

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金
购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	创金合信首农REIT
场内简称	首农REIT
公募REITs代码	508039
公募REITs合同生效日	2025年7月14日
基金管理人名称	创金合信基金管理有限公司
基金托管人名称	北京银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》等有关规定以及《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由致同会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司元创新（北京）科技产业有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件）。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025年7月14日）资产合计 1,918,388,749.61 元，负债合计 815,990,001.78 元，所有者权益合计 1,102,398,747.83 元。截至本公告发布日，本基金已完成全部交易对价支付。

特此公告。

创金合信基金管理有限公司
2025年8月20日

元创新（北京）科技产业有限公司

2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京25N01UR1RR



目 录

审计报告	1-3
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-29



审计报告

致同审字（2025）第 110A033818 号

元创新（北京）科技产业有限公司：

一、审计意见

我们审计了元创新（北京）科技产业有限公司（以下简称元创新公司）财务报表，包括 2025 年 7 月 14 日的资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了元创新公司 2025 年 7 月 14 日的财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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



在编制财务报表时，管理层负责评估北京元创新公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算元创新公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督元创新公司的财务报告过程。

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，根据所获取的审计证据，就可能导致对元创新公司的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元创新公司不能持续经营。

(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公允反映相关交易和事项。

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



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年八月十八日





资产负债表

2025年7月14日

编制单位：元创新（北京）科技产业有限公司

金额单位：元

项目	附注	2025年7月14日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	176,083,547.11	852,890.88
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	138,416,818.42	275,030,713.48
应收款项融资			
预付款项	七、3	419,997.69	562,020.80
▲应收保费			
▲应收分保账款			
▲应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	七、4	51,456.89	483,129.00
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货			
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		314,971,820.11	276,928,754.16
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、5	1,603,416,929.50	1,636,769,642.67
固定资产			
其中：固定资产原价			
累计折旧			
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		1,603,416,929.50	1,636,769,642.67
资产总计		1,918,388,749.61	1,913,698,396.83





资产负债表 (续)

2025年7月14日

编制单位: 北京科技产业有限公司

金额单位: 元

项目	附注	2025年7月14日	2024年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	七、6	1,317,044.08	1,153,882.59
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
△预收保费			
应付职工薪酬	七、7		427,023.05
其中: 应付工资			345,843.95
应付福利费			
其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	七、8	10,292,212.00	8,689,137.99
其中: 应交税金	七、8	10,292,212.00	8,426,117.69
其他应付款	七、9	804,380,745.70	846,934,804.87
其中: 应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		815,990,001.78	857,204,848.50
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		815,990,001.78	857,204,848.50
负债合计			
所有者权益:			
实收资本	七、10	1,048,160,191.70	
国家资本			
国有法人资本	七、10	1,048,160,191.70	
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本净额	七、10	1,048,160,191.70	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、11		1,048,060,191.70
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、12	50,000.00	
其中: 法定公积金			
任意公积金			
△一般风险准备			
未分配利润	七、13	54,188,556.13	8,433,356.63
归属于母公司所有者权益合计		1,102,398,747.83	1,056,493,548.33
*少数股东权益			
所有者权益合计		1,102,398,747.83	1,056,493,548.33
负债和所有者权益总计		1,918,388,749.61	1,913,698,396.83

企业负责人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2025年1月1日至7月14日

编制单位：元创新（北京）科技产业有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2025年1月1日至7月14日	2024年度
一、营业总收入		171,046,584.22	48,601,920.81
其中：营业收入	七、14	171,046,584.22	48,601,920.81
二、营业总成本		82,010,509.94	37,482,058.99
其中：营业成本	七、14	33,352,713.17	15,509,011.62
税金及附加		25,011,598.73	10,997,830.22
销售费用			
管理费用	七、15	3,916,339.40	1,659,569.14
研发费用			
财务费用	七、16	19,729,858.64	9,315,648.01
其中：利息费用		19,730,592.00	9,316,183.48
利息收入		733.36	535.47
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	七、17	63.97	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△ 汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、18	77,214.53	100,471.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		89,113,352.78	11,220,333.64
加：营业外收入			
其中：政府补助			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		89,113,352.78	11,220,333.64
减：所得税费用	七、19	34,874,796.65	2,786,977.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		54,238,556.13	8,433,356.63
（一）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润		54,238,556.13	8,433,356.63
* 2. 少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润		54,238,556.13	8,433,356.63
2. 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动			
6. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
* 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		54,238,556.13	8,433,356.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		54,238,556.13	8,433,356.63
* 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]





