

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

购入不动产项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

基金名称	创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称	创金合信北京国资公司 REIT
基金代码	181001
基金合同生效日	2026 年 7 月 13 日
基金管理人	创金合信基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
公告依据	公告依据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套法规，《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》及其更新等

二、交割审计情况

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（基金代码：181001，基金简称：创金合信北京国资公司 REIT，以下简称“本基金”）发售并购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司及北京召福商业管理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《北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 7 月 20 日止期间财务报表审计报告》- 编号 XYZH/2026BJAA14B0648、《北京召福商业管理有限公司成立之日至 2026 年 7 月 20 日审计报告》-编号 XYZH/2026BJAA14B0649）。

购入项目公司于交割审计基准日（2026 年 7 月 20 日）的各项资产、负债及所有者权益情况详见附件交割审计报告。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

创金合信基金管理有限公司

2026年9月16日

北京集智未来人工智能产业创新基地
有限公司

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 7 月 20
日止期间财务报表

审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报表	
— 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
— 财务报表附注	6-30



审计报告

XYZH/2026BJAA14B0648

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司:

一、 审计意见

我们审计了北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（以下简称集智未来公司）的财务报表，包括 2026 年 7 月 20 日的资产负债表，自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 7 月 20 日止的利润表、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，上述财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。集智未来公司编制财务报表仅为了创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金收购集智未来公司的股权进行交割之目的而编制。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金收购集智未来公司的股权进行交割之目的使用，而不应分发至除创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金收购集智未来公司的股权进行交割之目的以外的其他方或为其使用。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估集智未来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集智未来公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督集智未来公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（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。



（本页无正文）

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



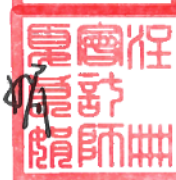
中国注册会计师：

马海斌



中国注册会计师：

夏良明



中国 北京

二〇二六年九月十四日



资产负债表

2026年7月20日

编制单位：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年7月20日
流动资产：		
货币资金	五、1	74,525,185.24
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	五、2	1,628,319.87
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
存货		
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	五、3	598,701.93
流动资产合计		76,752,207.04
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	五、4	371,610,918.12
固定资产	五、5	2,599,415.11
在建工程		
使用权资产		
无形资产	五、6	1,229,054.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	五、7	9,651.05
其他非流动资产		
非流动资产合计		375,449,038.72
资产总计		452,201,245.76

法定代表人：李宏峰 主管会计工作负责人：李宏峰 会计机构负责人：马文浩



资产负债表（续）

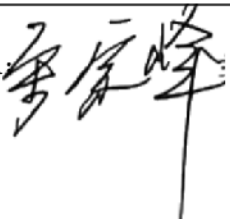
2026年7月20日

编制单位：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

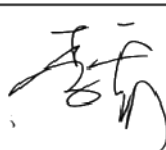
单位：人民币元

项 目	附注	2026年7月20日
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	五、8	1,394,226.48
预收款项	五、9	9,121,202.59
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	五、10	2,658,030.48
其他应付款	五、11	25,362,964.61
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		38,536,424.16
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
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		
非流动负债合计		-
负 债 合 计		38,536,424.16
所有者权益：		
实收资本	五、12	80,000,000.00
其他权益工具		
资本公积	五、13	236,450,092.04
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	五、14	42,000,011.98
未分配利润	五、15	55,214,717.58
所有者权益合计		413,664,821.60
负债和所有者权益总计		452,201,245.76

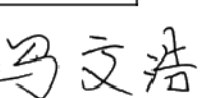
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





利润表

2026年1月1日至2026年7月20日止期间

编制单位：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2026年1月1日至2026年7月20日止期间
一、营业收入	五、16	49,797,747.34
减：营业成本	五、16	17,945,702.89
税金及附加	五、17	5,351,621.58
销售费用	五、18	217,592.66
管理费用	五、19	6,562,908.44
研发费用		
财务费用	五、20	-1,696,139.76
其中：利息费用		
利息收入		1,696,990.66
加：其他收益		
投资收益（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）	五、21	87,184.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、22	28,640.66
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		21,531,886.28
加：营业外收入	五、23	0.01
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,531,886.29
减：所得税费用	五、24	5,846,116.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,685,770.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,685,770.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-
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		
六、综合收益总额		15,685,770.18

法定代表人：李宏峰

主管会计工作负责人：李新

会计机构负责人：马文浩



现金流量表

2026年1月1日至2026年7月20日止期间

编制单位：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年1月1日至2026年7月20日止期间
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		52,173,316.03
收到的税费返还		1,759,374.56
收到其他与经营活动有关的现金		5,244,761.16
经营活动现金流入小计		59,177,451.75
购买商品、接受劳务支付的现金		11,085,229.59
支付给职工以及为职工支付的现金		9,569,765.29
支付的各项税费		14,562,032.99
支付其他与经营活动有关的现金		6,797,966.80
经营活动现金流出小计		42,014,994.67
经营活动产生的现金流量净额		17,162,457.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		7,640,000.00
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		99,497,460.33
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		425,702,134.98
投资活动现金流入小计		532,839,595.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,033,681.21
投资支付的现金		7,640,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		243,841,659.53
投资活动现金流出小计		252,515,340.74
投资活动产生的现金流量净额		280,324,254.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		-
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		233,401,750.15
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		233,401,750.15
筹资活动产生的现金流量净额		-233,401,750.15
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		64,084,961.50
加：期初现金及现金等价物余额		10,440,223.74
六、期末现金及现金等价物余额		74,525,185.24

法定代表人：

马家峰

主管会计工作负责人：

李新

会计机构负责人：

马文浩





所有者权益变动表
2026年1月1日至2026年7月20日止期间

编制单位：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

单位：人民币元

项 目	2026年1月1日至7月20日止期间						
	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、上年年末余额	80,000,000.00		230,009,365.98				42,000,011.98
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年初余额	80,000,000.00	-	230,009,365.98	-	-	-	42,000,011.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	6,440,726.06	-	-	-	-
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本	-	-	6,440,726.06	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他			6,440,726.06				
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者的分配							
4.其他							
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取							
2.本年使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	236,450,092.04	-	-	-	42,000,011.98
							55,214,717.58
							-
							413,664,821.60

