521.35 元，调减上年投资收益 165,687,099.14 元。

4、子公司-重庆市江北嘴置业有限公司以前年度销售房产成本分摊有误，本期进行更正，调减年初开发产品 1,032,989,070.67 元，调减年初递延所得税负债 62,745,209.38 元，调减年初其他综合收益 188,235,628.15 元，调减上年年初未分配利润 732,882,822.05 元，调增上年主营业务成本 49,125,411.09 元。

5、子公司-江北嘴中央商务区投资集团有限公司对以前年度投资的被投资单位-重庆市江北区国咨小额贷款有限公司、重庆富城资产管理有限公司、中保保险资产登记交易系统有限公司、重庆万江科技服务有限公司分类进行更正，同时对个别被投资单位的长期股权投资补提减值，前述事项导致调增年初长期股权投资 37,343,712.54 元，调减年初其他权益工具投资 257,808,157.70 元，调增年初递延所得税资产 2,679,223.96 元，调减年初递延所得税负债 15,327,039.43 元，调减年初其他综合收益 45,981,118.27 元，调减上年年初未分配利润 158,726,428.68 元，调增上年投资收益 2,249,365.18 元；

6、子公司-江北嘴中央商务区投资集团有限公司对被投资单位-重庆战略性新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）分类进行更正，该事项导致调减年初其他权益工具投资 288,735,835.49 元，调增年初其他非流动金融资产 288,735,835.49 元，调减年初其他综合收益 29,051,876.62 元，同时调增上年年初未分配利润 29,716,413.75 元，调减上年公允价值变动收益 886,049.51 元，调减所得税费用 221,512.38 元；

7、子公司-江北嘴中央商务区投资集团有限公司对被投资单位-重庆两江新区战新服务业股权投资基金合伙企业（有限合伙）分类进行更正，该事项导致调减年初长期股权投资 1,351,315,803.68 元，调增年初其他非流动金融资产 1,271,372,214.75 元，调增年初递延所得税负债 67,843,053.69 元，调减上年年初未分配利润 78,069,715.16 元，调减上年公允价值变动收益 40,966,393.87 元，调减上年投资收益 38,992,132.06 元，调减上年所得税费用 10,241,598.47 元。

六、 税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

（一） 主要税种及税率

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率 (%)	备注
增值税	应纳增值税额	3.00、5.00、6.00、9.00、13.00	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00	
教育费附加	实缴流转税税额	3.00	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00	
土地使用税	占用的土地面积	10 元、16 元每平方米	
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	1.20、12.00	

注 1：根据财政部、税务总局公告 2023 年第 33 号《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》，本公司享受以下税收优惠：（1）购买住房作为公租房免征契税、印花税，出租公租房免征印花税；（2）免征建设、管理公租房涉及的印花税；（3）对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；（4）对已出租公租房免征房产税；（5）对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。税收优惠政策执行至 2025 年 12 月 31 日。财政部、税务总局发布 2026 年第 4 号公告，将上述公租房税收优惠政策延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

（二）重要税收政策及依据

1、企业所得税享受西部大开发税收优惠政策：

公司名称	税率 (%)	备注
重庆两江新区物业管理有限公司	15.00	注
重庆新南教育信息咨询有限公司	15.00	
重庆华兴工程咨询有限公司	15.00	
重庆两江智慧城市投资发展有限公司	15.00	
重庆渝海物业管理有限责任公司	15.00	
重庆两江新区物业管理有限公司	15.00	
重庆赛为城市运营服务有限公司	15.00	

注：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》(财政部公告 2020 年第 23 号)，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。

2、不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	税率 (%)
重庆两江新区开发投资集团有限公司	25.00
重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	25.00

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

纳税主体名称	税率 (%)
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	25.00
重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司	25.00
重庆两江新城城市运营管理有限公司	25.00
重庆两江新区置业发展有限公司	25.00
重庆两江协同创新区投资发展有限公司	25.00
重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司	25.00
重庆赛为城市运营服务有限公司	15.00
重庆两江新盛投资管理有限公司	25.00

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1.企业集团的构成

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	企业		级次	企业		注册地	主要经营地	业务		实收资本 (万元)	持股		享有表决权(%)	投资额 (万元)	取得方式	
	名称			类型				性质	(%)		(%)					
1	重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司		二级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	对外投资、房地产开发等	20,203.03	55.45	100	55.45	11,203.03	投资设立			
1-1	重庆龙兴慧龙置业发展有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产开发经营		100		100		投资设立			
2	重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司		二级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产开发等	21,679.94	58.49		58.49	12,679.94	投资设立			
3	重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司		二级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产开发等	21,443.89	58.03		58.03	12,443.89	投资设立			
4	重庆两江协同创新区建设投资发展有限公司		二级	境内非金融子企业	重庆市渝北区	重庆市	投资管理、房地产开发等	200,000.00	100		100	200,000.00	投资设立			
4-1	重庆协同创新智荟企业管理有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	商业服务		100		100		投资设立			
4-2	重庆两江协同创新区建设投资发展有限公司明月湖未来酒店分公司		分公司	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	其他住宿业						投资设立			
5	重庆两江新区置业发展有限公司		二级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产开发、房屋销售、租赁等	66,500.00	100		100	66,500.00	投资设立			
5-1	重庆两江新区新源置业发展有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产开发经营、房屋销售、租赁	10,000.00	100		100	10,000.00	投资设立			
5-2	重庆两江新区新太置业发展有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产开发经营、房屋销售、租赁	10,000.00	100		100	10,000.00	投资设立			
5-3	重庆两江新区新盛置业发展有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产开发经营、房屋销售、租赁	1,000.00	100		100	1,000.00	投资设立			

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

序号	企业		级次	企业		注册地	主要经营地	业务		实收资本 (万元)	持股 (%)	享有表决权(%)	投资额 (万元)	取得方式
	名称	类型		性质										
6	重庆两江新盛投资管理有限公司		二级	境内非金融子企业	重庆市渝北区	重庆市	投资管理		100,000.00	100	100	100,000.00	投资设立	
7	重庆两江新城城市运营管理有限公司		二级	境内非金融子企业	重庆市渝北区	重庆市	园林景观		12,500.00	100	100	10,000.00	投资设立	
8	重庆赛为城市运营服务有限公司（母公司）		二级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产业、物业管理		529,2489	100	100		无偿划入	
8-1	重庆盛业智慧园区管理服务有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	园区管理服务		1,000	100	100		无偿划入	
8-2	重庆人和国有资产管理有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	房地产开发经营		880	100	100		2025 年新区国资委无偿划入，同年 3 月被重庆盛业智慧园区管理服务有限公司吸收合并	
8-3	重庆大竹林实业有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	商务服务业		1,000	100	100			
8-4	重庆两江新区保安报务有限责任公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	安全服务		1,000	100	100		无偿划入	
8-5	重庆两江新区物业管理有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市渝北区	重庆市	物业管理		1,000.00	100	100	1,000.00	投资设立	
9	重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司（本部）		二级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	园区建设与运营、房地产开发		200,000	100	100		无偿划入	
9（1）	重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司江北嘴企业管理分公司		分公司	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	其他组织管理服务						无偿划入	
9-1	重庆寸滩港城发展有限公司		三级	境内非金融子企业	重庆市两江新区	重庆市	客运港口		150,000	88.2353	88.2353		无偿划入	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

序号	企业		级次	企业 类型	注册地	主要经营 地	业务		实收资本 (万元)	持股 (%)	享有表决 权(%)	投资额 (万元)	取得 方式
	名称	性质											
9-1（1）	重庆寸滩港城发展有限公司 新能源服务分公司		分公司	境内非金融 子企业	重庆市两 江新区	重庆市	商务服务业						无偿 划入
9-2	重庆市江北嘴置业有限公 司		三级	境内非金融 子企业	重庆市两 江新区	重庆市	房地产开发经 营		105,822	100	100		无偿 划入
9-2（2）	重庆市江北嘴置业有限公 司江水源分公司		分公司	境内非金融 子企业	重庆市两 江新区	重庆市	服务业						无偿 划入
9-3	重庆两江新区建设有限公 司		三级	境内非金融 子企业	重庆市两 江新区	重庆市	土木工程建设 业		10,000	100	100		无偿 划入
9-4	重庆华兴工程咨询有限公 司（本部）		三级	境内非金融 子企业	重庆市两 江新区	重庆市	工程监理服务		1,000	100	100		无偿 划入
9-4（1）	重庆华兴工程咨询有限公 司成都分公司		分公司	境内非金融 子企业	成都市	成都市	建筑业						无偿 划入
9-4（2）	重庆华兴工程咨询有限公 司西藏分公司		分公司	境内非金融 子企业	西藏 拉萨市	西藏 拉萨市	专业技术服务 业						无偿 划入
9-4-1	重庆两江智慧城市投资发 展有限公司		四级	境内非金融 子企业	重庆市两 江新区	重庆市	运行维护服务		22,921.35	73.039	73.039	21,797.75	无偿 划入
9-4-1-1	舞钢市两江智慧市政建设 有限公司		五级	境内非金融 子企业	河南省平 顶山市	河南省平 顶山市	其他道路、隧道 和桥梁工程建 筑		6,000	95	95		无偿 划入
9-5	重庆渝海控股(集团)有限 责任公司(本部)		三级	境内非金融 子企业	重庆市两 江新区	重庆市	房地产业		10,541.75	100	100		无偿 划入
9-5-1	重庆渝海控股(集团)有限 责任公司贵州分公司		分公司	境内非金融 子企业	贵州省 安顺市	贵州省 安顺市	商务服务业						无偿 划入
9-5-2	重庆渝海物业管理有限责 任公司		四级	境内非金融 子企业	重庆市两 江新区	重庆市	劳务派遣服务		3,000	100	100		无偿 划入

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示)

序号	企业		级次	企业		注册地	主要经营地	业务		实收资本 (万元)	持股 (%)	享有表决权 (%)	投资额 (万元)	取得	
	名称	类型		名称	类型			性质	性质					方式	方式
9-5-2 (1)	重庆渝海物业管理有限责任公司贵州分公司	境内非金融 子企业	分公司	重庆渝海物业管理有限责任公司贵州分公司	境内非金融 子企业	重庆市两江新区	重庆市	批发业	批发业					无偿 划入	无偿 划入

注：子公司-重庆两江协同创新区建设投资发展有限公司于 2024 年 6 月 17 日投资设立重庆协同创新智荟企业管理有限公司；截至 2025 年 12 月 31 日，前述公司未实际运营，重庆两江协同创新区建设投资发展有限公司未缴付出资。

(二) 报告期不再纳入合并范围的子公司

1. 2025 年不再纳入合并范围的子公司

名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有表 决权(%)	不再纳入合并范围的原因
重庆龙兴锦城房地产开发有限公司	重 庆 市 两 江 新 区	房 地 产 开 发经营	100	100	2025 年已注销
重庆两江新区新南教育信息咨询服务有限 公司	重 庆 市 渝北区	招生、招考 信息咨 询服务	100	100	2025 年已注销
重庆两江云顶国际酒店管理有限公司	重 庆 市 渝北区	酒店服务	100	100	2025 年已注销
重庆两江新区新安晶实业有限公司	重 庆 市 渝北区	房 地 产 开 发	100	100	2025 年已注销
重庆市德辉龙兴实业有限公司	重 庆 市 渝北区	房 地 产 开 发	100	100	2025 年已注销
重庆两江艺农实业发展有限公司	重 庆 市 江津区	园 林 景 观 设计、养护	100	100	2025 年已移交破产管理人
重庆两江新区物业管理有限公司新疆分公司	新 疆 划 石 河 子 市	商 务 服 务 业			2025 年已注销
重庆两江新区物业管理有限公司巫溪分公司	重 庆 市 巫溪县	物业管理			2025 年已注销
海南渝海实业开发总公司	重 庆 市 两 江 新 区	建材批发	100	100	2025 年 9 月移交破产管理人
重庆空天信息产业有限公司（曾用名：重 庆两江新区航空产业投资集团有限公司）	重 庆 市 渝北区	航 空 产 业 项目投 资	100	100	2025 年航投集团经新区国资委无偿划出
重庆两江机场管理有限公司	重 庆 市 渝北区	机 场 经 营 管理	100	100	2025 年已随航投集团划出
重庆通航融资租赁有限公司	重 庆 市 两 江 新 区	融 资 租 赁 业务	100	100	2025 年已随航投集团划出
重庆云计算投资运营有限公司	重 庆 市 北碚区	信 息 建 设 及服务	100	100	2025 年云计算经新区国资委无偿划出
重庆云投信息技术有限公司	重 庆 市 北碚区	数 据 处 理 与 存 储 服 务	80	80	2025 年已随云计算无偿划出

注 1：2025 年以上不再纳入合并范围内的子公司，在丧失控制权及注销截至日前，利润表和现金流量表纳入合并。

注 2：根据新区国资委《关于无偿划转重庆云计算公司股权的通知》和《关于无偿划转两江航投集团股权的通知》，将重庆云计算公司 100%股权无偿划转至两江产业集团下属重庆两江新区产城建
设有限公司，将两江航投集团 100%股权无偿划转至两江产业集团。

(三) 本年发生的同一控制下企业合并情况

企业名称	合并日	被合并方 账面净资产	交易 对价	实际控制人	2024 年 1 月 1 日-12 月 31 日被合并方的			
					收入	净利润	现金净增加额	经营活动现 金净流量
重庆市江北嘴中央商务区 投资集团有限公司	2025 年 1 月 1 日	1,766,450.10		重庆市两江新 区国有资产监 督管理委员会	112,756.28	4,096.58	-63,327.92	-17,058.42
重庆赛为城市运营服务有 限公司	2025 年 1 月 1 日	32,314.64		重庆市两江新 区国有资产监 督管理委员会	45,823.73	1,227.78	4,623.16	2,249.13

注：2025 年 1 月，根据重庆两江新区国资委《关于无偿划转渝高物业公司股权的通知》（渝两江管[2025]8 号），以 2024 年 12 月 31 日为基准日，将两江产业集团所持渝高物业公司 100%股权无偿划入两江投资集团，划入后渝高物业公司更名为重庆赛为城市运营服务有限公司；2025 年 7 月 25 日，根据重庆市两江新区管理委员会（现已更名为“重庆市两江新区国有资产监督管理委员会”）《关于无偿划转江北嘴投资集团股权的通知》（渝两江管[2025]68 号），以 2024 年 12 月 31 日为基准日，将新区国资委所持江北嘴集团 100%股权无偿划入两江投资集团。