现金流量表

2025年1月1日至2025年7月14日

编制单位：元创新（北京）科技产业有限公司

金额单位：元

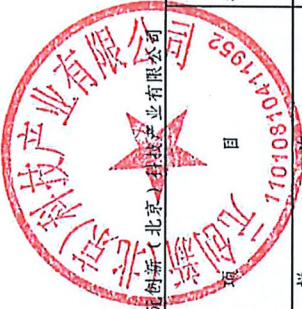
项目	附注	2025年1月1日至7月14日	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		321,013,011.27	18,194,298.96
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,015,214.49	806,236.51
经营活动现金流入小计		330,028,225.76	19,000,535.47
购买商品、接受劳务支付的现金		198,800.00	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
▲支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		3,752,601.40	1,012,794.12
支付的各项税费		75,239,325.96	16,414,338.64
支付其他与经营活动有关的现金		57,957,302.06	720,511.83
经营活动现金流出小计		137,148,029.42	18,147,644.59
经营活动产生的现金流量净额	七、21	192,880,196.34	852,890.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		100,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		100,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,749,540.11	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		17,749,540.11	
筹资活动产生的现金流量净额		-17,649,540.11	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	七、21	175,230,656.23	852,890.88
加：期初现金及现金等价物余额	七、21	852,890.88	
六、期末现金及现金等价物余额	七、21	176,083,547.11	852,890.88

企业负责人：安印东

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]





所有者权益变动表

编制单位：北京交大科技产业有限公司 2025年1月1日至7月14日

行次	项目	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	所有者权益合计
		实收资本	优先股	永续债	其他								
1	1	1,048,160,191.70				1,048,060,191.70						8,433,356.63	1,056,493,548.33
2	2												
3	3												
4	4												
5	5	1,048,160,191.70				1,048,060,191.70				50,000.00		8,433,356.63	1,056,493,548.33
6	6					-1,048,060,191.70						45,755,199.50	45,755,199.50
7	7											54,238,556.13	54,238,556.13
8	8	100,000.00											100,000.00
9	9	100,000.00											100,000.00
10	10												
11	11												
12	12												
13	13												
14	14												
15	15												
16	16												
17	17												
18	18												
19	19												
20	20												
21	21												
22	22												
23	23												
24	24												
25	25												
26	26	1,048,060,191.70				-1,048,060,191.70							
27	27	1,048,060,191.70				-1,048,060,191.70							
28	28												
29	29												
30	30												
31	31												
32	32												
33	33	1,048,160,191.70								50,000.00		54,188,556.13	1,102,398,747.83

企业负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



所有者权益变动表(续)

编制单位: 元创新(北京)科技产业有限公司 2025年1月1日至7月14日

行次	项 目	2024年度											
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合 计
			优先股	永续债	其他								
—	栏	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	一、上年年末余额												
2	加：会计政策变更												
3	前期差错更正												
4	其他												
5	二、本年初余额												
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
7	（一）综合收益总额					1,048,060,191.70						8,433,356.63	1,056,493,548.33
8	（二）所有者投入和减少资本					1,048,060,191.70						8,433,356.63	1,048,060,191.70
9	1.所有者投入的普通股												
10	2.其他权益工具持有者投入资本												
11	3.股份支付计入所有者权益的金额												
12	4.其他												
13	（三）专项储备提取和使用					1,048,060,191.70							1,048,060,191.70
14	1.提取专项储备												
15	2.使用专项储备												
16	（四）利润分配												
17	1.提取盈余公积												
18	其中：法定公积金												
19	任意公积金												
20	储备基金												
21	#企业发展基金												
22	#利润归还投资												
23	Δ 2.提取一般风险准备												
24	3.对所有者的分配												
25	4.其他												
26	（五）所有者权益内部结转												
27	1.资本公积转增资本												
28	2.盈余公积转增资本												
29	3.弥补亏损												
30	4.设定受益计划变动额结转留存收益												
31	5.其他综合收益结转留存收益												
32	6.其他												
33	四、本年年末余额					1,048,060,191.70						8,433,356.63	1,056,493,548.33

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



财务报表附注

一、公司基本情况

元创新（北京）科技产业有限公司（以下简称本公司）成立于 2023 年。于 2023 年 1 月 19 日取得北京市海淀区市场监督管理局核发的字 91110108MAC5XM3L4U 号企业法人营业执照，初始注册资本为 10 万元，由北京首农信息产业投资有限公司出资，持股比例 100%。法定代表人：安东，注册地址：北京市海淀区西二旗西路 16 号院 6 号楼 5 层 101。