法定代表人：马家峰

主管会计工作负责人：李新

会计机构负责人：马文浩



一、公司的基本情况

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（以下简称集智未来、本公司、公司）系由北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称国资公司）出资设立的国有独资公司，注册资本为人民币 8,000 万元。北京市工商行政管理局于 2002 年 1 月 25 日颁发企业法人营业执照，注册号为 1100000003537712。2016 年 6 月 15 日，本公司领取了统一社会信用代码证，编号 91110108735557416C，公司地址为：北京市海淀区知春路 27 号量子芯座，法定代表人：宋家峰。

公司曾用名北京集成电路设计园有限责任公司，于 2020 年 12 月 3 日正式更名。

公司不设股东会，股东为本公司最高权力机构；公司不设董事会，设执行董事一人，由股东选举产生，执行董事任期三年，任期届满，可以连选连任。

本公司所属行业为房地产租赁经营。一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；软件开发；互联网数据服务；智能控制系统集成；智能机器人销售；企业管理咨询；文化用品设备出租；礼品花卉销售；会议及展览服务；办公设备租赁服务；日用品出租；市场调查（不含涉外调查）；广告制作；广告设计、代理；广告发布；数字广告制作；数字广告设计、代理；数字广告发布；基于云平台的业务外包服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第一类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

本公司的母公司及最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司。

本财务报表于 2026 年 9 月 14 日由本公司批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表仅为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金收购集智未来公司的股权进行交割之目的使用而编制，因此不适用于其他目的。

鉴于本财务报表之特殊编制目的，本财务报表仅列示本公司于 2026 年 7 月 20 日的资产负债表、自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 7 月 20 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及对本财务报表使用者而言重要的附注项目，不列示比较数据，亦未披露与金融工具相关的风险、公允价值和资本管理、关联方交易等相关性较低的附注项目，且



适当简化部分附注项目的披露。因此，本财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

本财务报表以持续经营假设为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 营业周期

本公司所属从事房地产租赁经营业务正常营业周期通常超过一年，根据《企业会计准则第 30 号》规定，正常营业周期不能确定的，以 12 个月作为正常营业周期。本公司据此对资产和负债进行流动性划分标准。

行业为房地产租赁经营

3. 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1) 收取金融资产现金流量的权利届满；2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。



(2) 金融资产分类和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。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。

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：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①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。②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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：①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。②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。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转出，计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：其他债权投资、应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定一经作出，不得撤销。本公司仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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转出，计入留存收益。本公司该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于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以外，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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 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（含属于金融负债的衍生工具），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。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。对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，按照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；如果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。

(4) 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。



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。

于每个资产负债表日,本公司对于处于不同阶段的金融资产的预期信用损失分别进行计量。金融资产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;金融资产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,本公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备;金融资产自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照该资产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资产,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。

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资产,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资产,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。

对于应收票据及应收账款,无论是否存在重大融资成分,本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,如:与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下:

A、应收账款

应收账款组合 1: 关联方组合

应收账款组合 2: 账龄组合

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: 应收押金、保证金和备用金

其他应收款组合 2: 应收少数股东款项



其他应收款组合 3: 应收项目借款

其他应收款组合 4: 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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资, 本公司按照投资的性质, 根据交易对手和风险敞口的各种类型, 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。

② 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: A、债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况; B、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; C、已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化; D、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。

③ 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: A、发行方或债务人发生重大财务困难; B、债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等; C、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; D、债务人很可能破产或进行其他财务重组; E、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。

④ 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, 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。

⑤ 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。

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易，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；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，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及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同时符合下列条件：①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；②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。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①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；②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。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(6) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法



本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）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。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）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，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司对金融工具（或其组成部分）进行分类时，应当根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融资产、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资产、金融负债或权益工具。如果本公司由于该工具而承担了不能无条件避免的、向其他方交付现金或其他金融资产，或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的合同义务，则该工具应当分类为金融负债。

（7）财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

（8）金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，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。

6. 投资性房地产

本公司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建筑物。



本公司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	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	50 年	5.00	1.90
配套设施	10-20 年	0.00	5-10
装修改造	5-20 年	0.00	5-20

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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三、8。

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. 固定资产

本公司的固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和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；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；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。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。

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外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	50 年	5.00	1.90



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	3-5 年	0.00	19.40-32.33
电子设备	3-5 年	0.00	19.40-32.33
运输工具	5 年	0.00	19.40
办公设备	3-10 年	0.00	9.70-32.33

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、8。

8. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

（1）除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

本公司以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。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。

公允价值减去处置费用后的净额，参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

9. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本公司对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：（1）暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏



损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：(1)暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

在同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；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。

10. 租赁

(1) 租赁的识别

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。

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。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分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，本公司不将其与租赁部分合并进行会计处理。

(2) 本公司作为承租人

1) 租赁确认



除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，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扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④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（属于为生产存货而发生的除外）。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本公司根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，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。

在计算租赁付款额的现值时，本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利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，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本公司确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照



租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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。

4) 售后租回

本公司作为售后租回交易中的卖方兼承租人，对相关标的资产转让是否构成销售进行评估。

本公司判断不构成销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

构成销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不导致本公司确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失（租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外）。

(3) 本公司为出租人

本公司作为出租人，如果一项租赁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，本公司将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

1) 融资租赁

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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为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。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司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。

2) 经营租赁



在租赁期内各个期间，本公司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。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本公司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。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，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。

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。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。

11. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

1) 企业会计准则解释第 19 号

2025 年 12 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 19 号》（财会〔2025〕32 号，以下简称“解释 19 号”），解释 19 号中“关于非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理”、“关于处置原通过同一控制下企业合并取得子公司时相关资本公积的会计处理”、“关于采用电子支付系统结算的金融负债的终止确认”、“关于金融资产合同现金流量特征的评估及相关披露”和“关于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具的披露”等内容自 2026 年 1 月 1 日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

2) 企业会计准则解释第 20 号

2026 年 6 月 4 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 20 号》（财会〔2026〕7 号，以下简称“解释 20 号”），解释 20 号中“关于金融资产合同现金流量特征的评估”和“关于货币缺乏可兑换性时的会计处理及相关披露”等内容自公布之日（2026 年 6 月 4 日）起施行。2026 年 1 月 1 日至本解释施行日新增的本解释规定的业务，企业应当根据本解释进行调整。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司本期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。