八、合并财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

1. 货币资金余额

项目	年末余额	年初余额
库存现金	3,791.74	25,834.71
银行存款	11,829,629,494.09	3,654,049,210.95
其他货币资金	3,488,815.47	52,400,378.49
合计	11,833,122,101.30	3,706,475,424.15

2. 受限制的货币资金明细

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	22,501.36	411,643.17
信用证保证金	639,417.74	1,714,156.41
履约保证金	403,491.78	889,680.00
诉讼冻结	171,342,103.72	18,402,821.84
监管户		387.32
受托支付冻结	5,678,787.76	40,500,000.00
保函保证金	35,600.00	35,600.00
暂停非柜面限制	22,227.91	100.04
合计	178,144,130.27	61,954,388.78

(二) 交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,058,545,568.87	935,527,633.69
其中：权益工具投资	4,058,545,568.87	935,527,633.69
合计	4,058,545,568.87	935,527,633.69

(三) 应收票据

1. 应收票据分类

票据种类	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票				60,860.00		60,860.00
合计				60,860.00		60,860.00

(四) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额	年初余额
----	------	------

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	564,547,384.21	44,714,017.74	759,979,830.30	33,708,560.30
1-2 年	150,288,926.35	19,093,127.42	138,438,149.22	7,504,333.76
2-3 年	50,680,311.98	11,726,315.86	31,057,776.23	6,924,390.88
3-4 年	10,942,739.26	7,270,062.33	27,456,362.50	17,578,792.98
4-5 年	21,432,457.96	12,957,625.07	16,812,155.66	15,280,776.32
5 年以上	91,187,909.14	91,187,909.14	86,802,153.69	86,802,153.69
合计	889,079,728.90	186,949,057.56	1,060,546,427.60	167,799,007.93

2.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	68,089,078.93	7.66	40,006,739.49	58.76	28,082,339.44
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	820,990,649.97	92.34	146,942,318.07	17.90	674,048,331.90
其中：低风险组合	51,040,585.32	5.74	508,481.67	1.00	50,532,103.65
其他组合	769,950,064.65	86.60	146,433,836.40	19.02	623,516,228.25
合计	889,079,728.90	100.00	186,949,057.56	21.03	702,130,671.34

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	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	19,800,604.14	1.87	19,800,604.14	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,040,745,823.46	98.13	147,998,403.79	14.22	892,747,419.67
其中：低风险组合	49,546,253.40	4.67	1,134,343.46	2.29	48,411,909.94
其他组合	991,199,570.06	93.46	146,864,060.33	14.82	844,335,509.73
合计	1,060,546,427.60	100.00	167,799,007.93	15.82	892,747,419.67

3.年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
上海九物科技有限公司	8,400,000.00	2,100,000.00	25	部分款项存在争议

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
重庆两江新区产城市建设有限公司	8,264,602.70	2,056,106.08	24.88	部分款项存在争议
零星客户	7,315,148.26	7,315,148.26	100	预计无法收回
重庆两江新区市政园林水利管护中心	7,069,737.30	1,060,460.60	15	部分款项存在争议
重庆中关村联创医学工程转化中心	6,743,662.00	6,743,662.00	100	预计无法收回
重庆建工渝远建筑装饰有限公司	6,467,506.05	970,125.91	15	部分款项存在争议
重庆厚泽广告传媒有限公司	4,380,716.69	2,306,004.16	52.64	部分款项存在争议
重庆天骄航空动力有限公司	3,718,632.60	3,718,632.60	100	预计无法收回
重庆仟成投资有限公司	3,685,525.59	3,685,525.59	100	预计无法收回
零星客商	4,435,071.17	3,401,894.48	76.70	部分款项存在争议
重庆泽胜文旅商业管理有限公司	1,514,117.44	1,514,117.44	100	预计无法收回
重庆金谋实业有限公司	1,300,000.00	1,300,000.00	100	预计无法收回
重庆十八梯文化发展有限公司	1,213,608.96	1,213,608.96	100	预计无法收回
重庆两江假日酒店管理有限公司帕格森蒂酒店分公司	1,001,252.38	488,193.62	48.76	部分款项存在争议
重庆市地产集团	892,476.00	446,238.00	50	部分款项存在争议
中科天翼导航技术有限公司	587,746.55	587,746.55	100	预计无法收回
重庆恒韵容光医院有限公司	560,229.09	560,229.09	100	预计无法收回
重庆嘉一悦口腔医院有限公司	306,597.00	306,597.00	100	预计无法收回
其他供应商	188,843.54	188,843.54	100	预计无法收回
重庆极溯化网络科技有限公司	43,549.18	43,549.18	100	预计无法收回
重庆明月湖城市管理服务有限公司	56.43	56.43	100	预计无法收回
合计	68,089,078.93	40,006,739.49		

4.低风险组合及其他组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
低风险组合	51,040,585.32	1.00	508,481.67	49,546,253.40	2.29	1,134,343.46
其他组合	769,950,064.65	19.02	146,433,836.40	991,199,570.06	14.82	146,864,060.33

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
合计	820,990,649.97	17.90	146,942,318.07	1,040,745,823.46	14.22	147,998,403.79

6.按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
北京理工大学重庆创新中心	33,121,902.97	3.73	1,990,330.91
重庆两江现代服务业发展有限公司	24,773,690.06	2.79	247,736.90
重庆两江新区财政局	34,000,000.00	3.82	340,000.00
重庆市泽胜御临景区管理有限公司	24,000,000.00	2.70	24,000,000.00
重庆两江新区市政园林水利管护中心	13,604,314.54	1.53	197,751.48
合计	129,499,907.57	14.57	26,775,819.29

(五) 预付款项

1.预付款项账龄

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	16,526,193.27	39.43		19,319,622.08	43.57	215,650.34
1-2 年	17,993,579.33	42.93		6,961,861.76	15.70	
2-3 年	4,216,031.85	10.06		3,206,581.62	7.23	
3 年以上	3,177,336.24	7.58		14,853,536.49	33.50	271,645.39
合计	41,913,140.69	100		44,341,601.95	100.00	487,295.73

2.账龄超过 1 年的大额预付款项

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
重庆两江新区置业发展有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	13,435,556.28	1-2 年	未结算
重庆两江新区置业发展有限公司	广东世纪达建设集团有限公司	1,772,379.00	2-3 年	未结算
重庆两江新区新盛置业发展有限公司	重庆北源电力工程设计有限公司	1,678,000.00	2—3 年; 3 年以上	未结算
重庆两江新区新太置业发展有限公司	重庆电力国网重庆市电力公司北碚供电分公司	1,024,000.00	1-2 年	未结算
合计		17,909,935.28		

3.按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
中国建筑第五工程局有限公司	13,435,556.28	15.90	
天津市南洋装饰工程有限公司	3,010,399.00	3.56	
重庆两江风帆酒店管理有限公司本部	2,130,600.00	2.52	
广东世纪达建设集团有限公司	1,772,379.00	2.10	
重庆北源电力工程设计有限公司	1,678,000.00	1.99	
合计	22,026,934.28	26.07	

(六) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	165,306,122.45	181,304,485.29
其他应收款项	1,554,643,354.07	1,804,201,565.22
合计	1,719,949,476.52	1,985,506,050.51

1. 应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
账龄 1 年以内的应收股利		177,088.88		
其中：1. 重庆渝彩物业管理有限公司		177,088.88		
账龄 1 年以上的应收股利	165,306,122.45	181,127,396.41		
其中：1. 重庆渝资光电产业投资有限公司	165,306,122.45	180,612,244.90	暂缓分红资金划拨	是，按账龄计提坏账
2. 新能源汽车产业发展（重庆）有限公司		515,151.51		
合计	165,306,122.45	181,304,485.29		

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	272,276,119.88	27,169,518.24	521,884,761.87	59,286,206.27
1-2 年	336,982,912.73	59,632,351.23	1,259,183,763.15	560,598,883.27
2-3 年	560,043,467.00	20,216,339.88	281,814,909.12	32,372,668.37
3-4 年	253,220,772.38	41,369,162.90	189,766,387.42	44,055,994.96
4-5 年	170,470,147.88	63,504,790.98	226,436,492.08	8,110,908.24
5 年以上	438,699,301.48	265,157,204.05	237,313,330.86	207,773,418.17
合计	2,031,692,721.35	477,049,367.28	2,716,399,644.50	912,198,079.28

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额
----	------

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	584,868,846.15	28.79	298,067,876.55	50.96	286,800,969.60
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,446,823,875.20	71.21	178,981,490.73	12.37	1,267,842,384.47
其中：低风险组合	1,143,909,424.59	56.30	11,439,094.23	1.00	1,132,470,330.36
其他组合	302,914,450.61	14.91	167,542,396.50	55.31	135,372,054.11
合计	2,031,692,721.35	100.00	477,049,367.28	23.48	1,554,643,354.07

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	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	250,382,230.17	9.21	197,656,208.09	78.94	52,726,022.08
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,466,017,414.33	90.79	714,541,871.19	28.98	1,751,475,543.14
其中：低风险组合	1,261,131,848.90	46.43	12,611,318.49	1.00	1,248,520,530.41
其他组合	1,204,885,565.43	44.36	701,930,552.70	58.26	502,955,012.73
合计	2,716,399,644.50	100.00	912,198,079.28	33.58	1,804,201,565.22

1) 年末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
重庆启铭中昱房地产开发有限公司	112,742,718.04	3,382,281.54	3.00	有收回保障
重庆两江艺农实业发展有限公司	53,569,346.36	53,569,346.36	100.00	该款项预计无法收回
重庆市碧嘉逸房地产开发有限公司	50,433,874.21	1,513,016.23	3.00	有收回保障
重庆凯拉姆特实业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	预计无法收回
重庆迈崴机器有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	100.00	确定无法收回
重庆九鼎浙商商贸城发展有限公司	43,180,000.00	43,180,000.00	100.00	确定无法收回
重庆远浦房地产开发有限公司	38,120,615.14	1,143,618.45	3.00	有收回保障
东海滨江城（颜青松）	30,923,777.76	30,923,777.76	100.00	预计无法收回

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
重庆恒大建设（集团）有限公司	30,000,000.00	900,000.00	3.00	有收回保障
重庆两江新区财政局	30,000,000.00	7,500,000.00	25.00	代垫资金代转投资款
重庆航悦置业有限公司	26,334,097.34	790,022.92	3.00	有收回保障
重庆两江新区财政局	23,870,124.25	23,870,124.25	100.00	无法收回
杨峰	11,463,406.65	2,766,122.28	24.13	部分款项存在争议
重庆市足球运动管理中心	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	确定无法收回
重庆金谋实业有限公司	8,830,354.43	8,830,354.43	100.00	预计无法收回
海南渝海实业总公司	5,847,827.13	5,847,827.13	100.00	预计无法收回
重庆市自来水有限公司	5,557,954.50	1,071,631.66	19.28	部分款项存在争议
重庆市渝北区人民政府人和街道办事处	2,079,411.98	2,079,411.98	100.00	预计无法收回
龚志明	1,566,000.00	1,566,000.00	100.00	预计无法收回
城投大厦项目部	1,176,649.44	1,176,649.44	100.00	预计无法收回
重庆市渝北区人民政府鸳鸯街道办事处	1,123,034.49	1,123,034.49	100.00	预计无法收回
重庆两江新区市政园林水利管护中心	1,113,238.31	564,093.76	50.67	部分款项存在争议
重庆保安集团有限公司	1,000,501.81	1,000,501.81	100.00	部分款项存在争议
重庆市同兴工业园区开发建设有限公司	594,000.00	66,729.46	11.23	部分款项存在争议
零星供应商	161,552.50	23,716.84	14.68	部分款项存在争议
自有账户往来	157,569.00	157,569.00	100.00	预计无法收回
零星单位	10,000.00	10,000.00	100.00	预计无法收回
其他供应商	8,965.01	8,218.96	91.68	部分款项存在争议
重庆明月湖城市管理服务有限公司	3,827.80	3,827.80	100.00	预期无法收回
合计	584,868,846.15	298,067,876.55		

（3）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款项合 计的比例 (%)	坏账准备
重庆两江新区产业发展集团有限公司	单位往来	567,874,957.37	2-3 年、3-4 年	27.91	5,672,038.57
重庆市广阳岛开发投资有限公司	单位往来	305,000,000.00	5 年以上	14.99	3,050,000.00
重庆市泽胜御临景区管理有限公司	国民街收回款项	118,535,735.85	3-4 年	5.83	35,560,720.76
重庆启铭中昱房地产开发有限公司	保交楼借款	112,742,718.04	1 年以内、1-2 年	5.54	3,382,281.54

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司	代收代付款	100,000,010.94	1-2 年、2-3 年	4.92	1,000,000.11
合计		1,204,153,422.20		59.19	48,665,040.98

(七) 存货

1. 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	3,262,024.50		3,262,024.50
土地整治成本	71,421,507,641.87		71,421,507,641.87
开发成本	32,792,225,028.17		32,792,225,028.17
开发产品	6,333,252,042.83		6,333,252,042.83
周转材料（包装物、低值易耗品等）	1,343,597.35		1,343,597.35
合同履约成本	272,511,033.31		272,511,033.31
消耗性生物资产	16,773,791.63	9,810,865.63	6,962,926.00
库存商品	762,076.88		762,076.88
合计	110,841,637,236.54	9,810,865.63	110,831,826,370.91

续：

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	2,773,766.27		2,773,766.27
土地整治成本	69,884,158,197.27		69,884,158,197.27
开发成本	32,643,147,710.14		32,643,147,710.14
开发产品	7,480,582,697.63	384,972.95	7,480,197,724.68
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,533,903.80		2,533,903.80
合同履约成本	70,518,676.15		70,518,676.15
消耗性生物资产	40,368,247.31	21,993,284.71	18,374,962.60
库存商品	40,200,210.03		40,200,210.03
合计	110,164,283,408.60	22,378,257.66	110,141,905,150.94

(八) 合同资产

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程施工（已完工未结	844,931,490.75	49,583,458.77	795,348,031.98

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
算)			
合计	844,931,490.75	49,583,458.77	795,348,031.98

续:

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程施工（已完工未结算）	1,129,599,834.32	52,052,524.34	1,077,547,309.98
合计	1,129,599,834.32	52,052,524.34	1,077,547,309.98

（九）一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应收款		40,788,302.84
合计		40,788,302.84