2025 年 6 月 25 日，经过本公司股东会决议，向本公司实缴注册资本人民币 100,000 元，并将资本公积 1,048,060,191.70 元转增为注册资本，本公司注册资本变更为 1,048,160,191.70 元，2025 年 7 月 14 日完成了工商变更。

本公司实行总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和本公司章程的规定，公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生；不设监事会，设监事一人，由股东委派产生。设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘。

2024 年 9 月，本公司与北京首农信息产业投资有限公司（以下简称首农信息公司）签订了《国有资产无偿划转协议》（以下称“划转协议”），根据划转协议约定首农信息公司将其持有的中关村移动智能服务创新园项目相关资产、负债（“标的资产及负债”）通过国有资产无偿划转方式划转予本公司；自 2024 年 10 月 1 日资产交割日（含该日）起，本公司享有标的资产及负债项下除不动产所有权外其他资产的全部权益，并获得标的资产及负债项下不动产的经营收益，在 2025 年 1 月 14 日权属登记日后，本公司成为标的资产及负债项下不动产的完整所有权人。

本公司经营范围主要包括：技术服务；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务；广告设计、代理、制作。

本公司主要业务为非居住房地产租赁。

本公司的母公司是北京首农信息产业投资有限公司，最终母公司为北京首农食品集团有限公司。

本财务报表及财务报表附注业经本公司相关决策机构批准报出。

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 7



月 14 日的财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 7 月 14 日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

1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司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；
- 该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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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；
- 该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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应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资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金



是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- 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。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。



如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、12。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失的计量

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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账



面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具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，计量预期信用损失。本公司对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款

- 应收账款组合 1：应收政府机构及相关部门客户
- 应收账款组合 2：应收关联方款项
- 应收账款组合 3：应收其他客户

对于划分为组合的应收账款，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，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司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：

- 其他应收款组合 1：应收政府机构及相关部门
- 其他应收款组合 2：应收关联方款项
- 其他应收款组合 3：应收职工相关款项
- 其他应收款组合 4：应收押金及保证金
- 其他应收款组合 5：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。



在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。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：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 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。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是



按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。
已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。
本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。
本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性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。若董事会（或类似机构）做出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不会发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本报告主体投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，预计使用寿命、预计净残值及年折旧率列示如下：

类 别	预计使用寿命	残值%	年折旧率%
土地	20 年		5.00
房屋、建筑物	50 年	5.00	1.90

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、7。

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差额计入当期损益。

7、资产减值

本公司对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产的资产减值，按以下方法确定：
本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公



司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

8、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，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。



（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

9、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的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）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“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进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。



10、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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1元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

11、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本报告主体作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本报告主体认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本报告主体作为出租人

本报告主体作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本报告主体在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。



租赁变更

经营租赁发生变更的，本报告主体自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

12、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产、生物资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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；第二层次输入值，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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

无。

（二）会计估计变更

无。



（三）重要前期差错更正

无

（四）其他调整事项

无。

（五）对期初所有者权益的累积影响

无。

六、 税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	9
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2、12
土地使用税	土地使用面积	3 元/平方米

（二）优惠税负及批文

无。

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2025 年 7 月 14 日	2024 年期末
银行存款	176,083,547.11	852,890.88

2、应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	2025 年 7 月 14 日		2024 年期末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	138,902,978.85	486,160.43	275,594,088.44	563,374.96

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2025 年 7 月 14 日		账面价值
	账面余额	坏账准备	



元创新（北京）科技产业有限公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	138,902,978.85	100.00	486,160.43	0.35	138,416,818.42
其中：					
应收其他客户	138,902,978.85	100.00	486,160.43	0.35	138,416,818.42
合 计	138,902,978.85	—	486,160.43	—	138,416,818.42

（续）

类 别	2024 年期末				
	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(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	275,594,088.44	100.00	563,374.96	0.20	275,030,713.48
其中：					
应收关联方款项	119,101,043.98	43.22			119,101,043.98
应收其他客户	156,493,044.46	56.78	563,374.96	0.36	155,929,669.50
合 计	275,594,088.44	—	563,374.96	—	275,030,713.48

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：应收关联方款项

账 龄	2025 年 7 月 14 日			2024 年期末	
	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)				119,101,043.98	100.00

组合计提项目：应收其他客户

账 龄	2025 年 7 月 14 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	138,902,978.85	100.00	486,160.43