四、税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 5%、6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的 7%计缴。
教育费附加	按增值税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴。
房产税	从价计征的按照房产原值的 70%为纳税基准，年税率为 1.2%； 从租计征的以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
土地使用税	采用定额税率，每平方米 24 元/年。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税。

2. 税收优惠

本公司于 2023 年 9 月被北京市科学技术委员会、中关村科技园区管理委员会认定为第三批北京市科技企业孵化器，根据《财政部税务总局科技部教育部关于科技企业孵化器大学科技园和众创空间税收政策的通知》（财税〔2018〕120 号）《财政部国家税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 4 号）《财政部税务总局科技部教育部关于继续实施科技企业孵化器、大学科技园和众创空间有关税收政策的公告》（财政部税务总局科技部教育部公告 2023 年第 42 号），本公司自 2023 年 10 月起至 2027 年 12 月 31 日止，对孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税，对向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。

五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”系指 2026 年 7 月 20 日，“本期”系指自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 7 月 20 日，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

1. 货币资金

项目	期末余额
现金	
银行存款	74,525,185.24
其他货币资金	
合计	74,525,185.24



2. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	1,491,400.12
1-2 年	175,523.95
小计	1,666,924.07
减：坏账准备	38,604.20
合计	1,628,319.87

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,666,924.07	100.00	38,604.20	2.32	1,628,319.87
其中：关联方组合					
账龄组合	1,666,924.07	100.00	38,604.20	2.32	1,628,319.87
合计	1,666,924.07	100.00	38,604.20	2.32	1,628,319.87

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	1,491,400.12	29,828.00	2.00
1-2 年	175,523.95	8,776.20	5.00
合计	1,666,924.07	38,604.20	—

(3) 应收账款计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	125,788.29		87,184.09		38,604.20
合计	125,788.29		87,184.09		38,604.20



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 其他流动资产

项目	期末余额
待抵扣进项税额	361,549.95
待摊费用	237,151.98
合计	598,701.93

4. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值	—	—
1. 2026 年 1 月 1 日余额	650,803,661.56	650,803,661.56
2. 本期增加金额	459,339.31	459,339.31
3. 本期减少金额		
4. 2026 年 7 月 20 日余额	651,263,000.87	651,263,000.87
二、累计折旧	—	—
1. 2026 年 1 月 1 日余额	271,208,156.10	271,208,156.10
2. 本期增加金额	8,443,926.65	8,443,926.65
3. 本期减少金额		
4. 2026 年 7 月 20 日余额	279,652,082.75	279,652,082.75
三、减值准备	—	—
1. 2026 年 1 月 1 日余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2026 年 7 月 20 日余额		
四、账面价值	—	—
1. 2026 年 7 月 20 日账面价值	371,610,918.12	371,610,918.12
2. 2026 年 1 月 1 日账面价值	379,595,505.46	379,595,505.46

5. 固定资产

项目	期末余额
固定资产	2,599,415.11
固定资产清理	
合计	2,599,415.11



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值	—	—	—	—	—
1、2026 年 1 月 1 日余额	1,736,696.54	11,327.43	708,800.10	6,954,501.95	9,411,326.02
2、本期增加金额			23,400.00	9,513.27	32,913.27
3、本期减少金额			27,260.17	4,046,065.00	4,073,325.17
4、2026 年 7 月 20 日余额	1,736,696.54	11,327.43	704,939.93	2,917,950.22	5,370,914.12
二、累计折旧	—	—	—	—	—
1、2026 年 1 月 1 日余额	559,602.07	4,530.96	350,273.12	2,627,161.92	3,541,568.07
2、本期增加金额	64,233.95	1,256.88	64,339.75	317,788.86	447,619.44
3、本期减少金额			26,768.16	1,190,920.34	1,217,688.50
4、2026 年 7 月 20 日余额	623,836.02	5,787.84	387,844.71	1,754,030.44	2,771,499.01
三、减值准备	—	—	—	—	—
1、2026 年 1 月 1 日余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、2026 年 7 月 20 日余额					
四、账面价值	—	—	—	—	—
1、2026 年 7 月 20 日	1,112,860.52	5,539.59	317,095.22	1,163,919.78	2,599,415.11
2、2026 年 1 月 1 日	1,177,094.47	6,796.47	358,526.98	4,327,340.03	5,869,757.95

6. 无形资产

项目	软件	数据资源	合计
一、账面原值	—	—	—
1. 2026 年 1 月 1 日余额	16,054,951.86	188,679.24	16,243,631.10
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	13,792,369.92	188,679.24	13,981,049.16
4. 2026 年 7 月 20 日余额	2,262,581.94		2,262,581.94
二、累计折旧	—	—	—
1. 2026 年 1 月 1 日余额	1,751,452.30	68,134.17	1,819,586.47
2. 本期增加金额	355,399.65	10,482.18	365,881.83
3. 本期减少金额	1,073,324.45	78,616.35	1,151,940.80



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	软件	数据资源	合计
4. 2026 年 7 月 20 日余额	1,033,527.50		1,033,527.50
三、减值准备			
1. 2026 年 1 月 1 日余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2026 年 7 月 20 日余额			
四、账面价值			
1. 2026 年 7 月 20 日账面价值	1,229,054.44		1,229,054.44
2. 2026 年 1 月 1 日账面价值	14,303,499.56	120,545.07	14,424,044.63

7. 递延所得税资产和递延所得税负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	38,604.20	9,651.05

8. 应付账款

（1） 应付账款列示

项目	期末余额
工程款	56,986.24
费用款	1,337,240.24
合计	1,394,226.48

9. 预收款项

项目	期末余额
预收租赁费	9,121,202.59

10. 应交税费

项目	期末余额
增值税	497,103.93
企业所得税	413,309.64
城市维护建设税	34,797.28
教育费附加	14,913.12
地方教育费附加	9,942.08



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额
房产税	1,653,225.81
土地使用税	21,790.20
印花税	12,948.42
合计	2,658,030.48

11. 其他应付款

项目	期末余额
其他应付款	25,362,964.61
合计	25,362,964.61

11.1 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额
保证金、押金	25,362,964.61
合计	25,362,964.61