（十）其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣增值税	905,167,693.29	976,370,127.20
预缴税金	23,614,528.43	21,777,609.57
待认证进项税额	5,010,777.64	3,501,351.85
代扣代缴税费	175,184.86	3,637,859.83
定期存款	1,500,000.00	
其他		57,183.34
合计	935,468,184.22	1,005,344,131.79

(十一) 长期应收款

项目	年末余额			年初余额			年末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品	1,327,430,209.07	15,095,544.78	1,312,334,664.29	122,973,143.04	1,595,800.55	121,377,342.49	
分期收款提供劳务	220,061,075.47	7,488,222.64	212,572,852.83	19,943,307.72		19,943,307.72	
代建项目融资款	190,381,501.15		190,381,501.15	1,582,731,656.21	15,768,032.44	1,566,963,623.77	3.5%
企业间借款	896,294,507.26	26,734,858.36	869,559,648.90	217,749,604.79	6,088,498.73	211,661,106.06	
股权转让款	188,000,000.00	1,880,000.00	186,120,000.00	703,716,155.59		703,716,155.59	
土地回收款	1,669,136,963.53	9,702,941.32	1,659,434,022.21	999,432,426.51	24,630,392.49	974,802,034.02	
合计	4,491,304,256.48	60,901,567.10	4,430,402,689.38	188,000,000.00		188,000,000.00	
				1,655,051,825.95	9,702,941.32	1,645,348,884.63	
				5,469,654,812.09	57,785,665.53	5,411,869,146.56	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(十二) 长期股权投资

1.长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资		28,805,500.00		28,805,500.00
对合营企业投资	3,161,225,214.50	7,087,087.59	254,940,531.19	2,913,371,770.90
对联营企业投资	10,418,454,050.01	31,459,466.23	3,060,973,588.44	7,388,939,927.80
小计	13,579,679,264.51	67,352,053.82	3,315,914,119.63	10,331,117,198.70
减：长期股权投资减值准备	161,716,895.82	97,362,945.47		259,079,841.29
合计	13,417,962,368.69	-30,010,891.65	3,315,914,119.63	10,072,037,357.41

注：上述表格中对子公司投资系 2025 年子公司-海南渝海实业开发总公司、重庆两江艺农实业发展公司已破产清算，移交管理人，年末不再纳入合并，对持有的股权全额计提减值准备。

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	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	其他综合收益调 整
一、子企业						
海南渝海实业总公司	28,805,500.00		28,805,500.00			
重庆两江艺农实业发展有限公司	5,805,500.00		5,805,500.00			
二、合营企业						
重庆承星股权投资基金合伙企业（有限合伙）	23,000,000.00		23,000,000.00			
重庆两江新区新溪置业发展有限公司	3,112,467,178.50	3,161,225,214.50	7,000,000.00		-47,527,270.36	-194,326,173.24
重庆两江新区新亚航实业有限公司	1,834,467,178.50	559,388,289.48			-9,355,322.39	-194,326,173.24
重庆两江新区新桐实业有限公司	24,500,000.00	511,250,714.63			-12,712,547.29	
重庆两江新区新桐实业有限公司	20,000,000.00	154,591,415.73			15,692,588.13	
重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	269,500,000.00	438,619,053.08			-4,604,117.52	
重庆中油两江发展有限公司	784,000,000.00	1,306,384,282.45			-44,453,420.05	
重庆两江明月湖高新技术产业研究院有限公司	173,000,000.00	190,991,459.13			7,818,461.17	
三、联营企业						
重庆渝海建设监理有限公司	7,000,000.00		7,000,000.00		87,087.59	
重庆市江北嘴物业服务有限责任公司	9,789,428,846.50	10,256,737,154.19	649,110,816.12	2,761,847,722.00	-873,723,680.02	-1,080,950.58
重庆渝资光电产业投资有限公司	4,500,000.00	4,951,031.02			-31,621.30	
重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司	29,106,000.00	29,106,000.00			3,079,046.52	
重庆两江新区龙盛国际物流枢纽建设发展有限公司	4,200,003,810.00	5,859,081,401.75			-853,482,267.61	
中国星网网络应用有限公司	2,026,830,000.00	2,040,639,073.68		2,026,830,000.00		
重庆保税港区股份有限公司	419,539,426.12	343,388,366.62			1,480,121.64	
重庆丰鸟无人机科技有限公司	400,000,000.00	277,755,966.52		277,755,966.52		
	275,310,000.00	277,146,316.76			7,970,059.60	
	250,000,000.00	225,365,771.59		225,365,771.59		

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			其他综合收益调 整
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	
重庆两江松禾明月湖私募股权投资合伙企业 (有限合伙)	187,323,265.31	171,041,841.77	7,360,000.00	4,036,734.69	-4,950,674.81	
中新(重庆)多式联运物流发展有限公司	174,750,000.00	167,310,691.00			-2,446,266.58	
重庆长兴佑能源有限公司	159,460,000.00	154,767,400.70			-11,903,092.28	-480,718.18
重庆星网网络系统研究院有限公司	115,600,000.00	117,656,621.53		117,656,621.53		
中交贵州海绵城市建设投资有限公司	69,630,832.00	67,537,805.57			-316,743.91	
上海技术交易所有限公司	50,000,000.00	49,028,401.11			5,514.62	-623,790.02
重庆两航金属材料有限公司	20,000,000.00	34,160,541.15		34,160,541.15		
重庆两江新区人才发展集团有限公司	8,530,000.00	32,289,452.21		8,530,000.00		
重庆数字经济创新发展有限公司	30,000,000.00	27,489,298.85		27,489,298.85		
重庆蓝城两江实业发展有限公司	44,000,000.00	18,874,657.44	8,780,000.00		-6,959,963.14	
重庆通用航空产业集团有限公司	144,000,000.00	17,613,766.65			-1,791,853.10	
重庆两江欣盛天然气有限公司	15,000,000.00	17,570,319.83			1,829,089.53	
重庆丰利钛新材料科技有限公司	24,000,000.00	17,512,867.78		17,512,867.78		
重庆互新联物流发展有限公司	17,150,000.00	16,657,533.05			252.35	
重庆两江飞机设计研究院有限公司	19,327,000.00	12,726,074.76		12,726,074.76		
重庆云江创智数字科技有限公司	16,650,000.00	9,783,845.13		9,783,845.13		
重庆明月湖智能科技发展有限公司	200,000.00	5,558,011.40			1,577,938.81	
重庆电影集团有限公司	15,000,000.00	4,627,432.38				
重庆两江长电兴盛私募股权投资基金管理有限 公司	3,000,000.00	4,189,786.51			96,799.38	
海口市两江中交建设投资有限公司	4,080,000.00	3,659,092.00			-778,829.96	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
重庆两江绿城物业服务有限公司	2,450,000.00	2,949,859.83			2,267,370.50	23,557.62
重庆万江科技服务有限公司	3,000,000.00	3,011,506.18			-246,611.88	
重庆中科盛弘机械租赁有限公司	1,000,000.00	384,249.27			-2,572.50	
重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	15,000,000.00					
重庆悦来后河海绵工程项目管理有限公司	3,000,000.00	1,629,587.64			-8,467.61	
重庆华清能源有限公司	4,442,000.00	1,481,210.37			29,881.54	
重庆凯瑞机器人技术有限公司	36,973,500.00	33,912,917.43			72,107.38	
重庆两江机器人融资租赁有限公司	160,562,196.95	160,562,196.95			-13,681,866.02	
重庆新渝顺餐饮管理有限公司	2,040,000.00	78,339.71			-26,855.56	
重庆渝彩物业管理有限公司	800,000.00	2,359,119.85			1,784,262.94	
重庆两江兴康医疗器械有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00		-71,803.25	
中煤科工集团重庆智慧城市科技研究院有限公司	7,000,000.00	5,416,987.13			36,243.99	
重庆中信科信息技术有限公司	2,000,000.00	1,420,138.20			16,484.65	
重庆清创城市公共安全技术有限公司:研究院有限公司	200,000.00	203,713.42			185.62	
重庆富城资产管理有限公司	150,000,000.00					
中保保险资产登记交易系统有限公司	25,000,000.00	26,260,855.27			2,730,450.42	
重庆市江北区国咨小额贷款:有限公司	20,000,000.00	9,577,104.18				
锐石创芯(重庆)科技股份有限公司	565,040,803.03		565,040,803.03			
重庆新能源汽车融资租赁有限公司	24,680,875.48		24,680,875.48			
新能源汽车产业发展(重庆)有限公司	39,249,137.61		39,249,137.61			
合计	12,930,701,525.00	13,417,962,368.69	684,916,316.12	2,761,847,722.00	-921,250,950.38	-195,407,123.82

续：

被投资单位	本年增减变动				期末余额	减值准备
	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		
一、子企业			28,805,500.00			28,805,500.00
海南渝海实业总公司			5,805,500.00			5,805,500.00
重庆两江艺农实业发展有限公司			23,000,000.00			23,000,000.00
二、合营企业		13,000,000.00			2,913,371,770.90	
重庆承星股权投资基金合伙企业（有限合伙）					355,706,793.85	
重庆两江新区新溪置业发展有限公司					498,538,167.34	
重庆两江新区新亚航实业有限公司					170,284,003.86	
重庆两江新区新桐实业有限公司					434,014,935.56	
重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司					1,261,930,862.40	
重庆中油两江发展有限公司		13,000,000.00			185,809,920.30	
重庆两江明月湖高新技术产业研究院有限公司					7,087,087.59	
三、联营企业	104,978.33	4,522,241.27	68,557,445.47	-37,555,322.79	7,158,665,586.51	230,274,341.29
重庆渝海建设监理有限公司		90,000.00			4,829,409.72	
重庆市江北嘴物业服务有限公司					32,185,046.52	
重庆渝资光电产业投资有限公司					5,005,599,134.14	
重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司				-13,809,073.68		
重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司					344,868,488.26	
中国星网网络应用有限公司						
重庆保税港区股份有限公司					285,116,376.36	
重庆丰鸟无人机科技有限公司						

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动				期末余额	减值准备
	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		
重庆两江松禾明月湖私募股权投资合伙企业（有限合伙）					169,414,432.27	
中新(重庆)多式联运物流发展有限公司					164,864,424.42	
重庆长兴佑能源有限公司	395,344.46				142,778,934.70	
重庆星网网络系统研究院有限公司						
中交贵州海绵城市投资建设有限公司					67,221,061.66	
上海技术交易所有限公司					48,410,125.71	
重庆两航金属材料有限公司						
重庆两江新区人才发展集团有限公司	-13,203.10			-23,746,249.11		
重庆数字经济创新发展有限公司						
重庆蓝城两江实业发展有限公司					20,694,694.30	
重庆通用航空产业集团有限公司	-300,000.00				15,521,913.55	
重庆两江欣盛天然气有限公司		900,000.00			18,499,409.36	
重庆丰利钛新材料科技有限公司						
重庆互新联物流发展有限公司					16,657,785.40	
重庆两江飞机设计研究院有限公司						
重庆云江创智数字科技有限公司						
重庆明月湖智能科技发展有限公司					7,135,950.21	
重庆电影集团有限公司			4,627,432.38			4,627,432.38
重庆两江长电兴盛私募股权投资基金管理有限公司					4,286,585.89	
海口市两江中交建设投资有限公司					2,880,262.04	
重庆两江绿城物业服务有限责任公司		2,040,633.45			3,200,154.50	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动				期末余额	减值准备
	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		
重庆两江科技服务有限公司					2,764,894.30	
重庆中科盛弘机械租赁有限公司					381,676.77	
重庆中建海龙两江建筑科技有限公司						
重庆悦来后河海绵工程项目管理有限公司					1,621,120.03	1,000,000.00
重庆华清能源有限公司					1,511,091.91	
重庆凯瑞机器人技术有限公司					33,985,024.81	
重庆两江机器人融资租赁有限公司					146,880,330.93	
重庆新渝顺餐饮管理有限公司					51,484.15	
重庆渝彩物业管理有限公司		1,491,607.82			2,651,774.97	
重庆两江兴康医疗器械有限公司					3,928,196.75	
中煤科工集团重庆智慧城市科技研究院有限公司	22,836.97				5,476,068.09	
重庆中信科信息技术有限公司					1,436,622.85	
重庆清创城市公共安全技术有限公司:研究院有限公司					203,899.04	
重庆富城资产管理有限公司						150,000,000.00
中保保险资产登记交易系统有限公司					28,991,305.69	
重庆市江北区国咨小额贷款:有限公司					9,577,104.18	10,716,895.82
锐石创芯(重庆)科技股份有限公司					565,040,803.03	
重庆新能源汽车融资租赁有限公司			24,680,875.48			24,680,875.48
新能源汽车产业发展(重庆)有限公司			39,249,137.61			39,249,137.61
合计	104,978.33	17,522,241.27	97,362,945.47	-37,555,322.79	10,072,037,357.41	259,079,841.29

(十三) 其他权益工具投资

项目	年末余额	年初余额	本年确认的股利收入	本年计入其他综合收益的利得或损失	截至年末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
上海超硅半导体有限公司	1,442,731,100.00	1,234,398,118.00		208,332,982.00	208,332,982.00		
重庆览山汽车电子有限公司	171,639,791.58	50,149,200.00		121,490,591.58	128,859,668.44		
重庆零壹空间科技股份有限公司		20,687,500.00					
重庆金世利航空材料有限公司		59,726,700.00					
北京华安天诚科技有限公司		302,800.00					
重庆建工集团股份有限公司	65,104,480.47	119,062,629.91		3,286,030.56	25,810,704.64	27,423,058.53	出售部分股票将以前计入其他综合收益的部分转到留存收益
西南证券股份有限公司	1,794,240,000.00	1,870,335,000.00	34,042,500.00	-76,095,000.00	-105,673,700.00		
重庆国家金融科技认证中心有限责任公司	1,455,967.83	1,682,301.89		-226,334.06	-1,544,032.17		
合计	3,475,171,339.88	3,356,344,249.80	34,042,500.00	256,788,270.08	255,785,622.91	27,423,058.53	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(十四) 其他非流动金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
债务工具投资	52,323,967.77	223,864,314.86
权益工具投资	4,864,647,029.11	4,742,512,907.63
合计	4,916,970,996.88	4,966,377,222.49