（续）

账 龄	2024 年期末		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	156,493,044.46	100.00	563,374.96



(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2024 年期末	本期变动金额			2025 年 7 月 14 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合：					
应收其他客户	563,374.96	-77,214.53			486,160.43
合 计	563,374.96	-77,214.53			486,160.43

(4) 按欠款方归集的期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
北京顺捷中恒科技有限公司	120,907,101.11	87.04	423,174.85
小米科技有限责任公司及北京玄戒技术有限公司	17,837,480.70	12.84	62,431.18
北京沃歌斯（北京）餐饮管理有限公司	48,728.66	0.04	170.55
北京安州科技有限公司	48,807.34	0.04	170.83
北京麦当劳食品有限公司	31,230.88	0.02	109.31
合 计	138,873,348.69	99.98	486,056.72

注：2025 年 7 月初，本公司收到小米科技有限责任公司以及北京玄戒技术有限公司支付的 7#、8#、14#楼在 2025 年 8 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日期间的租金，根据同一交易对手（同一主体）、同一合同或同一经济事项（同一事项）产生的应收和预收款项不同同时列报的原则，将预收的租金冲减了应收账款。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2025 年 7 月 14 日			2024 年期末		
	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）	419,997.69	100.00		562,020.80	100.00	

(2) 按欠款方归集的预付款项期末余额情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	241,972.09	57.61	
蒂升电梯（中国）有限公司北京分公司	178,025.60	42.39	
合 计	419,997.69	100.00	—

4、其他应收款

按账龄披露其他应收款

账 龄	2025 年 7 月 14 日	2024 年期末
-----	-----------------	----------



元创新（北京）科技产业有限公司
 财务报表附注
 2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	51,456.89		483,129.00	

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	2025 年 7 月 14 日				
	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(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	51,456.89	100.00			51,456.89
应收关联方款项	51,456.89	100.00			51,456.89
合 计	51,456.89	100.00			51,456.89

续：

类 别	2024 年期末				
	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(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	483,129.00	100.00			483,129.00
应收关联方款项	446,400.00	92.40			446,400.00
应收职工相关款项	36,729.00	7.60			36,729.00
合 计	483,129.00	100.00			483,129.00

① 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2025 年 7 月 14 日			2024 年期末		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收关联方款项	51,456.89			446,400.00		
应收职工相关款项				36,729.00		
合 计	51,456.89			483,129.00		

② 按欠款方归集的期末的其他应收款

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
北京首农信息产业投资有限公司	往来款	51,456.89	1 年以内	100.00	

5、投资性房地产

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
-----	----------	------	------	-----------------



元创新（北京）科技产业有限公司

财务报表附注

2025年1月1日至7月14日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
一、账面原值合计	1,652,278,654.29			1,652,278,654.29
1、房屋、建筑物	966,942,686.79			966,942,686.79
2、土地使用权	685,335,967.50			685,335,967.50
二、累计折旧和累计摊销合计	15,509,011.62	33,352,713.17		48,861,724.79
1、房屋、建筑物	4,965,381.36	10,678,239.49		15,643,620.85
2、土地使用权	10,543,630.26	22,674,473.68		33,218,103.94
三、投资性房地产账面净值合计	1,636,769,642.67			1,603,416,929.50
1、房屋、建筑物	961,977,305.43			951,299,065.94
2、土地使用权	674,792,337.24			652,117,863.56
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	1,636,769,642.67			1,603,416,929.50
1、房屋、建筑物	961,977,305.43			951,299,065.94
2、土地使用权	674,792,337.24			652,117,863.56

6、预收款项

账 龄	2025 年 7 月 14 日	2024 年期末
1 年以内（含 1 年）	1,317,044.08	1,153,882.59

7、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
短期薪酬	376,477.55	3,110,717.13	3,487,194.68	
离职后福利-设定提存计划	50,545.50	241,084.10	291,629.60	
合 计	427,023.05	3,351,801.23	3,778,824.28	

(2) 短期薪酬列示

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
工资、奖金、津贴和补贴	345,843.95	2,779,958.93	3,125,802.88	
职工福利费		9,469.80	9,469.80	
社会保险费	30,633.60	146,111.40	176,745.00	
其中：医疗保险费及生育保险费	30,020.92	143,189.14	173,210.06	
工伤保险费	612.68	2,922.26	3,534.94	
住房公积金		175,177.00	175,177.00	



元创新（北京）科技产业有限公司
 财务报表附注
 2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
合 计	376,477.55	3,110,717.13	3,487,194.68	