12. 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
北京市国有资产经营有限责任公司	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00

13. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	94,500,000.00			94,500,000.00
其他资本公积	135,509,365.98	6,440,726.06		141,950,092.04
合计	230,009,365.98	6,440,726.06		236,450,092.04

注：其他资本公积增加金额 6,440,726.06 元，系公司依据《资产转让协议》及相关补充协议向同一控制下北京数智聚联企业管理有限责任公司（以下简称“数智聚联”）转让标的资产，按同一控制下资产划转相关会计处理规定，以划转资产账面价值为基础进行确认，并将划转资产账面价值与协议对价的差额调整资本公积所致。本次资产转让以 2025 年 12 月 31 日为基准日、2026 年 3 月 31 日为资产转让日，过渡期（基准日至资产转让日）内标的资产产生的损益由数智聚联享有或承担。

14. 盈余公积



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	42,000,011.98			42,000,011.98
合计	42,000,011.98			42,000,011.98

15. 未分配利润

项目	期末余额
2026 年 1 月 1 日未分配利润	272,930,697.55
加：本期净利润	15,685,770.18
减：提取法定盈余公积	
应付普通股股利	233,401,750.15
合计	55,214,717.58

16. 营业收入、营业成本

项目	本期金额	
	营业收入	营业成本
主营业务	49,797,747.34	17,945,702.89
合计	49,797,747.34	17,945,702.89

17. 税金及附加

项目	本期金额
房产税	4,756,977.22
土地使用税	62,979.00
印花税	197,913.94
城市维护建设税	193,494.25
教育费附加	82,926.11
地方教育费附加	55,284.07
环境保护税	2,046.99
合计	5,351,621.58

18. 销售费用

项目	本期金额
保险费	142,486.72
搭建改造费	75,105.94
合计	217,592.66

19. 管理费用



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额
职工薪酬	4,946,082.35
中介咨询费	345,273.66
折旧及摊销	761,704.04
信息化费用	467,033.85
行政办公费	31,252.44
其他	11,562.10
合计	6,562,908.44

20. 财务费用

项目	本期金额
利息费用	
减：利息收入	1,696,990.66
加：汇兑净损失	
银行手续费	850.90
合计	-1,696,139.76

21. 信用减值损失

项目	本期金额
应收账款坏账损失	87,184.09
合计	87,184.09

22. 资产处置收益

项目	本期金额	计入非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	28,640.66	28,640.66

23. 营业外收入

项目	本期金额	计入非经常性损益的金额
无法支付的应付款项	0.01	0.01

24. 所得税费用

项目	本期金额
当期所得税费用	5,824,320.09
递延所得税费用	21,796.02



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额
合计	5,846,116.11

25. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—
净利润	15,685,770.18
加: 信用减值损失	-87,184.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,891,546.09
无形资产摊销	365,881.83
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)	-28,640.66
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	
财务费用(收益以“-”填列)	-1,689,698.46
投资损失(收益以“-”号填列)	
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	21,796.02
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	5,345,197.98
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-11,342,211.81
经营活动产生的现金流量净额	17,162,457.08
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
3.现金及现金等价物净变动情况:	
现金的年末余额	74,525,185.24
减: 现金的年初余额	10,440,223.74
加: 现金等价物的年末余额	
减: 现金等价物的年初余额	
现金及现金等价物净增加额	64,084,961.50

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额
现金	74,525,185.24
其中: 库存现金	



北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司财务报表附注
自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额
可随时用于支付的银行存款	74,525,185.24
现金等价物	
其中：年末现金和现金等价物余额	74,525,185.24

六、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2026 年 7 月 20 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至 2026 年 7 月 20 日，本公司无需要披露的或有事项。

七、 资产负债表日后事项

1. 集智未来公司于 2026 年 6 月 11 日收到 2025 年度企业所得税汇算清缴退税 1,759,374.56 元、2026 年 8 月 6 日缴纳 2025 年度残疾人就业保障金 119,895.23 元。上述两项事项均形成于《集智未来股权转让协议》项下评估基准日（2025 年 12 月 31 日）之前，且均未纳入股权评估作价及交易对价，不属于基准日后项目正常运营产生的收益或成本，亦不属于公募 REITs 可供分配金额。

国资公司、集智未来及创金合信三方于 2026 年 7 月 24 日签署《确认函》，同意通过项目公司利润分配方式向北京国资公司支付汇算清缴退税款项。国资公司于 7 月 27 日出具分红决定，2026 年 7 月 28 日集智未来公司通过利润分配方式向北京国资公司支付 1,759,374.56 元人民币。

根据《集智未来股权转让协议》，残疾人就业保障金 119,895.23 元应在受让方向转让方支付的股权转让对价中予以调整。

2. 2026 年 8 月 20 日集智未来公司法定代表人由宋家峰变更为袁浩，股东由北京市国有资产经营有限责任公司变更为北京集创智城科技服务有限责任公司。

3. 2026 年 9 月 3 日创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（基金简称“创金合信北京国资公司 REIT”，交易代码：181001）在深圳证券交易所上市，发行规模 28.31 亿元。

4. 根据创金合信北京国资 REIT（181001）资产重组安排，SPV 主体北京集创智城科技服务有限责任公司（以下简称集创智城公司）作为公司股东于 2026 年 9 月 8 日审议通过由集智未来公司反向吸收合并集创智城公司，合并后集创智城公司注销，全部资产负债及权利义务由集智未来公司承继。2026 年 9 月 9 日，集智未来公司已在国家企业信用信息公示系统发布合并公告，公示期限为 2026 年 9 月 9 日-2026 年 10 月 24 日。截至审计报告出具日，合并事项仍在公告阶段，尚未完成相关工商变更登记手续及反向吸收合并事宜。



八、 财务报表的批准

本公司自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 7 月 20 日止期间财务报表已获本公司批准。

北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

二〇二六年九月十四日





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》。

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

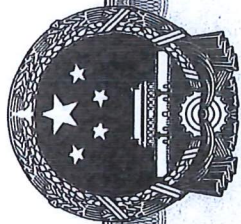
执业证书编号: 11010136

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



中华人民共和国财政部制



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）
类型 特殊普通合伙企业



执行事务合伙人 李晓英、宋朝学、谭小青

出资额 6000 万元

成立日期 2012 年 03 月 02 日

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

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术转让、技术推广；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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



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

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。

国家市场监督管理总局监制

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.