1.按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
成本合计	28,635,351,698.97	1,160,615,811.20	4,138,653,387.09	289,125,281.12	302,777,335.03	18,996,306.52	33,901,972,536.83
其中：房屋、建筑物	28,635,351,698.97	1,160,615,811.20	4,138,653,387.09	289,125,281.12	302,777,335.03	18,996,306.52	33,901,972,536.83
公允价值变动合计	1,975,521,897.63			156,517,837.85	9,233,142.15	3,312,393.48	2,119,494,199.85
其中：房屋、建筑物	1,975,521,897.63			156,517,837.85	9,233,142.15	3,312,393.48	2,119,494,199.85
账面价值合计	30,610,873,596.60	1,160,615,811.20	4,138,653,387.09	445,643,118.97	312,010,477.18	22,308,700.00	36,021,466,736.68
其中：房屋、建筑物	30,610,873,596.60	1,160,615,811.20	4,138,653,387.09	445,643,118.97	312,010,477.18	22,308,700.00	36,021,466,736.68

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2.未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
果园港国际枢纽经济产业园二期（部分）	517,891,810.00	产权证办理中
智能制造一期二标段	380,807,545.00	产权证办理中
十一期-孵化加速器	225,723,314.00	产权证办理中
鱼复新城汽车电子产业园一期-智造中心 3 号	193,271,342.00	产权证办理中
C66 项目厂房	183,128,863.00	产权证办理中
二期房建—北理工重庆创新中心（停车用房）	167,613,900.00	产权证办理中
智能制造一期一标段	163,542,603.00	产权证办理中
康宁一期、康宁改扩建	158,580,235.34	产权证办理中
V18-2 项目厂房	152,705,645.00	产权证办理中
联合产业孵化基地（协同创新区-三期房建） （停车用房）	140,982,900.00	产权证办理中
和泰家园	111,655,431.00	产权证办理中
奥特(德纳)	58,143,740.00	产权证办理中
复盛高铁站配套用房	53,412,187.00	产权证办理中
二期房建-北理工重庆创新中心酒店 C 区(停 车用房)	14,929,500.00	产权证办理中
龙兴北综合停车库	11,109,583.00	产权证办理中
瑞声厂房	5,030,438.00	产权证办理中
和泽家园 A 组团	4,507,849.00	产权证办理中
索菲玛	1,289,625.00	产权证办理中
山鹰厂房	273,600.00	产权证办理中
合计	2,544,600,110.34	

（十六）固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	803,872,642.60	2,384,852,728.94
合计	803,872,642.60	2,384,852,728.94

1.固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	3,279,989,054.89	286,714,548.59	2,398,787,205.65	1,167,916,397.83
房屋及建筑物	2,425,951,168.06	78,946,049.26	1,810,298,261.13	694,598,956.19
机器设备	419,611,318.29	87,318,433.23	320,712,105.06	186,217,646.46
运输工具	135,019,912.56	12,911,602.07	39,222,820.06	108,708,694.57
电子设备	159,721,818.23	106,441,470.53	118,798,071.19	147,365,217.57
办公设备	30,177,420.73	179,896.11	6,723,658.81	23,633,658.03
酒店业家具	1,188,254.42	4,200.00	19,440.00	1,173,014.42
其他	108,319,162.60	912,897.39	103,012,849.40	6,219,210.59

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、累计折旧合计	895,136,325.95	108,939,115.37	640,031,686.09	364,043,755.23
房屋及建筑物	360,413,324.27	68,131,602.79	268,108,300.80	160,436,626.26
机器设备	276,973,749.74	16,978,065.39	240,989,019.73	52,962,795.40
运输工具	102,928,785.81	12,093,697.22	30,069,692.00	84,952,791.03
电子设备	104,894,145.93	9,008,089.20	73,427,961.02	40,474,274.11
办公设备	24,296,664.63	1,480,725.36	6,318,181.11	19,459,208.88
酒店业家具	1,070,677.86	27,370.51	18,468.00	1,079,580.37
其他	24,558,977.71	1,219,564.90	21,100,063.43	4,678,479.18
三、固定资产账面价值	2,384,852,728.94			803,872,642.60
房屋及建筑物	2,065,537,843.79			534,162,329.93
机器设备	142,637,568.55			133,254,851.06
运输工具	32,091,126.75			23,755,903.54
电子设备	54,827,672.30			106,890,943.46
办公设备	5,880,756.10			4,174,449.15
酒店业家具	117,576.56			93,434.05
其他	83,760,184.89			1,540,731.41

2.未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	7,801,140.90	产权正在办理中
合计	7,801,140.90	

(十七) 在建工程

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
在建工程	8,545,515,041.28		8,545,515,041.28	8,014,426,664.86		8,014,426,664.86
合计	8,545,515,041.28		8,545,515,041.28	8,014,426,664.86		8,014,426,664.86

1.重要在建工程本年变动情况

工程名称	预算数	年初余额	本年增加	本年转入固定资产	本年其他减少	年末余额
协同创新区—五期房建	3,666,302,700.00	1,730,971,882.37	261,360,994.66		277,168.69	1,992,055,708.34
孵化加速器办公用房	2,990,005,300.00	1,482,027,099.66	211,031,478.80		160,336,067.20	1,532,722,511.26
协同创新区—四期房建	4,200,000,000.00	706,287,164.90	27,634,951.00			733,922,115.90
协同创新区—六期房建	3,500,000,000.00	522,772,233.43	1,553,292.30			524,325,525.73
协同创新区—城市共享核	3,800,000,000.00	453,810,784.26	6,169,720.55			459,980,504.81
明月湖重大使能平台项目	362,558,600.00	23,796,413.16	80,082,374.83	103,878,787.99		
恒大项目	187,118,587.69	174,031,929.60	-36,270,110.31		10,611,831.60	127,149,987.69
龙兴液冷智算中心高性能算力服务项目	95,510,000.00	64,425,767.26	21,130,530.97	85,556,298.23		
寸滩国际邮轮母港港口工程	1,385,920,000.00	540,623,738.53	65,668,245.95			606,291,984.48
寸滩国际邮轮中心项目	1,650,000,000.00	327,599,937.01	9,219,874.12			336,819,811.13
两江鱼复智能网联新能源汽车产业基地基础设施改造提升项目	4,146,434,600.00	1,672,351,020.34	523,056,111.16			2,195,407,131.50
合计	25,983,849,787.69	7,698,697,970.52	1,170,637,464.03	189,435,086.22	171,225,067.49	8,508,675,280.84

续：

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	资金来源
协同创新区—五期房建	54.33	54.33	92,202,626.38	92,202,626.38	自有资金、借款
孵化加速器办公用房	51.26	51.26	76,685,264.01	76,685,264.01	自有资金、借款
协同创新区—四期房建	17.47	17.47	11,062,096.79	11,062,096.79	自有资金、借款
协同创新区—六期房建	14.98	14.98			自有资金、借款

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中:本年利息资本化金额	资金来源
协同创新区一城市共享核	12.10	12.10	4,363,873.32	4,363,873.32	自有资金、借款
明月湖重大使能平台项目			149,734.20	149,734.20	自有资金、借款
恒大项目	67.95	67.95			企业自筹、借款
龙兴液冷智算中心高性能算力服务项目					企业自筹、借款
寸滩国际邮轮母港港口工程	43.75	43.75	25,116,409.16	12,092,405.74	借款
寸滩国际邮轮中心项目	20.41	20.41	2,518,987.41	1,080,731.24	借款
两江鱼复智能网联新能源汽车产业基地基础设施改造提升项目	52.95	52.95			企业自筹、借款
合计			212,098,991.27	197,636,731.68	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(十八) 使用权资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	40,752,475.57	10,694,390.88	27,203,937.41	24,242,929.04
房屋及建筑物	40,752,475.57	10,694,390.88	27,203,937.41	24,242,929.04
二、累计折旧合计	28,083,721.95	8,241,029.69	16,977,121.05	19,347,630.59
房屋及建筑物	28,083,721.95	8,241,029.69	16,977,121.05	19,347,630.59
三、账面价值合计	12,668,753.62			4,895,298.45
房屋及建筑物	12,668,753.62			4,895,298.45

(十九) 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	17,239,652,539.44	13,711,037.05	890,434,776.08	16,362,928,800.41
其中：软件	59,032,713.96	10,688,576.74	27,727,845.87	41,993,444.83
土地使用权	15,391,877,416.25	3,022,460.31	829,093,591.74	14,565,806,284.82
非专利技术	32,466,672.96		32,466,672.96	
特许权	1,755,129,070.76			1,755,129,070.76
数据资源	1,146,665.51		1,146,665.51	
二、累计摊销合计	136,128,884.20	72,751,014.33	27,958,648.35	180,921,250.18
其中：软件	36,245,979.25	2,290,662.70	12,031,804.57	26,504,837.38
土地使用权	59,508,254.88	8,511,846.36	15,894,991.96	52,125,109.28
非专利技术				
特许权	40,342,798.25	61,948,505.27		102,291,303.52
数据资源	31,851.82		31,851.82	
三、减值准备合计		367,648.28		367,648.28
其中：软件		367,648.28		367,648.28
四、账面价值合计	17,103,523,655.24			16,181,639,901.95
其中：软件	22,786,734.71			15,120,959.17
土地使用权	15,332,369,161.37			14,513,681,175.54
非专利技术	32,466,672.96			
特许权	1,714,786,272.51			1,652,837,767.24
数据资源	1,114,813.69			

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他
两江投资集团投资管理信息化项目	345,283.02					345,283.02
智慧管理平台软件	3,251,224.23	351,886.79				3,603,111.02
三重一大推广项目	905,358.49			905,358.49		
智慧组企企业节点式数字化平台项目	3,663,875.01					3,663,875.01
合计	8,165,740.75	351,886.79		905,358.49		3,948,394.04

(二十一) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
装修工程	737,288,766.48	140,650,848.87	33,863,384.01	49,864,639.37	794,211,591.97
改造支出	2,860,346.97	7,147,557.91	959,465.77	1,263,321.01	7,785,118.10
其他	43,757,342.54	15,555,940.07	6,763,480.33	23,170,354.35	29,379,447.93
奥特斯卫星工厂项目	227,196,022.21		33,482,630.96		193,713,391.25
合计	1,011,102,478.20	163,354,346.85	75,068,961.07	74,298,314.73	1,025,089,549.25

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额			年初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	递延所得税资产/负债
转换日投资性房地产评估减值	332,407,726.00	83,101,931.49	332,407,726.00	83,101,931.49	83,101,931.49
资产/信用减值损失	606,379,190.43	141,815,104.14	509,332,440.58		107,775,055.26

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
租赁负债	5,073,332.92	1,268,333.24	13,861,733.14	3,203,312.45
内部交易未实现利润	294,863,377.36	73,715,844.35	294,863,377.36	73,715,844.35
职工教育经费			753,269.13	188,317.28
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	256,895,574.60	64,223,893.64	412,519,813.25	102,906,198.24
已计提未支付工资			555,155.50	138,788.88
合计	1,495,619,201.31	364,125,106.86	1,564,293,514.96	371,029,447.95
使用权资产	4,895,298.45	1,223,824.61	12,668,753.62	2,921,021.13
金融资产、衍生金融工具公允价值变动	1,898,860,662.72	474,149,221.57	965,534,849.14	238,744,433.46
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	4,906,702,761.56	1,213,632,317.01	4,617,577,480.44	1,141,350,996.73
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	1,479,150,851.17	369,787,712.79	1,487,490,394.12	338,837,119.71
已申报抵扣的投资性房地产折旧	26,190,955.77	6,547,738.94	26,190,955.77	6,547,738.94
非同一控制企业合并资产评估增值			41,115,246.36	10,278,811.59
无形资产摊销			209,654.02	52,413.51
预收利息收入			1,678,942.00	419,735.50
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	255,785,622.92	63,946,405.74	19,855,308.66	4,963,827.17
权益法核算的长期股权投资转换为其他权益工具投资产生的投资收益	877,546,393.94	219,386,598.49	877,546,393.94	219,386,598.49
其他	521,446,245.69	130,361,561.42	521,446,245.69	130,361,561.42
合计	9,970,578,792.22	2,479,035,380.57	8,571,314,223.76	2,093,864,257.65

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2.未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	1,125,283,560.19	1,006,069,928.20
资产/信用减值损失	526,274,777.31	938,176,173.58
合计	1,651,558,337.50	1,944,246,101.78

(二十三) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
基础设施建设项目	91,059,374,331.86	88,754,523,372.79
预付长期资产款	1,310,173,444.02	1,644,238,647.95
公租房项目	8,996,825,999.24	9,054,399,829.47
待抵扣增值税	756,452,393.01	628,354,676.39
江水源项目	509,111,481.00	525,107,979.64
定期存款	1,500,000.00	
车联网项目	144,343,695.73	140,952,999.76
其他		5,964,616.00
合计	102,777,781,344.86	100,753,542,122.00

(二十四) 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款	32,310,296.23	281,161,913.74
信用借款	2,139,889,366.14	3,921,088,264.46
合计	2,172,199,662.37	4,202,250,178.20

(二十五) 应付账款

1. 应付账款账龄

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,152,987,052.00	2,044,168,756.15
1-2 年	1,905,038,883.11	1,908,172,434.49
2-3 年	1,608,293,149.82	2,555,430,006.06
3 年以上	8,140,242,126.46	6,654,289,968.13
合计	12,806,561,211.39	13,162,061,164.83

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人单位名称	年末余额	未偿还原因
中国建筑第八工程局有限公司	942,937,341.20	未结算
中建科工集团有限公司	496,613,441.50	未结算
中国交通建设股份有限公司	483,149,599.50	未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	467,561,525.10	未结算

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中机中联工程有限公司	466,728,727.63	未结算
重庆市江北区财政局	327,140,600.00	未结算
重庆建工集团股份有限公司	325,891,760.42	未结算
合计	3,510,022,995.35	

(二十六) 预收款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	451,708,361.60	134,333,057.19
1 年以上	6,111,492.11	5,413,373.86
合计	457,819,853.71	139,746,431.05

(二十七) 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收土储中心款	2,099,006,352.45	4,886,384,943.27
预收商品款	77,171,412.32	59,958,746.54
预收工程款	33,296,012.28	23,761,512.97
预收服务费	25,328,115.51	36,191,658.75
环境整治费	15,413,432.84	17,941,075.04
预收房屋销售款	4,979,325.47	278,987,455.76
其他	182,629,931.15	190,300,645.22
合计	2,437,824,582.02	5,493,526,037.55