(3) 设定提存计划列示

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
离职后福利				
其中：基本养老保险费	49,013.76	233,778.24	282,792.00	
失业保险费	1,531.74	7,305.86	8,837.60	
合 计	50,545.50	241,084.10	291,629.60	

8、应交税费

项 目	2025 年 7 月 14 日	2024年期末
增值税	2,510,319.82	5,260,406.13
企业所得税	6,494,729.54	2,786,977.01
城市维护建设税		368,228.43
房产税	1,287,162.64	
个人所得税		10,506.12
教育费附加（含地方教育费附加）		263,020.30
合 计	10,292,212.00	8,689,137.99

9、其他应付款

项 目	2025 年 7 月 14 日	2024 年期末
关联方往来款	715,710,881.79	755,432,032.53
押金及保证金	88,651,167.91	91,502,772.34
预提费用	18,696.00	
合 计	804,380,745.70	846,934,804.87

10、实收资本

投资者名称	2024 年期末		本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京首农信息产业投资有限公司			1,048,160,191.70		1,048,160,191.70	100.00

11、资本公积

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
资本溢价	1,048,060,191.70		1,048,060,191.70	

12、盈余公积

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
-----	----------	------	------	-----------------



元创新（北京）科技产业有限公司

财务报表附注

2025年1月1日至7月14日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024 年期末	本期增加	本期减少	2025 年 7 月 14 日
法定盈余公积金		50,000.00		50,000.00

13、未分配利润

项 目	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日	上期金额
上年年末余额	8,433,356.63	
期初调整金额		
本期期初余额	8,433,356.63	
本期增加额	54,238,556.13	8,433,356.63
其中：本期净利润转入	54,238,556.13	8,433,356.63
其他调整因素		
本期减少额	8,483,356.63	
其中：本期提取盈余公积数	50,000.00	
本期分配现金股利数	8,433,356.63	
本期期末余额	54,188,556.13	8,433,356.63

14、营业收入、营业成本

项 目	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
物业租赁收入	171,046,584.22	33,352,713.17	48,601,920.81	15,509,011.62
合 计	171,046,584.22	33,352,713.17	48,601,920.81	15,509,011.62

15、管理费用

项 目	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日	2024 年度
职工薪酬	3,351,801.23	1,413,594.29
保险费	320,048.71	157,869.26
修理费	1,500.00	
业务招待费	182,521.12	70,115.56
差旅费	9,645.00	
办公费	46,108.41	13,726.54
其他	4,714.93	4,263.49
合 计	3,916,339.40	1,659,569.14

16、财务费用

项 目	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日	2024 年度
利息费用总额	19,730,592.00	9,316,183.48
减：利息资本化		
利息费用净额	19,730,592.00	9,316,183.48



元创新（北京）科技产业有限公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日	2024 年度
减：利息收入	733.36	535.47
合 计	19,729,858.64	9,315,648.01

17、其他收益

项 目	2025年1月1日至7月14日	2024年度	是否为政府补助
个税手续费返还	63.97		否

18、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日	2024 年度
坏账损失-应收账款	77,214.53	100,471.82

19、所得税费用

项 目	2025年1月1日至7月14日	2024年度
当期所得税费用	34,874,796.65	2,786,977.01

20、租赁

项 目	金 额
一、收入情况	
租赁收入	171,027,886.88

21、现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日	2024 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	54,238,556.13	8,433,356.63
加：资产减值损失		
信用减值损失	-77,214.53	-100,471.82
固定资产折旧	33,352,713.17	15,509,011.62
财务费用（收益以“-”号填列）	19,730,592.00	9,316,183.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	137,264,804.81	-40,916,765.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-51,629,255.24	8,611,576.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	192,880,196.34	852,890.88
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		
新增使用权资产		



元创新（北京）科技产业有限公司
财务报表附注
2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日	2024 年度
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	176,083,547.11	852,890.88
减：现金的期初余额		
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	176,083,547.11	852,890.88

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2025 年 7 月 14 日	2024 年期末
一、现金	176,083,547.11	852,890.88
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	176,083,547.11	852,890.88
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	176,083,547.11	852,890.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金 和现金等价物		

八、或有事项

截至 2025 年 7 月 14 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、资产负债表日后事项

2025 年 7 月 16 日，本公司股东由北京首农信息产业投资有限公司变更为元创科（北京）科技产业有限公司。

截至 2025 年 8 月 7 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司的持股比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例 (%)
北京首农信息产业 投资有限公司	北京市海 淀区	自有资金投资、 园区管理服务	10,000.00	100.00	100.00