年 月 日
Y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2014 is valid for another year after this renewal.



年 月 日
Y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



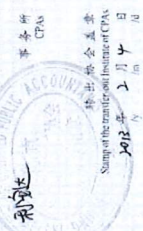
姓名: 马海霞
证书编号: 110001540191

年 月 日
Y m d

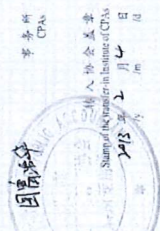


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

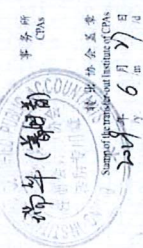


同意调入
Agree the holder to be transferred to

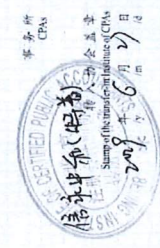


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name 马海霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979-03-14
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 422127790314434

北京召福商业管理有限公司
成立之日起至 2026 年 7 月 20 日
审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报表	
— 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
— 财务报表附注	6-29

审计报告

XYZH/2026BJAA14B0649

北京召福商业管理有限公司

北京召福商业管理有限公司:

一、 审计意见

我们审计了北京召福商业管理有限公司(以下简称召福公司)的财务报表,包括 2026 年 7 月 20 日的资产负债表,自成立日至 2026 年 7 月 20 日止的利润表、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,上述财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。召福公司编制财务报表仅为了创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金收购召福公司的股权进行交割之目的而编制。因此,财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金收购召福公司的股权进行交割之目的使用,而不应分发至除创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金收购召福公司的股权进行交割之目的以外的其他方或为其使用。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

召福公司管理层(以下简称管理层)负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估召福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召福公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督召福公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（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。

（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

二〇二六年九月十四日

资产负债表

2026年07月20日

编制单位：北京召福商业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年7月20日
流动资产：		
货币资金	五、1	15,380,566.25
交易性金融资产		-
衍生金融资产		-
应收票据		-
应收账款	五、2	14,246,939.40
应收资金集中管理款		-
预付款项		-
其他应收款	五、3	49,642,797.10
其中：应收利息		-
应收股利		-
存货		-
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		79,270,302.75
非流动资产：		
债权投资		-
其他债权投资		-
长期应收款		-
长期股权投资		-
其他权益工具投资		-
其他非流动金融资产		-
投资性房地产	五、4	1,071,495,501.47
固定资产	五、5	11,298,603.81
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	五、6	35,370.21
其他非流动资产		-
非流动资产合计		1,082,829,475.49
资 产 总 计		1,162,099,778.24

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2026年7月20日

编制单位：北京召福商业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年7月20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	五、7	7,034,678.85
合同负债	五、8	9,667.74
应付职工薪酬		-
应交税费	五、9	2,901,808.63
其他应付款	五、10	28,033,334.09
其中：应付利息		-
应付股利		-
持有待售负债		-
一年内到期的非流动负债		-
其他流动负债		-
流动负债合计		37,979,489.31
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		-
非流动负债合计		-
负 债 合 计		37,979,489.31
所有者权益：		
实收资本	五、11	100,000.00
其他权益工具		-
其中：优先股		-
永续债		-
资本公积	五、12	1,113,598,753.12
减：库存股		-
其他综合收益		-
专项储备		-
盈余公积	五、13	50,000.00
未分配利润	五、14	10,371,535.81
股东权益合计		1,124,120,288.93
负债和股东权益总计		1,162,099,778.24

法定代表人：

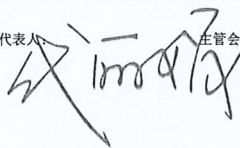
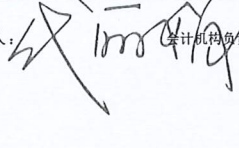
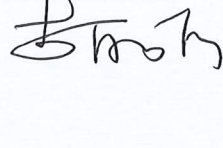
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表
2026年07月20日

编制单位：北京召福商业管理有限公司		单位：人民币元
项目	附注	成立之日至2026年7月20日
一、营业收入	五、15	34,005,259.88
减：营业成本	五、15	13,671,526.61
税金及附加	五、16	6,258,832.00
销售费用	五、17	28,301.89
管理费用	五、18	102,431.65
研发费用		
财务费用	五、19	134.11
其中：利息费用	五、19	
利息收入	五、19	242.81
加：其他收益		
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		
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）	五、20	-48,652.54
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		13,895,381.08
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		13,895,381.08
减：所得税费用	五、21	3,473,845.27
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		10,421,535.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		10,421,535.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
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		
六、综合收益总额		10,421,535.81

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

现金流量表
成立之日至2026年7月20日

编制单位：北京召福商业管理有限公司

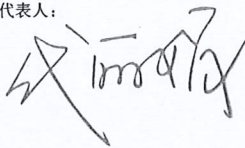
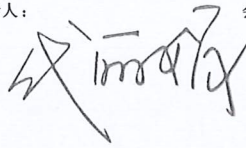
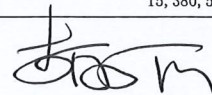
单位：人民币元

项 目	附注	成立之日至2026年7月20日
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		20,369,570.94
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金		4,944,001.46
经营活动现金流入小计		25,313,572.40
购买商品、接受劳务支付的现金		509,927.32
支付给职工以及为职工支付的现金		289,334.80
支付的各项税费		9,196,412.65
支付其他与经营活动有关的现金		37,331.38
经营活动现金流出小计		10,033,006.15
经营活动产生的现金流量净额		15,280,566.25
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		-
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
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		-
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		100,000.00
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	五、22	15,380,566.25
加：期初现金及现金等价物余额	五、22	,
六、期末现金及现金等价物余额	五、22	15,380,566.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表
成立之日至2026年7月20日