(二十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	251,082,991.68	735,464,986.58	765,713,666.48	220,834,311.78
离职后福利-设定提存计划	850,487.12	98,187,331.47	96,513,724.47	2,524,094.12
辞退福利	48,144.22	1,599,121.02	1,601,829.02	45,436.22
合计	251,981,623.02	835,251,439.07	863,829,219.97	223,403,842.12

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	209,366,510.61	549,236,909.85	585,950,082.55	172,653,337.91
职工福利费	1,202,877.83	31,185,944.37	31,181,430.01	1,207,392.19
社会保险费	13,231,211.52	57,371,904.89	58,382,527.20	12,220,589.21
其中：医疗保险费及生育保险费	8,009,050.38	45,974,852.95	47,251,099.03	6,732,804.30
工伤保险费	5,039.98	3,514,862.44	3,517,323.58	2,578.84
其他	5,217,121.16	7,882,189.50	7,614,104.59	5,485,206.07

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
住房公积金	299,386.00	48,224,180.87	43,545,393.87	4,978,173.00
工会经费和职工教育经费	19,456,669.21	22,544,385.55	23,287,176.38	18,713,878.38
其他短期薪酬	7,526,336.51	26,901,661.05	23,367,056.47	11,060,941.09
合计	251,082,991.68	735,464,986.58	765,713,666.48	220,834,311.78

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	257,499.97	69,206,916.55	69,360,098.65	104,317.87
失业保险费	2,705.20	2,072,277.14	2,072,275.45	2,706.89
企业年金缴费	590,281.95	26,908,137.78	25,081,350.37	2,417,069.36
合计	850,487.12	98,187,331.47	96,513,724.47	2,524,094.12

(二十九) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	336,736,171.14	322,544,750.95
土地增值税	280,705,170.02	319,207,030.58
房产税	38,302,087.53	117,011,698.36
增值税	15,372,372.19	247,367,229.31
个人所得税	4,459,164.99	1,228,099.83
城市维护建设税	3,887,103.35	19,720,678.86
教育费附加(含地方教育费附加)	2,509,465.14	13,832,889.42
印花税	447,225.23	4,863,579.33
土地使用税	410,242.87	9,311,189.17
简易计税		45.90
其他税费	2,206,442.81	2,838,124.83
合计	685,035,445.27	1,057,925,316.54

(三十) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付股利	150,000,000.00	216,310,000.00
其他应付款项	1,765,417,996.12	1,207,076,316.74
合计	1,915,417,996.12	1,423,386,316.74

1. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利		66,310,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利	150,000,000.00	150,000,000.00
合计	150,000,000.00	216,310,000.00

2. 其他应付款项

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 其他应付款项按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	551,483,912.72	224,265,463.85
保证金及押金	776,105,612.76	723,685,958.79
违约金	168,777,567.24	5,800,000.00
代收代付款	100,666,121.95	112,408,665.34
暂收款项	86,722,488.41	68,894,300.40
代扣代缴款	15,635,341.58	14,542,938.19
员工借款	1,256,951.54	874,152.01
党组织工作经费		101,864.71
其他	64,769,999.92	56,502,973.45
合计	1,765,417,996.12	1,207,076,316.74

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

单位名称	年末余额	未偿还原因
公租房项目零星客户押金	135,859,383.71	未达到退还条件
重庆两江新区土地征收和住房事务中心	95,000,000.00	尚未结算
重庆果园港埠有限公司	50,000,000.00	尚未结算
重庆两江新区新亚航实业有限公司	50,000,000.00	履约保证金
重庆轨道九号线建设运营有限公司	34,620,000.00	工程款未结算
重庆航悦置业有限公司	30,000,000.00	保证金未到期
重庆市森林航空护林站	16,000,000.00	保证金未到期
中国第四冶金建设有限责任公司	12,455,131.07	保证金
合计	423,934,514.78	

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	15,919,197,408.26	16,451,055,535.02
一年内到期的应付债券	14,701,935,550.00	4,947,125,452.04
一年内到期的长期应付款		3,743,674.97
一年内到期的租赁负债	1,870,116.83	2,660,460.80
一年内到期的借款利息	760,125,661.27	592,730,876.27
合计	31,383,128,736.36	21,997,315,999.10

(三十二) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	86,951,623.37	78,562,785.34
联营项目应付款	13,812,312.32	15,181,331.31
预收环境整治费税费	298,759.53	23,438,873.95

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
预收安置房房款税费	149,300.96	155,906.47
合计	101,211,996.18	117,338,897.07

(三十三) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间(%)
质押借款	3,988,583,987.98	3,875,348,666.65	2.65%-4.98%
抵押借款	30,015,494,809.29	21,395,902,572.90	2.34%-4.29%
保证借款	13,081,083,304.70	14,878,537,782.51	2.00%-4.45%
信用借款	26,683,308,484.98	15,434,989,392.18	2.4%-3.95%
合计	73,768,470,586.95	55,584,778,414.24	

(三十四) 应付债券

1. 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
企业债券	2,999,586,917.14	3,999,252,777.51
中期票据	16,032,157,238.05	14,045,475,016.45
公司债券	15,997,511,981.39	15,996,775,199.20
减：一年内到期的应付债券	14,701,935,550.00	4,947,125,452.04
一年内到期应付利息	130,690,927.58	
合计	20,196,629,659.00	29,094,377,541.12

2. 应付债券的增减变动

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息
2020 年第一期优质主体企业债	1,000,000,000.00	2020 年 4 月 9 日	5 年	999,500,000.00			
21 两江 01	2,000,000,000.00	2021 年 4 月 29 日	5 年	1,999,200,000.00	1,999,771,905.88		
21 两江 02	3,000,000,000.00	2021 年 8 月 2 日	5 年	2,998,800,000.00	2,999,598,427.31		
21 两江 03	3,000,000,000.00	2021 年 9 月 5 日	5 年	2,998,800,000.00	2,999,577,122.23		
22 两江 01	3,000,000,000.00	2022 年 3 月 16 日	5 年	2,998,500,000.00	2,999,279,382.23		
22 两江 02	2,000,000,000.00	2022 年 12 月 1 日	3 年	1,999,000,000.00			
23 两江 01	1,000,000,000.00	2023 年 3 月 6 日	3 年	999,500,000.00	999,797,802.81		
23 两江 02	500,000,000.00	2023 年 3 月 6 日	5 年	499,750,000.00	499,835,914.39		
23 两江 03	500,000,000.00	2023 年 5 月 23 日	3 年	499,750,000.00	499,881,368.85		
23 两江 04	1,500,000,000.00	2023 年 5 月 23 日	5 年	1,499,250,000.00	1,499,478,043.08		
23 两江 05	500,000,000.00	2023 年 8 月 23 日	3 年	499,750,000.00	499,860,561.58		
23 两江 06	2,000,000,000.00	2023 年 8 月 23 日	5 年	1,999,000,000.00	1,999,290,379.87		
23 渝两江 MIN001A	1,000,000,000.00	2023 年 6 月 15 日	3 年	999,700,000.00	999,851,499.45		
23 渝两江 MIN001B	500,000,000.00	2023 年 6 月 15 日	5 年	499,750,000.00	499,822,923.70		
23 渝两江 MTN002A	500,000,000.00	2023 年 7 月 7 日	3 年	499,850,000.00	499,922,756.08		
23 渝两江 MTN002B	500,000,000.00	2023 年 7 月 7 日	5 年	499,750,000.00	499,820,156.57		
23 渝两江 MTN003A	800,000,000.00	2023 年 7 月 27 日	3 年	799,760,000.00	799,872,019.31		
23 渝两江 MTN003B	700,000,000.00	2023 年 7 月 27 日	5 年	699,650,000.00	699,744,464.76		
23 渝两江 MTN004A	400,000,000.00	2023 年 7 月 27 日	3 年	399,880,000.00	399,936,032.93		
23 渝两江 MTN004B	600,000,000.00	2023 年 7 月 27 日	5 年	599,700,000.00	599,781,119.55		
24 渝两江 MTN001A	1,102,000,000.00	2024 年 2 月 27 日	5 年	1,101,449,000.00	1,101,536,773.41		
24 渝两江 MTN001B	1,000,000,000.00	2024 年 2 月 27 日	10 年	999,000,000.00	999,073,538.18		

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息
24 渝两江 MTN002A	1,000,000,000.00	2024 年 3 月 13 日	5 年	999,500,000.00	999,575,810.44		
24 渝两江 MTN002B	1,000,000,000.00	2024 年 3 月 13 日	10 年	999,000,000.00	999,069,538.51		
25 两江 01	400,000,000.00	2025 年 11 月 17 日	5 年	399,900,000.00		399,900,000.00	
25 两江 02	1,600,000,000.00	2025 年 11 月 17 日	10 年	1,599,100,000.00		1,599,100,000.00	
23 渝江北嘴 MTN001	2,000,000,000.00	2023 年 1 月 9 日	3+2 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		
24 渝江北嘴 MTN001	1,000,000,000.00	2024 年 3 月 10 日	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		
25 渝江北嘴 MTN001	1,800,000,000.00	2025 年 3 月 6 日	5 年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00	
25 渝江北嘴 MTN002	2,000,000,000.00	2025 年 12 月 24 日	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	
合计	37,902,000,000.00			37,886,789,000.00	29,094,377,541.12	5,799,000,000.00	

续：

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	溢折价摊销	本年偿还	减：一年内到期	年末余额
2020 年第一期优质主体企业债	1,000,000,000.00	2020 年 4 月 9 日	5 年				
21 两江 01	2,000,000,000.00	2021 年 4 月 29 日	5 年	-170,519.77		1,999,942,425.65	
21 两江 02	3,000,000,000.00	2021 年 8 月 2 日	5 年	-251,753.72		2,999,850,181.03	
21 两江 03	3,000,000,000.00	2021 年 9 月 5 日	5 年	-251,336.60		2,999,828,458.83	
22 两江 01	3,000,000,000.00	2022 年 3 月 16 日	5 年	-307,534.92			2,999,586,917.15
22 两江 02	2,000,000,000.00	2022 年 12 月 1 日	3 年				
23 两江 01	1,000,000,000.00	2023 年 3 月 6 日	3 年	-171,491.64		999,969,294.45	
23 两江 02	500,000,000.00	2023 年 3 月 6 日	5 年	-49,613.69			499,885,528.08
23 两江 03	500,000,000.00	2023 年 5 月 23 日	3 年	-84,930.92		499,966,299.77	
23 两江 04	1,500,000,000.00	2023 年 5 月 23 日	5 年	-147,894.30			1,499,625,937.38

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	溢折价摊销	本年偿还	减：一年内到期	年末余额
23 两江 05	500,000,000.00	2023 年 8 月 23 日	3 年	-84,202.68		499,944,764.26	
23 两江 06	2,000,000,000.00	2023 年 8 月 23 日	5 年	-196,718.06			1,999,487,097.93
23 渝两江 MTN001A	1,000,000,000.00	2023 年 6 月 15 日	3 年	-101,657.74		999,953,157.19	
23 渝两江 MTN001B	500,000,000.00	2023 年 6 月 15 日	5 年	-49,170.77			499,872,094.47
23 渝两江 MTN002A	500,000,000.00	2023 年 7 月 7 日	3 年	-50,726.75		499,973,482.83	
23 渝两江 MTN002B	500,000,000.00	2023 年 7 月 7 日	5 年	-49,107.23			499,869,263.80
23 渝两江 MTN003A	800,000,000.00	2023 年 7 月 27 日	3 年	-81,032.82		799,953,052.14	-0.01
23 渝两江 MTN003B	700,000,000.00	2023 年 7 月 27 日	5 年	-68,611.91			699,813,076.67
23 渝两江 MTN004A	400,000,000.00	2023 年 7 月 27 日	3 年	-40,506.56		399,976,539.49	
23 渝两江 MTN004B	600,000,000.00	2023 年 7 月 27 日	5 年	-58,906.10			599,840,025.65
24 渝两江 MTN001A	1,102,000,000.00	2024 年 2 月 27 日	5 年	-106,716.68			1,101,643,490.09
24 渝两江 MTN001B	1,000,000,000.00	2024 年 2 月 27 日	10 年	-89,564.25			999,163,102.43
24 渝两江 MTN002A	1,000,000,000.00	2024 年 3 月 13 日	5 年	-96,768.63			999,672,579.07
24 渝两江 MTN002B	1,000,000,000.00	2024 年 3 月 13 日	10 年	-89,013.78			999,158,552.29
25 两江 01	400,000,000.00	2025 年 11 月 17 日	5 年	-2,312.53			399,902,312.53
25 两江 02	1,600,000,000.00	2025 年 11 月 17 日	10 年	-9,681.47			1,599,109,681.47
23 渝江北嘴 MTN001	2,000,000,000.00	2023 年 1 月 9 日	3+2 年			2,000,000,000.00	
24 渝江北嘴 MTN001	1,000,000,000.00	2024 年 3 月 10 日	5 年				1,000,000,000.00
25 渝江北嘴 MTN001	1,800,000,000.00	2025 年 3 月 6 日	5 年				1,800,000,000.00
25 渝江北嘴 MTN002	2,000,000,000.00	2025 年 12 月 24 日	5 年				2,000,000,000.00
合计	37,902,000,000.00			-2,609,773.52		14,699,357,655.64	20,196,629,659.00

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(三十五) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	24,294,891.08	18,411,987.91
减：未确认的融资费用	19,221,558.16	4,550,254.77
重分类至一年内到期的非流动负债	1,870,116.83	2,660,460.80
租赁负债净额	3,203,216.09	11,201,272.34

(三十六) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款项	555,879,897.01	656,753,025.01
专项应付款	493,163,235.13	466,054,285.03
合计	1,049,043,132.14	1,122,807,310.04

1. 长期应付款项年末余额最大的前五项

项目	年末余额	年初余额
合计	555,879,897.01	656,753,025.01
重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	555,879,897.01	656,753,025.01

2. 专项应付款年末余额最大的前五项

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三峡建设专项资金	187,996,700.00			187,996,700.00
社会事务和市政维护专项资金	354,000.00	450,762,758.58	282,373,831.84	168,742,926.74
鱼嘴分区 O1-2 地块新建保障性住房项目		95,939,098.07		95,939,098.07
重庆卓越工程师学院改扩建工程		17,000,000.00		17,000,000.00
财政拨款入专项资金:体彩公益性资金	4,676,110.31	614,389.69		5,290,500.00
合计	193,026,810.31	564,316,246.34	282,373,831.84	474,969,224.81

(三十七) 长期应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他长期福利	397,981.88			397,981.88
合计	397,981.88			397,981.88