本公司的最终控制方为北京首农食品集团有限公司。

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
-------	--------



关联方名称	与本公司关系
北京三元嘉业集团有限公司	同一母公司
北京麦当劳食品有限公司	最终控制方的联营企业

3、关联方交易情况

(1) 资金情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日		2024 年 10 月 1 日至 12 月 31 日	
			金额	占同类交易的比例	金额	占同类交易的比例
北京三元嘉业集团有限公司	支付利息	协议约定	19,730,592.00	100.00	9,316,183.48	100.00

(2) 其他关联交易情况

本公司最终控制方北京首农食品集团有限公司的联营企业北京麦当劳食品有限公司，与本公司签订租赁合同，租赁目标资产 5 号楼地上一层 101 商铺，使用面积为 291.4 平方米；初始租赁期为 5 年，租金价格采取市场公允价值确定。租赁协议约定：按餐厅年销售额的比例计算租金。

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日		2024 年 10 月 1 日至 12 月 31 日	
			金额	占同类交易的比例	金额	占同类交易的比例
北京麦当劳食品有限公司	餐厅租赁	协议约定	590,572.74	0.35%	171,591.97	0.35%

4、关联往来情况

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 7 月 14 日		2024 年期末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京首农信息产业投资有限公司			119,101,043.98	
其他应收款	北京首农信息产业投资有限公司	51,456.89		446,400.00	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 7 月 14 日	2024 年期末
其他应付款	北京三元嘉业集团有限公司	715,710,881.79	713,073,538.92
其他应付款	北京首农信息产业投资有限公司		42,358,493.61
合计		715,710,881.79	755,432,032.53

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。



元创新（北京）科技产业有限公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日至 7 月 14 日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

十二、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司批准报出。

元创新（北京）科技产业有限公司

2025 年 8 月 18 日





此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本(20-1))

统一社会信用代码

91110105592343655N



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 致同会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙
执行事务合伙人 李惠琦
经营范围 审计企业会计报表，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。)

出资额 5250 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层



登记机关

2025 年 02 月 07 日

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

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

国家市场监督管理总局监制





此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

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》。

会计师事务所

执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名: 尹丽鸿
Full name: 尹丽鸿
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1972-09-17
Date of birth: 1972-09-17
工作单位: 国富浩华会计师事务所有限公司
Working unit: 国富浩华会计师事务所有限公司
身份证号码: 11005720917402
Identity card no: 11005720917402

证书编号: 110000682458
No. of Certificate: 110000682458
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
发证日期: 二〇一〇年十月十日
Date of Issuance: 2010-10-10



2010年3月1日



姓名: 尹丽鸿
证书编号: 110000682458



2011年2月29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.



2012年2月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2013年4月29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.

2013年4月29日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年7月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

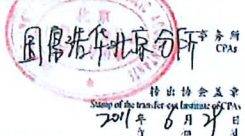


事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年7月29日

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

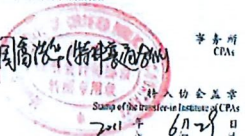
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年6月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

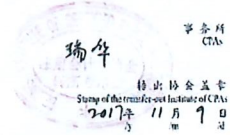


事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年6月29日

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

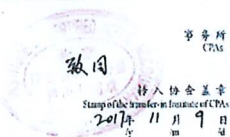
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年11月9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年11月9日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限本人使用, 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.





姓名 王莎莎
Full name 王莎莎
性别 女
Sex 女
出生日期 1982-07-29
Date of birth 1982-07-29
工作单位 国富浩华会计师事务所有限公司北京分所
Working unit 国富浩华会计师事务所有限公司北京分所
身份证号码
Identity card No 42733198207291872



证书编号: 110004230153
No of Certificate 110004230153
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期: 二〇一〇年十月五日
Date of Issuance 2010/10/5

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/ /

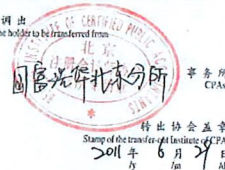
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

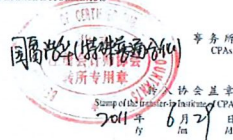
年 月 日
/ /

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

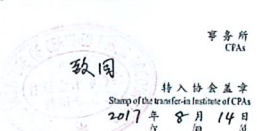


注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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.



2012年2月20日
/ /

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

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法定业务时, 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.