编制单位：北京兴业商业管理有限公司
单位：人民币元

成立之日至2026年7月20日													
项 目	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	其他	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额										-			-
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
其他													-
二、本年初余额	-					-							-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000.00	-	-	-		1,113,598,753.12	-	-	-	50,000.00	10,371,535.81		1,124,120,288.93
（一）综合收益总额											10,421,535.81		10,421,535.81
（二）所有者投入和减少资本	100,000.00	-	-	-		1,109,379,770.45	-	-	-	-			1,109,479,770.45
1.所有者投入的资本	100,000.00					1,109,379,770.45							1,109,479,770.45
2.其他权益工具持有者投入资本													-
3.股份支付计入所有者权益的金额													-
4.其他													-
（三）利润分配	-	-	-	-		-	-	-	-	50,000.00	-50,000.00		-
1.提取盈余公积										50,000.00	-50,000.00		-
2.对所有者的分配													-
3.其他													-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-		-	-	-	-	-			-
1.资本公积转增实收资本													-
2.盈余公积转增实收资本													-
3.盈余公积弥补亏损													-
4.设定受益计划变动额结转留存收益													-
5.其他综合收益结转留存收益													-
6.其他													-
（五）专项储备	-					-				-			-
1.本年提取													-
2.本年使用													-
（六）其他													-
四、本年年末余额	100,000.00	-	-	-		4,218,982.67	-	-	-	50,000.00	10,371,535.81		4,218,982.67
						1,113,598,753.12	-	-	-				1,124,120,288.93

法定代表人：Xingye 主管会计工作负责人：Xingye 会计机构负责人：Xingye

一、公司的基本情况

北京召福商业管理有限公司(以下简称本公司或召福公司),于 2026 年 3 月 16 日成立,统一社会信用代码为 91110101MAK8F1NP62,注册地址:北京市东城区隆福寺街 95 号 32 幢 3 层 C 区 307 室,注册资本为 10 万元人民币整,法定代表人:代丽娟。

公司不设股东会,股东为本公司最高权力机构;公司不设董事会,设执行董事一人,由股东选举产生,执行董事任期三年,任期届满,可以连选连任。

本公司所属行业为商务服务业。一般项目:商业综合体管理服务;园区管理服务;非居住房地产租赁;企业管理;企业管理咨询;信息技术咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);物业管理;停车场服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);广告设计、代理;广告制作;广告发布;会议及展览服务(出国办展须经相关部门审批);市场营销策划。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(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。))。

本公司的母公司为北京新隆福文化投资有限公司(以下简称新隆福公司),最终控制方为北京市国有资产经营有限责任公司。

新隆福公司与召福公司于 2026 年 3 月 31 日签署了《隆福寺一期项目国有资产无偿划转协议》,将隆福寺一期项目以及相关的资产和负债无偿划转至召福公司。根据《无偿划转协议》约定,自 2026 年 1 月 1 日起,隆福寺一期项目涉及的收入及支出均由召福公司享有和承担。

本财务报表于 2026 年 9 月 14 日由本公司批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表仅为创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金收购召福公司的股权进行交割之目的使用而编制,因此不适用于其他目的。

鉴于本财务报表之特殊编制目的,本财务报表仅列示本公司于 2026 年 7 月 20 日的资产负债表、自成立日起至 2026 年 7 月 20 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及对本财务报表使用者而言重要的附注项目,不列示比较数据,亦未披露与金融工具相关的风险、公允价值和资本管理、关联方交易等相关性较低的附注项目,且适当简化部分附注项目的披露。因此,本财务报表不是一份完整的财务报表,也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

本财务报表以持续经营假设为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 营业周期

本公司所属从事商务服务业务正常营业周期通常超过一年,本公司以 12 个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3. 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的,终止确认金融资产,即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出:1)收取金融资产现金流量的权利届满;2)转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。交易日,是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产分类和计量方法

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融资产。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。

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:

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:①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。②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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括:货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的,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:①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。②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。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转出,计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括:其他债权投资、应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,该指定一经作出,不得撤销。本公司仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益,公允价值的后续变动计入其他综合收益,不需计提减值准备。当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转出,计入留存收益。本公司该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产,本公司将其分类为以公允价值计量

且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本公司该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于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以外，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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 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（含属于金融负债的衍生工具），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。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。对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，按照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；如果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。

(4) 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融资产的预期信用损失分别进行计量。金融资产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；金融资产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，本公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该资产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资产，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。

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资产，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资产，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。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

A、应收账款

应收账款组合 1：关联方组合

应收账款组合 2：账龄组合

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：应收押金、保证金和备用金

其他应收款组合 2：应收少数股东款项

其他应收款组合 3：应收项目借款

其他应收款组合 4：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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资,本公司按照投资的性质,根据交易对手和风险敞口的各种类型,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。

② 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:A、债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;B、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;C、已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;D、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。

③ 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:A、发行方或债务人发生重大财务困难;B、债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;C、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;D、债务人很可能破产或进行其他财务重组;E、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。

④ 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,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。

⑤ 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。

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易,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;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,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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,与因转移而收到的对价及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同时符合下列条件:①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;②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。)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①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;②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。)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

(6) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)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。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)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，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

（7）财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

（8）金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，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。

6. 投资性房地产

本公司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建筑物、已出租的土地使用权。

本公司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	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地	40-50 年	0.00	2.5-2.0
房屋及建筑物	40 年	5	2.37

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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三、8。

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. 固定资产

本公司的固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输工具、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和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；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；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。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。

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外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
配套设施	10-20 年	0.00	5-10
房屋及建筑物	40-50 年	5	1.9-2.37

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、8。

8. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本公司在进行减值测试时,按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失。

本公司以单项资产为基础估计其可回收金额,难以对单项资产的可回收金额进行估计的,以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。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。

公允价值减去处置费用后的净额,参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

9. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本公司对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债:(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产:(1)暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,不能同时满足以下条件的:暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

在同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；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。

10. 租赁

(1) 租赁的识别

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。

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。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分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，本公司不将其与租赁部分合并进行会计处理。

(2) 本公司作为承租人

1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，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扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④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（属于为生产存货而发生的除外）。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本公司根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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,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。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括:①固定付款额及实质固定付款额,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额;③本公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时,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。

在计算租赁付款额的现值时,本公司因无法确定租赁内含利率的,采用增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利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,但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后,本公司确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限;②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊,重新确定变更后的租赁期;并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响,本公司区分以下情形进行会计处理:①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,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。

4) 售后租回

本公司作为售后租回交易中的卖方兼承租人，对相关标的资产转让是否构成销售进行评估。

本公司判断不构成销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

构成销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不导致本公司确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失（租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外）。