(三十八) 预计负债

项目	年末余额	年初余额
产品质量保证	22,189,567.71	19,238,995.94
交房延期违约金	2,361,912.39	2,369,473.01
合计	24,551,480.10	21,608,468.95

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(三十九) 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未实现内部交易损益	203,274,760.10	2,005.00	2,944,787.31	200,331,977.79
政府补助	393,225,646.40	38,658,214.00	27,806,512.49	404,077,347.91
合计	596,500,406.50	38,660,219.00	30,751,299.80	604,409,325.70

期末大额政府补助：

政府补助种类	年末账面余额		计入当年损益金额	本年返还金额	返还原因
	列入其他流动负债金额	列入递延收益金额			
租赁住房项目补助资金		44,243,750.04			
果园港国际枢纽经济产业园二期项目资金		81,443,750.00	1,556,250.00		
重庆市两江新区鱼复新城汽车电子产业园一期——制造中心 3 号新建项目（2304-500105-04-05-664769）（中央资金）		69,562,500.00	437,500.00		
产业扶持资金-设备购置补助款		16,880,000.00	11,028,000.00		
产业扶持资金-运营经费		8,276,952.45			
明月湖重大使能平台专项建设资金		21,000,000.00			
两江新区车联网场景应用项目		53,530,000.00			
寸滩港片区补助资金		70,409,544.15	2,371,455.85		
合计		365,346,496.64	15,393,205.85		

(四十) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额		12,104,229.28
公众责任险资金池		3,615,060.11
企业间借款	29,768,435.00	29,768,435.00
应付利息	30,609,442.34	30,609,442.34
合计	60,377,877.34	76,097,166.73

(四十一) 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	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
重庆市两江新区国有资产监督管理委员会	10,004,200,000.00	100.00			10,004,200,000.00	100.00
合计	10,004,200,000.00	100.00			10,004,200,000.00	100.00

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(四十二) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本（股本）溢价	2,273,363,630.52			2,273,363,630.52
其他资本公积	143,753,430,897.39	3,602,608,919.51	3,072,613,256.01	144,283,426,560.89
合计	146,026,794,527.91	3,602,608,919.51	3,072,613,256.01	146,556,790,191.41

资本公积本期增减主要变动如下：

业务说明	增加	减少
无偿划转招商集团股权 0.025%至产业集团		250,000.00
联营企业资本公积增加，股东按持股比例调整	834,178.65	
无偿得到资产	34,695,084.59	
收到重庆两江明月湖高新技术产业研究院首笔注册资本本金 700 万元	7,000,000.00	
收两江新区财政局拨付卓工院改扩建工程资金	10,000,000.00	
渝两江财行【2025】1 号	280,000,000.00	
渝两江财行【2025】2 号	399,985,000.00	
渝两江财行【2025】7 号文	83,090,730.00	
渝两江财行【2025】19 号	60,000,000.00	
渝两江财行【2025】20 号	33,025,182.00	
渝两江财行【2025】12 号	142,230,000.00	
渝两江财行【2025】34 号	8,477,100.00	
渝两江财行【2025】12 号	578,770,000.00	
渝两江财行【2025】49 号	2,397,100.00	
渝两江财行【2025】75 号	40,000,000.00	
渝两江财行【2025】77 号	30,000,000.00	
渝两江财行【2025】90 号	5,494,580.00	
渝两江财行【2025】120 号	396,000.00	
渝两江财建【2025】21 号	20,000,000.00	
渝两江财建【2025】40 号	80,000,000.00	
渝两江财建【2025】46 号	171,000,000.00	
按渝两江财行【2024】147 号、254 号、54 号对应项目，退还财政资金		153,963,427.00
收“龙兴新城污水管网工程建设及整治修复项目”超长期国债资金	936,282.59	
渝两江财建【2025】68 号	28,273,377.00	
渝两江财企【2025】9、10 号	8,000,000.00	
渝两江财建【2025】67 号	59,000,000.00	
渝两江财建【2025】62 号	15,990,390.00	
渝两江财建【2025】114 号	265,000,000.00	
渝两江财建【2025】115 号	80,500,286.97	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

业务说明	增加	减少
渝两江财建【2025】84 号	4,000,000.00	
渝两江财建【2025】108 号调整新增专项债券资金项目预算的通知，退回 2024 年财政文件、2025 年 2 号、28 号、20 号、100 号、12 号、21 号文拨付的财政资金		589,420,809.82
渝两江财建【2025】100 号	109,999,999.99	
渝两江财建【2025】104 号	456,700.00	
渝两江财建【2025】109 号文	413,740,000.00	
渝两江财建【2025】124 号	118,924,709.82	
渝两江财产业【2025】53 号文	28,600,846.51	
收到“龙兴新城污水管网工程建设及整治修复项目”超长期国债资金	22,916,607.92	
渝两江财建【2025】100 号	160,000,000.00	
根据渝两江管【2025】6 号，将云计算公司无偿划转至两江新区产城建设有限公司		242,674,628.30
根据渝两江管【2025】49 号文无偿划转两江招商集团股权至两江产业集团		500,000.00
根据渝两江管【2025】91 号将重庆空天信息产业有限公司（曾用名：重庆两江航空航天产业投资集团有限公司）100%股权无偿划转至重庆市两江新区国有资产监督管理委员会		1,175,113,960.72
根据渝两江管【2025】22 号文无偿划转两江人才集团股权至两江产业集团账务处理		33,045,334.11
渝两江财企【2025】3 号，新区财政局注资集团 1 亿元	100,000,000.00	
财政注资集团资金	100,000,000.00	
渝两江财发【2025】9 号，上交资本金		70,000,000.00
注销 25 年土地评估入账部分		807,645,096.06
根据渝两江管【2025】257 号，无偿划转新能源汽车产业发展（重庆）有限公司	63,930,013.09	
联营企业资本公积增加，股东按持股比例调整	95,344.46	
子公司-新城小股东退出影响资本公积	34,849,405.92	
合计	3,602,608,919.51	3,072,613,256.01

（四十三）专项储备

项目	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额	备注
安全生产费	101,461.30		101,461.30		
合计	101,461.30		101,461.30		

（四十四）盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	2,037,053,150.90	44,646,801.42		2,081,699,952.32
合计	2,037,053,150.90	44,646,801.42		2,081,699,952.32

（四十五）未分配利润

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	8,909,295,770.99	11,268,156,901.18
期初调整金额		-1,399,342,725.97
本年年初余额	8,909,295,770.99	9,868,814,175.21
本年增加	378,930,855.32	1,362,082,994.07
其中：本年净利润转入	351,507,796.79	1,213,926,493.45
其他综合收益结转留存收益	27,423,058.53	129,971,063.58
其他调整因素		18,185,437.04
本年减少	2,795,215,881.53	2,321,601,398.29
其中：本年提取盈余公积	44,646,801.42	84,100,153.29
本年分配现金股利	2,749,919,690.00	2,237,501,245.00
其他减少	649,390.11	
本年年末余额	6,493,010,744.78	8,909,295,770.99

(四十六) 营业收入、营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
土地整治	2,961,318,155.13	2,342,973,969.23	6,004,701,274.36	5,127,183,528.95
地产销售	1,286,460,598.92	840,393,929.29	958,307,414.53	701,391,437.13
租赁物业及酒店	1,915,042,321.16	798,105,448.04	2,109,547,551.64	1,205,401,771.10
工程施工	190,114,068.08	161,945,731.39	256,494,203.79	221,721,400.42
景观及运维服务	414,776,163.64	301,111,965.00	402,296,056.19	316,657,318.88
监理咨询业务	78,937,245.36	54,671,600.53	91,640,810.47	67,784,158.80
冷热源销售	52,251,187.93	29,258,814.34	62,095,729.34	32,041,628.95
人力资源板块			30,936,321.33	27,938,738.42
资金占用费	28,465,740.44		68,705,332.04	
其他	90,968,126.68	85,348,482.68	63,673,408.88	40,753,650.62
合计	7,018,333,607.34	4,613,809,940.50	10,048,398,102.57	7,740,873,633.27

(四十七) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
租赁费、水电气物管费	20,284,387.51	6,560,943.05
职工薪酬	19,508,033.42	23,012,780.25
销售、招商代理费	18,397,098.39	20,235,560.02
广告宣传费	6,743,442.69	13,133,602.95
劳务外包费	4,791,836.43	4,541,777.41
中介服务费	1,822,119.38	463,909.96
办公费	864,262.54	2,043,623.33
业务招待费	351,446.72	1,027,274.40

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
策划服务费	305,896.44	
维修费	280,146.10	1,828,571.28
差旅交通费	258,548.85	458,845.98
汽车费用	174,915.48	102,705.61
固定资产折旧费	99,813.42	90,563.34
无形资产摊销	72,660.48	40,094.40
植物租赁费	33730.69	0.00
营销推广费	30,357.60	0.00
调研费		644,713.26
其他	2,218,899.23	6,109,045.47
合计	76,237,595.37	80,294,010.71

(四十八) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	319,487,931.80	357,506,563.90
折旧摊销	48,399,968.23	39,494,828.78
中介服务费	40,425,792.35	35,301,567.65
租赁费、水电气物管费	22,246,236.83	12,836,966.62
劳务外包费	18,608,061.34	7,485,076.17
办公费	8,346,949.58	9,857,165.74
招商工作经费	5,622,491.44	1,114,843.93
广告宣传费	2,937,309.43	6,698,046.95
汽车费用	2,506,040.81	2,447,942.06
差旅交通费	2,496,485.60	6,115,575.86
法律诉讼费	1,950,724.37	1,439,437.31
残疾人就业保障金	1,945,153.30	2,748,775.85
维修费	1,455,042.42	2,096,686.30
党建工作经费	886,683.24	1,187,053.78
业务招待费	753,086.06	2,096,716.11
开办费	631,960.12	
劳动保护费	223,106.91	464,085.80
绿化费	101,209.90	367,967.38
会议费	58,058.05	84,950.59
通讯费	57,519.97	289,331.05
协会会费	20,873.28	
环保、排污费		9,600.00
软件维护费		101,223.47
消防费用		45,283.02

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	上年金额
其他	4,768,832.17	5,903,249.21
合计	483,929,517.20	495,692,937.53

（四十九）研发费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	65,820.69	46,952.57
研发技术服务费		683,018.88
委托费		339,622.34
绩效支出		150,000.00
差旅费		22,131.90
业务招待费		7,028.00
手续费		1,436.84
其他	9,000.00	30,047.02
合计	74,820.69	1,280,237.55

（五十）财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息费用	773,956,822.68	806,150,689.18
减：利息收入	41,402,629.82	41,505,178.08
加：汇兑净损失		39,774.42
其他支出	5,099,565.54	13,210,956.97
银行手续费	502,943.64	1,100,701.40
合计	738,156,702.04	778,996,943.89

（五十一）其他收益

项目	本年金额	上年金额
产业扶持资金-设备购置补助	11,028,000.00	11,028,000.00
产业扶持资金-运营经费		1,396,171.90
可加计扣除的进项税		-2,080,855.14
稳岗补贴	442,922.17	660,644.82
2022 年第三批重点专项资金	399,999.96	399,999.96
2013 年农村道路		251,900.53
2015 年农村公路		181,857.72
个人所得税手续费返还	262,602.65	322,184.80
2013 年小型农田水利工程		174,720.00
2014 年现代农业示范工程两江艺农有机果蔬示范园基础设施建设项目		173,784.08
收到种植大户补贴		46,896.32

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
2017 年农业综合开发项目--江津区 300 吨有机蔬菜加工基地新建项目		98,761.06
2018 年新型经营主体示范项目		98,761.09
2016 年农业综合开发项目--2000m² 有机蔬菜温室大棚基地新建项目		87,874.02
2013 年特色效益农业项目		64,220.51
2018 年发改委结余项目		38,608.70
2015 年农业综合产业化发展-两江艺农蔬菜产业链贮冷、加工及物流设施建设项目		29,885.14
2017 年农业机械化示范项目		28,571.43
2014 年特色效益农业--两江艺农有机蔬菜示范园基础建设		24,324.32
科企入库奖励		10,000.00
重庆市知识产权运营中心建设资金	1,032,750.02	344,250.00
产业扶持资金-存量房改造补助	84,535,055.85	380,200.00
产业培育资金补贴		30,438,858.27
区级体彩资金（半程马拉松项目）	2,000,000.00	2,604,500.00
公租房运营补贴	38,750.00	
税收优惠	20,876.15	1,155,147.65
中国体育彩票 2026 世界杯亚洲区预选赛	1,171,200.00	
中国体育彩票重庆城市足球超级联赛	270,000.00	
市民音乐节	300,000.00	300,000.00
其他	492,855.69	1,272,745.29
中国体育彩票 2025 第十五届全国运动会足球项目	500,000.00	
商业项目奖补资金	700,000.00	
一次性吸纳就业补贴		4,000.00
智造中心 3 号中央资金递延收益	437,500.00	
果园国际物流枢纽经济产业园二期中央资金递延收益	1,556,250.00	
北理工 C 区公寓楼保障性住房补助资金	381,249.96	
会展补助资金	365,057.00	
资产物业管理平台建设服务财政补助	5,000.00	
2025 年一季度“开门红”“升规入统”财政奖励	50,000.00	
产业扶持资金-拨投运行经费	10,000,000.00	
2025 年江津基地林业补贴	105,085.83	
超充基础设施建设奖励	210,000.00	
2016 年资源节约循环工程补贴	428,571.44	10,118,571.43
寸滩母港片区基础设施建设项目维护补贴	2,371,455.85	
开放智慧应用场景-寸滩国际邮轮母港数字化港口补贴	5,000.00	
港口大水位科技项目经费	80,000.00	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
“低空飞行消费周活动”项目补贴款		300,000.00
合计	119,190,182.57	59,954,583.90

(五十二) 投资收益

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	-921,250,950.38	-99,699,865.32
处置长期股权投资产生的投资收益	128,739,704.24	25,437,656.12
交易性金融资产持有期间的投资收益	36,961,754.32	240,270,989.35
处置交易性金融资产取得的投资收益		4,271,271.55
其他权益工具投资持有期间的投资收益	34,042,500.00	24,339,914.05
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,983,472.17	62,775.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,179,091.19	
其他	11,879,218.13	878,255,879.60
合计	-704,465,210.33	1,072,938,620.35

(五十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
交易性金融资产	1,061,760,535.38	-32,770,398.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-56,325,974.50
其他非流动金融资产	-128,434,721.80	-53,963,980.68
按公允价值计量的投资性房地产	147,284,695.70	132,646,097.80
合计	1,080,610,509.28	-10,414,256.12