(3) 本公司为出租人

本公司作为出租人，如果一项租赁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，本公司将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

1) 融资租赁

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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为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。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司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。

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本公司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。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本公司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。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，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。

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。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。

11. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

1) 企业会计准则解释第 19 号

2025 年 12 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 19 号》（财会〔2025〕32 号，以下简称“解释 19 号”），解释 19 号中“关于非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理”、“关于处置原通过同一控制下企业合并取得子公司时相关资本公积的会计处理”、“关于采用电子支付系统结算的金融负债的终止确认”、“关于金融资产合同现金流量特征的评估及相关披露”和“关于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具的披露”等内容自 2026 年 1 月 1 日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

2) 企业会计准则解释第 20 号

2026 年 6 月 4 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 20 号》（财会〔2026〕7 号，以下简称“解释 20 号”），解释 20 号中“关于金融资产合同现金流量特征的评估”和“关于货币缺乏可兑换性时的会计处理及相关披露”等内容自公布之日（2026 年 6 月 4 日）起施行。2026 年 1 月 1 日至本解释施行日新增的本解释规定的业务，企业应当根据本解释进行调整。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司本期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

四、 税 项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的 7%计缴。
教育费附加	按增值税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴。
房产税	从价计征的按照房产原值的 70%为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
土地使用税	采用定额税率，每平方米 30 元/年。

北京召福商业管理有限公司财务报表附注
 成立之日起至 2026 年 07 月 20 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税。

2. 税收优惠

无。

五、 财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”系指 2026 年 07 月 20 日，“本期”系指自成立日至 2026 年 7 月 20 日，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

1. 货币资金

项目	期末余额
现金	
银行存款	15,380,566.25
其他货币资金	
合计	15,380,566.25

2. 应收账款

（1）应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	13,182,909.59
1-2 年	1,205,510.65
小计	14,388,420.24
减：坏账准备	141,480.84
合计	14,246,939.40

（2）应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	14,388,420.24	100.00	141,480.84	0.98	14,246,939.40
其中:关联方组合	9,122,644.22	63.40			9,122,644.22
账龄组合	5,265,776.02	36.60	141,480.84	2.69	5,124,295.18

北京召福商业管理有限公司财务报表附注
 成立之日至 2026 年 07 月 20 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	14,388,420.24	100.00	141,480.84	0.98	14,246,939.40

1) 按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,060,265.37	81,205.31	2.00
1-2 年	1,205,510.65	60,275.53	5.00
合计	5,265,776.02	141,480.84	—

(3) 应收账款计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	自成立日至 2026 年 7 月 20 日止变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备		141,480.84			141,480.84
合计		141,480.84			141,480.84

3. 其他应收款

项目	期末余额
应收利息	
应收股利	
其他应收款	49,642,797.10
合计	49,642,797.10

3.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

项目	期末余额
往来款	49,642,797.10
小计	49,642,797.10
减：坏账准备	
合计	49,642,797.10

(2) 其他应收款按账龄列示

北京召福商业管理有限公司财务报表附注
 成立之日至 2026 年 07 月 20 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

账龄	期末余额
1 年以内	49,642,797.10
合计	49,642,797.10

（3）其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	49,642,797.10	100.00			49,642,797.10
其中：关联方组合	49,642,797.10	100.00			49,642,797.10
合计	49,642,797.10	100.00		—	49,642,797.10

4. 投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 成立日余额	1,061,530,358.61	259,605,215.18	1,321,135,573.79
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2026 年 07 月 20 日余额	1,061,530,358.61	259,605,215.18	1,321,135,573.79
二、累计折旧			
1. 成立日余额	188,470,714.78	51,395,969.63	239,866,684.41
2. 本期增加金额	7,658,285.61	2,115,102.30	9,773,387.91
3. 本期减少金额			
4. 2026 年 07 月 20 日余额	196,129,000.39	53,511,071.93	249,640,072.32
三、减值准备			
1. 成立日余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2026 年 07 月 20 日余额			
四、账面价值			
1. 2026 年 07 月 20 日账面价值	865,401,358.22	206,094,143.25	1,071,495,501.47
2. 成立日账面价值	873,059,643.83	208,209,245.55	1,081,268,889.38

北京召福商业管理有限公司财务报表附注
 成立之日至 2026 年 07 月 20 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

5. 固定资产

项目	期末余额
固定资产	11,298,603.81
固定资产清理	
合计	11,298,603.81

5.1 固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	配套设施	合计
一、账面原值	—	—	—
1、成立日余额	8,781,244.48	18,068,361.12	26,849,605.60
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、2026 年 07 月 20 日余额	8,781,244.48	18,068,361.12	26,849,605.60
二、累计折旧	—	—	—
1、成立日余额	1,616,297.82	13,338,967.50	14,955,265.32
2、本期增加金额	63,351.26	532,385.21	595,736.47
3、本期减少金额			
4、2026 年 07 月 20 日余额	1,679,649.08	13,871,352.71	15,551,001.79
三、减值准备	—	—	—
1、成立日余额			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、2026 年 07 月 20 日余额			
四、账面价值	—	—	—
1、2026 年 07 月 20 日	7,101,595.40	4,197,008.41	11,298,603.81
2、成立日	7,164,946.66	4,729,393.62	11,894,340.28

6. 递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	141,480.84	35,370.21

北京召福商业管理有限公司财务报表附注
 成立之日至 2026 年 07 月 20 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

7. 预收款项

项目	期末余额
预收租赁费	7,034,678.85

8. 合同负债

项目	期末余额
推广费	9,667.74

9. 应交税费

项目	期末余额
增值税	977,589.42
企业所得税	660,809.45
房产税	1,235,658.67
土地使用税	27,751.09
合计	2,901,808.63

10. 其他应付款

项目	期末余额
应付利息	
应付股利	
其他应付款	28,033,334.09
合计	28,033,334.09

10.1 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	2026 年 7 月 20 日
保证金、押金	28,033,334.09
合计	28,033,334.09

11. 实收资本

投资者名称	成立日余额		本期增加	本期减少	2026 年 7 月 20 日余额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
北京新隆福文化投资有限公司	100,000.00	100.00			100,000.00	100.00