(五十四) 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	-125,141,360.51	-79,065,853.42
其他		-621,398.16
合计	-125,141,360.51	-79,687,251.58

(五十五) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	360,944.01	-360,944.01
存货跌价损失	-6,338,947.27	-17,228,314.25
合同资产减值损失	2,469,065.57	13,737,496.25
长期股权投资减值损失	-74,362,945.47	-1,000,000.00
无形资产减值损失	-367,648.28	
合计	-78,239,531.44	-4,851,762.01

(五十六) 资产处置收益

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	19,365,266.84	39,142,886.01	19,365,266.84
1) 其中：划分为持有待售的非流动资产处置收益	87,430,661.00	38,818,918.50	87,430,661.00
其中：固定资产处置收益	1,438,915.18	38,811,613.19	1,438,915.18
土地回收处置收益	85,991,745.82	7,305.31	85,991,745.82
2) 其中：未划分为持有待售的非流动资产处置收益	-68,065,394.16	323,967.51	-68,065,394.16
其中：固定资产处置收益	-86,393.22	-29,557.63	-86,393.22
其他资产处置收益	-67,979,000.94	353,525.14	-67,979,000.94
合计	19,365,266.84	39,142,886.01	19,365,266.84

(五十七) 营业外收入

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	2,085,412.63	3,026,735.90	2,085,412.63
接受捐赠	995,664.98	129,656.55	995,664.98
与企业日常活动无关的政府补助	46,168.00	174,953.91	46,168.00
罚没利得	6,913,207.57	8,609,212.02	6,913,207.57
其他	1,270,676.23	4,383,596.03	1,270,676.23
违约赔偿	7,619,103.29	9,805,376.87	7,619,103.29
无需退还的保证金及押金		440,229.11	
合计	18,930,232.70	26,569,760.39	18,930,232.70

(五十八) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	9,557,909.79	1,708,362.84	9,557,909.79
公益性捐赠支出	62,007.21	17,113.65	62,007.21
行政性罚款、滞纳金	217,708,828.61	44,738,692.66	217,708,828.61
其他	2,237,294.38	2,583,101.72	2,237,294.38
赔偿、违约金性质支出	335,295.55	3,164,263.50	335,295.55
资金占用利息	12,873.33		12,873.33
诉讼支出	12,574,240.12	801,256.69	12,574,240.12
合计	242,488,448.99	53,012,791.06	242,488,448.99

(五十九) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	136,442,421.01	140,836,030.79
递延所得税调整	260,811,565.16	172,323,196.56
合计	397,253,986.17	313,159,227.35

(六十) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1.其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本金额			上年金额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	40,499,632.82	58,982,578.57	-18,482,945.75	-537,571,421.01	-2,858,939.47	-534,712,481.54
1.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-195,430,681.44		-195,430,681.44	-647,217,549.83		-647,217,549.83
2.其他权益工具投资公允价值变动	272,494,392.30	68,123,598.08	204,370,794.22	109,646,128.82	-2,858,939.47	112,505,068.29
3.其他-前期计入其他综合收益当期转入留存收益	-36,564,078.04	-9,141,019.51	-27,423,058.53			
二、将重分类进损益的其他综合收益	289,148,838.74	72,281,320.28	216,867,518.46	115,154,994.45	24,162,997.03	90,991,997.42
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	23,557.62		23,557.62	-907,692.46		-907,692.46
2.其他-首次转投资性房地产的公允价值可转进损益的其他综合收益	289,125,281.12	72,281,320.28	216,843,960.84	116,062,686.91	24,162,997.03	91,899,689.88
三、其他综合收益合计	329,648,471.56	131,263,898.85	198,384,572.71	-422,416,426.56	21,304,057.56	-443,720,484.12

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(六十一) 合并现金流量表

1. 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	370,868,413.52	1,246,623,323.25
加：资产减值准备	78,239,531.44	4,851,762.01
信用减值损失	125,141,360.51	79,687,251.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	108,939,115.37	99,566,433.76
使用权资产折旧	8,241,029.69	26,380,712.12
无形资产摊销	72,751,014.33	208,541,286.97
长期待摊费用摊销	75,068,961.07	90,094,251.03
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）	-19,365,266.84	-39,142,886.01
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	7,472,497.16	-1,318,373.06
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-1,080,610,509.28	10,414,256.12
财务费用（收益以“－”号填列）	773,956,822.68	806,150,689.18
投资损失（收益以“－”号填列）	704,465,210.33	-1,072,938,620.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	6,904,341.09	-82,278,638.64
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	260,811,565.16	11,541,179.22
存货的减少（增加以“－”号填列）	-689,921,219.97	-533,420,841.28
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	135,378,640.32	-12,891,737.15
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	73,921,734.94	-507,580,684.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,012,263,241.52	334,279,364.34
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		
现金的期末余额	11,654,977,971.03	3,644,521,035.37
减：现金的期初余额	3,644,521,035.37	8,218,894,996.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	8,010,456,935.66	-4,574,373,960.75

2. 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	11,654,977,971.03	3,644,521,035.37
其中：库存现金	3,791.74	25,834.71

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
可随时用于支付的银行存款	11,652,563,873.34	3,644,493,552.07
可随时用于支付的其他货币资金	2,410,305.95	1,648.59
期末现金及现金等价物余额	11,654,977,971.03	3,644,521,035.37

(六十二) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	178,144,130.27	
无形资产	1,663,464,488.90	借款抵押
存货	8,087,280,045.08	借款抵押
固定资产	85,556,298.23	借款抵押
在建工程	7,340,791,958.17	借款抵押
投资性房地产	19,912,966,399.70	借款抵押
其他非流动资产	8,996,825,999.24	按照国家法律法规，公租房禁止上市交易

九、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
重庆市两江新区国有资产监督管理委员会	重庆市	政府机关	100.00	100.00

2. 子企业

本公司的子公司情况详见附注七、（一）在子公司中的权益。

3. 其他关联方

本公司重要的合营企业或联营企业有关信息详见附注八、（十二）长期股权投资。

(二) 关联方交易

(以下金额单位若未特别注明者为人民币万元)

1.接受关联方提供劳务

单位名称	关联方关系	定价政策	2025 年度	2024 年度	备注
北京东方园林环境股份有限公司	股东关联	协议定价		10.47	工程建设
绿城物业服务集团有限公司	股东关联	协议定价	267.29		物业管理

2.向关联方提供劳务

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	关联方关系	定价政策	2025 年度	2024 年度	备注
重庆市两江新区国有资产监督管理委员会	母公司	协议定价	296,131.82	603,484.70	一级土地开发
重庆荷塘私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	被投资单位	协议定价	169.81	169.81	咨询服务
海口市两江中交建设投资有限公司	联营企业	协议定价	90.75	152.97	市政管护
北京东方园林环境股份有限公司	联营企业	协议定价		20.26	市政管护
重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	联营企业	协议定价		11.14	资金利息
重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	联营企业	协议定价		9.39	管理费
重庆中油两江发展有限公司	联营企业	协议定价	101.44	103.79	管理费
重庆蓝城两江实业发展有限公司	联营企业	协议定价		2,051.30	利息收入
重庆两航金属材料有限公司	联营企业	协议定价		1.18	
重庆数字经济创新发展有限公司	联营企业	协议定价		71.17	
爱思盟汽车科技(重庆)有限公司	联营企业	协议定价		11.69	
重庆万江科技服务有限公司	联营企业	协议定价	0.66	3.66	
重庆星网网络系统研究院有限公司	联营企业	协议定价		243.75	
重庆明月湖智能科技发展有限公司	联营企业	协议定价	51.41	28.18	
重庆两江新区新溪置业发展有限公司	合营企业	协议定价	226.42	216.83	管理费
重庆两江新区新桐实业有限公司	合营企业	协议定价	185.85	186.98	管理费
重庆两江新区新御置业发展有限公司	合营企业	协议定价	212.26	212.26	管理费
重庆两江新区新溪置业发展有限公司	合营企业	协议定价	1,601.66	1,648.27	利息收入
重庆两江机器人融资租赁有限公司	合营企业	协议定价		12.9	物业服务

3.与关联方签订的租赁协议

单位名称	关联方关系	定价政策	2025 年发生额	2024 年发生额	备注
重庆中油两江发展有限公司	联营企业	协议定价	42.79	28.75	
重庆数字经济创新发展有限公司	联营企业	协议定价	1,164.74	852.33	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	关联方关系	定价政策	2025 年发生额	2024 年发生额	备注
重庆万江科技服务有限公司	联营企业	协议定价		3.86	
重庆星网网络系统研究院有限公司	联营企业	协议定价		362.13	
重庆明月湖智能科技发展有限公司	联营企业	协议定价	245.16	192.27	

(二) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	本年金额		上年金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	海口市两江中交建设投资有限公司	747.03	7.47	1,430.47	14.30
应收账款	重庆明月湖智能科技发展有限公司	70.13	0.70	235.49	2.35
应收账款	重庆星网网络系统研究院有限公司			161.29	1.61
应收账款	中交贵州海绵城市投资建设有限公司	56.22	0.56	56.22	0.56
应收账款	爱思盟汽车科技(重庆)有限公司	22.03	1.76	13.10	0.13
应收账款	重庆数字经济创新发展有限公司	1,169.48	11.69	979.19	9.79
应收账款	重庆超硅光电技术有限公司	164.20	162.82		
应收账款	重庆两江欣盛天然气有限公司	0.81	0.04		
应收账款	绿城物业服务集团有限公司	1.05	0.01		
应收股利	重庆渝资光电产业投资有限公司	15,306.12	3,061.22	15,306.12	1,530.61
应收股利	重庆新能源汽车融资租赁有限公司	1,208.31	1,208.31	1,208.31	1,208.31
应收股利	新能源汽车产业发展(重庆)有限公司	103.03	103.03	103.03	51.52
应收股利	重庆长电联合能源有限责任公司	83.57	83.57	83.57	83.57
预付账款	重庆两江欣盛天然气有限公司			3.60	
预付账款	重庆中油两江发展有限公司	50.75		2.33	
合同资产	中交贵州海绵城市投资建设有限公司	12.04			
其他应收款	重庆中建海龙两江建筑科技有限公司			469.83	4.70

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目名称	关联方	本年金额		上年金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司			41.18	0.41
其他应收款	重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
其他应收款	重庆两江新区新亚航实业有限公司	180.00	1.80	180.00	1.80
其他应收款	重庆两江新区新桐实业有限公司	787.76	7.88	590.76	5.91
其他应收款	重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	625.00	6.25	400.00	4.00
其他应收款	重庆两江新区新溪置业发展有限公司	180.00	1.80		
其他应收款	重庆两江新区龙湖新卓佑房地产开发有限责任公司	300.00	3.00	300.00	3.00
其他应收款	重庆星网网络系统研究院有限公司			44.96	0.45
其他应收款	重庆蓝城两江实业发展有限公司			154.00	1.54
其他应收款	海口市两江中交建设投资有限公司	1.12	0.01		
其他应收款	重庆渝瑞实业有限公司	6,322.55	6,142.44	6,322.55	6,070.40
其他应收款	重庆数字经济创新发展有限公司			56.79	0.57
其他应收款	重庆万江科技服务有限公司			0.08	
长期应收款	重庆两江新区新溪置业发展有限公司	32,983.25		36,690.42	
长期应收款	重庆中建海龙两江建筑科技有限公司			251.43	
长期应收款	重庆两江新区新亚航实业有限公司	9,937.71		11,326.35	
长期应收款	重庆蓝城两江实业发展有限公司	17,498.41	2,551.98	24,630.39	2,463.04

2.应付关联方款项

项目名称	关联方	本年金额	上年金额
其他应付款	重庆明月湖智能科技发展有限公司		6.78
其他应付款	中国星网网络应用有限公司		2.10
其他应付款	重庆市两江新区国有资产监督管理委员会	597.39	1,063.96

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目名称	关联方	本年金额	上年金额
其他应付款	重庆星网网络系统研究院有限公司		2.10
其他应付款	重庆两江新区新亚航实业有限公司		20.00
其他应付款	重庆中油两江发展有限公司		13.97
其他应付款	重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	3.90	
长期应付款	重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	55,587.99	65,675.30
合同负债	重庆两航金属材料有限公司		0.62
合同负债	重庆明月湖智能科技发展有限公司		0.13
应付股利	重庆市两江新区国有资产监督管理委员会	15,000.00	15,000.00

4.关联担保情况

详见本报告“十、（二）截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供担保情况”。

十、或有事项

（一）重要的未决诉讼

1、本公司之三级子公司重庆江北嘴置业有限公司因金融城 7 号延期交房，被中国银行重庆市分行起诉并要求支付违约金及玻璃幕墙维保相关费用，涉案金额 14,523.63 万元，案号为（2025）渝 0105 民初 47535 号，目前正在一审审理中，暂未判决。

2、本公司子公司重庆两江新盛投资管理有限公司未决诉讼如下：

（1）中色十二冶金建设有限公司因万寿公租房建设项目工程款未按约定结算，诉重庆两江新盛投资管理有限公司，涉案金额 9,775.47 万元，一审已判决败诉，重庆两江新盛投资管理有限公司已提起上诉，二审未判决。

（2）中国核工业中原建设有限公司因思源公租房建设项目工程款未按约定结算，诉重庆两江新盛投资管理有限公司，涉案金额 5,346.25 万元，一审未判决。

（二）截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供担保情况

单位：万元

担保单位名称	被担保单位名称	金额	期限	备注
重庆两江新区	重庆两江新区新桐实业有限公司	735.00	2021 年 11 月 29 日 -2027 年 3 月 13 日	合营企业

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

担保单位名称	被担保单位名称	金额	期限	备注
置业发展有限公司	重庆两江新区新溪置业发展有限公司	15,484.00	2024 年 6 月 1 日 -2029 年 5 月 31 日	合营企业
	重庆两江新区新桐实业有限公司	8,942.50	2022 年 5 月 23 日 -2027 年 7 月 19 日	合营企业
	重庆蓝城两江实业发展有限公司	2,050.40	2022 年 5 月 23 日 -2025 年 5 月 23 日	联营企业
	重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	4,498.50	2021 年 11 月 5 日 -2031 年 10 月 29 日	联营企业
	重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	120.00	2023 年 6 月 16 日 -2024 年 11 月 21 日	联营企业
重庆两江新区开发投资集团有限公司	重庆渝资光电产业投资有限公司	244,897.96	2021 年 6 月 22 日- 无固定期限	联营企业
	重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司	162,360.99	2023 年 4 月 28 日 -2043 年 4 月 28 日	联营企业
重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司	重庆云计算投资运营有限公司	23,745.81	2024 年 10 月-2054 年 10 月	
重庆江北嘴中央商务区投资集团有限公司	重庆渝资光电产业投资有限公司	85,700.00	2021 年 5 月 18 日- 无固定期限	联营企业
合计		548,535.16		

十一、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、 母公司主要财务报表项目注释

（一）其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	153,779,452.92	169,600,726.88
其他应收款项	186,722,920.59	205,858,809.50
合计	340,502,373.51	375,459,536.38

1. 应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
账龄 1 年以上的应收股利	153,779,452.92	169,600,726.88		
1. 重庆渝资光电产业投资有限公司	122,448,979.59	137,755,102.04	暂缓分红资金划拨	是，按账龄计提坏账
2. 重庆两江新城城市运营管理有限公司	31,330,473.33	31,330,473.33	暂缓分红资金划拨	合并范围内关联方，未发生坏账
3. 新能源汽车产业发展（重庆）有限公司		515,151.51	暂缓分红资金划拨	是，按账龄计提坏账

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额	未收回原因	是否发生减值 及其判断依据
合计	153,779,452.92	169,600,726.88		

1.其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	81,590,792.45	686.68	72,347,669.65	413,116.47
1-2 年	3,677,538.47	361,428.38	89,281,144.54	57,955,000.11
2-3 年	88,184,011.14	88,180,000.11	100,070,000.00	1,000,000.00
3-4 年	100,055,000.30	1,000,000.00	13,717,092.46	11,080,627.74
4-5 年	13,682,092.46	11,801,046.23	75,000.00	
5 年以上	60,500,036.60	59,623,389.43	60,440,036.60	59,623,389.43
合计	347,689,471.42	160,966,550.83	335,930,943.25	130,072,133.75

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	98,180,000.00	28.24	98,180,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	249,509,471.42	71.76	62,786,550.83	25.16	186,722,920.59
其中： 关联方组合	82,591,772.67	23.75			82,591,772.67
低风险组合	100,035,961.30	28.77	1,000,359.61	1.00	99,035,601.69
其他组合	66,881,737.45	19.24	61,786,191.22	92.38	5,095,546.23
合计	347,689,471.42	100.00	160,966,550.83	46.30	186,722,920.59

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	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	98,180,000.00	29.23	67,954,000.00	69.21	30,226,000.00

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	237,750,943.25	70.77	62,118,133.75	26.13	175,632,809.50
其中： 关联方组合	2,764,945.67	0.82			2,764,945.67
低风险组合	130,954,416.00	38.98	1,005,155.58	0.77	129,949,260.42
其他组合	104,031,581.58	30.97	61,112,978.17	58.74	42,918,603.41
合计	335,930,943.25	100.00	130,072,133.75	38.72	205,858,809.50

1) 年末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
重庆市足球运动管理中心	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	确定无法收回
重庆迈崴机器有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	100.00	确定无法收回
重庆九鼎浙商商贸城发展有限公司	43,180,000.00	43,180,000.00	100.00	确定无法收回
合计	98,180,000.00	98,180,000.00		

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司	代收代付款	100,000,010.94	1-2 年、2-3 年	28.76	1,000,000.11
重庆渝瑞实业有限公司	代收代付款	63,225,481.89	3-4 年	18.18	60,704,017.17
重庆迈崴机器有限公司	委托贷款	45,000,000.00	1-2 年	12.94	45,000,000.00
重庆九鼎浙商商贸城发展有限公司	委托贷款	43,180,000.00	1-2 年	12.42	43,180,000.00
重庆两江新区水土新城建设投资有限公司	关联方款项	37,653,339.86	1 年以内	10.83	
合计		289,058,832.69		83.13	149,884,017.28

(二) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	111,383,134,610.93	5,739,386,091.64	3,041,165,463.87	114,081,355,238.70

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	559,388,289.48		203,681,495.63	355,706,793.85
对联营企业投资	7,475,500,444.93	1,388,412.15	2,073,828,525.89	5,403,060,331.19
小计	119,418,023,345.34	5,740,774,503.79	5,318,675,485.39	119,840,122,363.74
减：长期股权投资 减值准备		68,557,445.47		68,557,445.47
合计	119,418,023,345.34	5,672,217,058.32	5,318,675,485.39	119,771,564,918.27

2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	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	其他综合收益 调整
一、子企业	117,122,520,702.57	111,383,134,610.93	5,739,386,091.64	3,041,165,463.87		
重庆两江新区龙兴新城建设投资有限公司	35,188,776,408.18	34,219,717,745.46	969,058,662.72			
重庆两江新区鱼复新城建设投资有限公司	25,600,331,348.59	24,954,567,997.36	645,763,351.23			
重庆两江新区水土新城建设投资有限公司	21,238,476,481.56	20,465,235,529.52	773,240,952.04			
重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00			
重庆两江新区置业发展有限公司	13,794,330,000.00	13,794,330,000.00				
重庆两江新区赛为城市运营服务有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
重庆两江新城城市运营管理有限公司	136,470,000.00	136,470,000.00				
重庆两江新盛投资管理有限公司	6,631,193,371.45	6,188,104,037.71	443,089,333.74			
重庆空天信息产业有限公司（曾用名：重庆两江航空航天产业投资集团有限公司）	2,171,328,673.26	1,491,503,237.60	679,825,435.66	2,171,328,673.26		
重庆两江协同创新区建设投资发展有限公司	9,391,777,628.92	9,263,369,272.67	128,408,356.25			
重庆云计算投资运营有限公司	869,836,790.61	869,836,790.61		869,836,790.61		
二、合营企业	1,834,467,178.50	559,388,289.48			-9,355,322.39	-194,326,173.24
重庆承星股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,834,467,178.50	559,388,289.48			-9,355,322.39	-194,326,173.24
三、联营企业	7,100,602,439.19	7,475,500,444.93	628,970,816.12	2,035,360,000.00	-629,281,407.70	-480,718.18
重庆渝资光电产业投资有限公司	3,000,000,000.00	4,185,928,161.47			-610,502,929.94	
重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司	2,026,830,000.00	2,040,639,073.68		2,026,830,000.00		

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			其他综合收益 调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	
重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司	419,539,426.12	343,388,366.62			1,480,121.64	
重庆保税港区股份有限公司	275,310,000.00	277,146,316.76			7,970,059.60	
中新(重庆)多式联运物流发展有限公司	174,750,000.00	167,310,691.00			-2,446,266.58	
重庆长兴佑能源有限公司	159,460,000.00	154,767,400.70			-11,903,092.28	-480,718.18
重庆两江新区人才发展集团有限公司	8,530,000.00	32,289,452.21		8,530,000.00		
重庆通用航空产业集团有限公司	144,000,000.00	17,613,766.65			-1,791,853.10	
重庆两江欣盛天然气有限公司	15,000,000.00	17,570,319.83			1,829,089.53	
重庆互新联物流发展有限公司	17,150,000.00	16,657,533.05			252.35	
重庆电影集团有限公司	15,000,000.00	4,627,432.38				
重庆两江长电兴盛私募股权投资基金管理有限公司	3,000,000.00	4,189,786.51			96,799.38	
重庆万江科技服务有限公司	1,500,000.00	1,505,753.09			-123,305.94	
重庆中科盛弘机械租赁有限公司	1,000,000.00	384,249.27			-2,572.50	
重庆两江机器人融资租赁有限公司	160,562,196.95	160,562,196.95			-13,681,866.02	
锐石创芯(重庆)科技股份有限公司	565,040,803.03		565,040,803.03			
重庆新能源汽车融资租赁有限公司	24,680,875.48		24,680,875.48			
新能源汽车产业发展有限公司(重庆)有限公司	39,249,137.61		39,249,137.61			
重庆两江智慧城市投资发展有限公司	50,000,000.00	50,919,944.76			-205,843.84	
合计	126,057,590,320.26	119,418,023,345.34	6,368,356,907.76	5,076,525,463.87	-638,636,730.09	-194,806,891.42

续:

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	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		
一、子企业					114,081,355,238.70	
重庆两江新区龙兴新城建设投资有限公司					35,188,776,408.18	
重庆两江新区鱼复新城建设投资有限公司					25,600,331,348.59	
重庆两江新区水土新城建设投资有限公司					21,238,476,481.56	
重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司					2,000,000,000.00	
重庆两江新区置业发展有限公司					13,794,330,000.00	
重庆两江新区赛为城市运营服务有限公司					100,000,000.00	
重庆两江新城城市运营管理有限公司					136,470,000.00	
重庆两江新盛投资管理有限公司					6,631,193,371.45	
重庆空天信息产业有限公司（曾用名：重庆两江航空航天产业投资集团有限公司）						
重庆两江协同创新区建设投资发展有限公司					9,391,777,628.92	
重庆云计算投资运营有限公司						
二、合营企业					355,706,793.85	
重庆承星股权投资基金合伙企业（有限合伙）					355,706,793.85	
三、联营企业	2,166,518.81	900,000.00	68,557,445.47	-37,555,322.79	5,334,502,885.72	68,557,445.47
重庆渝资光电产业投资有限公司					3,575,425,231.53	
重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司				-13,809,073.68		
重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司					344,868,488.26	
重庆保税港区股份有限公司					285,116,376.36	
中新(重庆)多式联运物流发展有限公司					164,864,424.42	

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	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		
重庆长兴佑能源有限公司	395,344.46				142,778,934.70	
重庆两江新区人才发展集团有限公司	-13,203.10			-23,746,249.11		
重庆通用航空产业集团有限公司	-300,000.00				15,521,913.55	
重庆两江欣盛天然气有限公司		900,000.00			18,499,409.36	
重庆互新联物流发展有限公司					16,657,785.40	
重庆电影集团有限公司			4,627,432.38			4,627,432.38
重庆两江长电兴盛私募股权投资基金管理有限公司					4,286,585.89	
重庆两江科技服务有限公司					1,382,447.15	
重庆中科盛弘机械租赁有限公司					381,676.77	
重庆两江机器人融资租赁有限公司					146,880,330.93	
锐石创芯(重庆)科技股份有限公司					565,040,803.03	
重庆新能源汽车融资租赁有限公司			24,680,875.48			24,680,875.48
新能源汽车产业发展（重庆）有限公司			39,249,137.61			39,249,137.61
重庆两江智慧城市投资发展有限公司	2,084,377.45				52,798,478.37	
合计	2,166,518.81	900,000.00	68,557,445.47	-37,555,322.79	119,771,564,918.27	68,557,445.47

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(三) 营业收入、营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	2,968,170,886.69	2,342,973,969.23	6,024,850,455.61	5,127,183,528.95
土地整治	2,961,318,155.13	2,342,973,969.23	6,004,701,274.36	5,127,183,528.95
技术、咨询、系统服务费	2,846,730.43		1,698,113.20	
借款利息	3,179,567.56		18,083,143.52	
其他	826,433.57		367,924.53	

(四) 投资收益

项目	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	-638,636,730.09	-75,971,648.08
处置长期股权投资产生的投资收益	119,049,535.02	
交易性金融资产持有期间的投资收益	36,961,754.32	240,056,162.15
处置交易性金融资产取得的投资收益		4,166.67
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	-441,950.94	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,292,416.66	
合计	-481,774,975.03	164,088,680.74

(五) 现金流量表

1. 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	446,468,014.24	841,001,532.93
加：资产减值准备	68,798,456.21	
信用减值损失	49,360,691.04	-51,071,975.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,896,775.63	1,316,983.69
使用权资产折旧	3,527,701.83	5,950,802.53
无形资产摊销	380,679.30	243,616.79
长期待摊费用摊销	20,562.83	22,432.32
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）	86,393.22	63,976.30
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	241,010.74	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-941,792,875.68	120,343,897.12
财务费用（收益以“—”号填列）	3,659,383.90	3,929,058.53
投资损失（收益以“—”号填列）	481,774,975.03	-164,088,680.74
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-28,266,537.92	11,494,744.87
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	234,534,025.86	-29,534,458.32
存货的减少（增加以“—”号填列）		

重庆两江新区开发投资集团有限公司合并财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	335,900,439.71	787,351,838.84
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-124,923,294.04	58,968,535.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	531,666,401.90	1,585,992,304.97
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		
现金的期末余额	6,466,374,976.04	1,513,300,642.18
减：现金的期初余额	1,513,300,642.18	2,799,995,564.36
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,953,074,333.86	-1,286,694,922.18

2. 现金和现金等价物

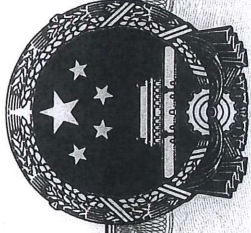
项目	本年金额	上年金额
现金	6,466,374,976.04	1,513,300,642.18
其中：可随时用于支付的银行存款	6,466,374,976.04	1,513,300,642.18
期末现金及现金等价物余额	6,466,374,976.04	1,513,300,642.18

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司在报告期内无按财务会计和制度需披露的其他内容。

重庆两江新区开发投资集团有限公司
二〇二六年四月二十四日





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



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	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	出资额	6000 万元
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2012 年 03 月 02 日

执行事务合伙人

李晓英、宋朝学、谭小青

主要经营场所

北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦
A座8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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。)

登记机关



2024 年 05 月 27 日



会计师事务所

执业证书

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日



证书序号：0014624

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

二〇一一年七月五日

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.

证书编号: 420003204572
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: 2008 年 6 月 23 日
Date of Issuance

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

转出所
CPAs

中国注册会计师协会
Stamp of the Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入所
CPAs

中国注册会计师协会
Stamp of the Institute of CPAs



姓名: 陈萌
Full name: 女
性别: 女
Sex: 1974年07月20日
出生日期: 大信会计师事务所重庆分所
Date of birth: Working unit
工作单位: 510227197407208886
身份证号码: Identity card No.



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.



陈萌 420003204572

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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.



日
月
年

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.

日
月
年

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

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

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

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

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

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out

转出协会日期
Date of transfer-out



姓名 沈昕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1982-03-01
Date of birth
工作单位 重庆信通会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 510202198203011827
Identity card No.



2023.4.12



沈昕 500500750020

证书编号
No. of Certificate

500500750020

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

重庆市注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance

2016 年 08 月 28 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.



供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制