北京召福商业管理有限公司财务报表附注
成立之日起至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

12. 资本公积				
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价		1,109,379,770.45		1,109,379,770.45
其中：投资者投入的资本		1,109,379,770.45		1,109,379,770.45
其他资本公积		10,094,815.70	5,875,833.03	4,218,982.67
合计		1,119,474,586.15	5,875,833.03	1,113,598,753.12

13. 盈余公积				
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积		50,000.00		50,000.00

14. 未分配利润	
项目	期末余额
上年年末余额	
期初调整金额	
本年年初余额	
本年增加	10,421,535.81
其中：本年净利润转入	10,421,535.81
其他调整因素	
本年减少	50,000.00
其中：本年提取盈余公积	50,000.00
本年提取一般风险准备	
本年分配现金股利	
转增资本	
其他减少	
本年年末余额	10,371,535.81

15. 营业收入、营业成本		
项目	本期金额	
	收入	成本
主营业务	34,005,259.88	13,671,526.61

16. 税金及附加	
项目	本期金额
房产税	5,823,570.66

北京召福商业管理有限公司财务报表附注
 成立之日起至 2026 年 07 月 20 日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

土地使用税	153,632.17
印花税	1,715.22
城市维护建设税	163,105.97
教育费附加	69,902.55
地方教育费附加	46,601.71
文化事业建设费	303.72
合计	6,258,832.00

17. 销售费用

项目	本期金额
办公费	28,301.89

18. 管理费用

项目	本期金额
保险费	89,781.65
办公费	12,650.00
合计	102,431.65

19. 财务费用

项目	本期金额
利息费用	
减：利息收入	242.81
加：汇兑损失	
银行手续费	376.92
合计	134.11

20. 信用减值损失

项目	本期金额
应收账款坏账准备	-48,652.54

21. 所得税费用

项目	本期金额
当期所得税费用	3,486,008.40
递延所得税费用	-12,163.13
合计	3,473,845.27

22. 现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

项目	本期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—
净利润	10,421,535.81
加：资产减值准备	48,652.54
信用减值损失	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,369,124.38
使用权资产折旧	0.00
无形资产摊销	0.00
长期待摊费用摊销	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”填列）	0.00
固定资产报废损失（收益以“—”填列）	0.00
公允价值变动损失（收益以“—”填列）	0.00
财务费用（收益以“—”填列）	0.00
投资损失（收益以“—”填列）	0.00
递延所得税资产的减少（增加以“—”填列）	-12,163.13
递延所得税负债的增加（减少以“—”填列）	0.00
存货的减少（增加以“—”填列）	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“—”填列）	-11,712,267.54
经营性应付项目的增加（减少以“—”填列）	6,165,684.19
其他	0.00
经营活动产生的现金流量净额	15,280,566.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	0.00
债务转为资本	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00
融资租入固定资产	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	0.00
现金的年末余额	15,380,566.25
减：现金的年初余额	0.00
加：现金等价物的年末余额	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00
现金及现金等价物净增加额	15,380,566.25

（2）现金和现金等价物的构成

项目	期末金额
现金	15,380,566.25
其中：库存现金	0.00
可随时用于支付的银行存款	15,380,566.25
可随时用于支付的其他货币资金	0.00
现金等价物	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00
年末现金和现金等价物余额	15,380,566.25

六、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2026 年 07 月 20 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至 2026 年 07 月 20 日，本公司无需要披露的或有事项。

七、资产负债表日后事项

1. 2026 年 08 月 21 日，召福公司法定代表人由代丽娟变更为袁浩，股东由北京新隆福文化投资有限公司变更为北京致祥商业管理有限公司。

2. 2026 年 9 月 3 日创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（基金简称“创金合信北京国资公司 REIT”，交易代码：181001）在深圳证券交易所上市，发行规模 28.31 亿元。

3. 根据创金合信北京国资 REIT（181001）资产重组安排，SPV 主体北京致祥商业管理有限公司（以下简称致祥公司）作为公司股东于 2026 年 09 月 08 日审议通过由召福公司反向吸收合并致祥公司，合并后致祥公司注销，全部资产负债及权利义务由召福公司承继。2026 年 9 月 9 日，召福公司已在国家企业信用信息公示系统发布合并公告，公示期限为 2026 年 9 月 9 日-2026 年 10 月 24 日。截至审计报告出具日，合并事项仍在公告阶段，尚未完成相关工商变更登记手续及反向吸收合并事宜。

北京召福商业管理有限公司财务报表附注
成立之日起至 2026 年 07 月 20 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

八、 财务报表的批准

本公司自成立之日起至 2026 年 7 月 20 日止期间财务报表已获本公司批准。

北京召福商业管理有限公司

二〇二六年九月十四日





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》。

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

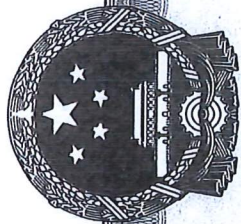
批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07日



发证机关: 北京市财政局

中华人民共和国财政部制



营业执照

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。

(副本) (3-1)



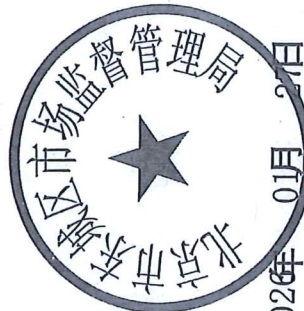
名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

出资额 6000 万元

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 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术转让、技术推广；软件开发；技术咨询、技术交流、技术服务、技术咨询；网络与信息安全软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）



登记机关

2022年 01月 21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
Y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2014 is valid for another year after this renewal.



年 月 日
Y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名: 马海霞
证书编号: 110001540191

年 月 日
Y m d

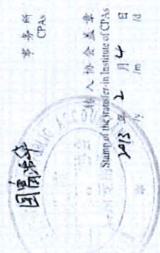


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

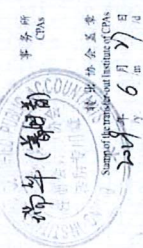


同意调入
Agree the holder to be transferred to

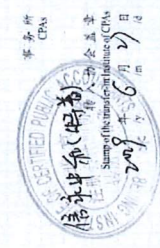


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name 马海霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979-03-14
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 422127790314434

