

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金
购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募REITs名称	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	中信建投沈阳国际软件园REIT（场内简称：沈软REIT；扩位简称：中信建投沈阳国际软件园REIT）
公募REITs代码	508029
公募REITs合同生效日	2025年10月20日
基金管理人名称	中信建投基金管理有限公司
基金托管人名称	交通银行股份有限公司
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）》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等

二、交割审计情况

中信建投沈阳国际软件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”），已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司沈阳国际软件园启元园区发展有限公司、沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司、沈阳国际软件园永利园区发展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：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司审计报告-容诚审字[2025]110Z0376号、沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司审计报告-容诚审字[2025]110Z0377号、沈阳国际软件园永利园区发展有限公司审计报告-容诚审字[2025]110Z0378号）。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025年10月20日）

总资产合计558,642,783.60元，负债合计428,315,204.85元，所有者权益合计130,327,578.75元，项目公司各项资产负债情况详见附件审计报告。

截至本公告发布日，本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况完成全部交易对价支付。

特此公告。

中信建投基金管理有限公司

2025年11月1日

审计报告

沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

容诚审字[2025]110Z0376 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



目 录

序号	内 容	页码
1	审计报告	1 - 4
2	资产负债表	1
3	利润表	2
4	现金流量表	3
5	所有者权益变动表	4
6	财务报表附注	5 - 41



审计报告

容诚审字[2025]110Z0376 号

中信建投基金管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了沈阳国际软件园启元园区发展有限公司（以下简称启元公司）的财务报表，包括 2025 年 10 月 20 日的资产负债表，2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 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财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了启元公司 2025 年 10 月 20 日的财务状况以及 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 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，我们独立于启元公司及中信建投基金管理有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二关于编制基础的说明。启元公司管理层（以下简称管理层）编制财务报表是为了沈阳国际软件园产业发展有限公司（以下简称产业发展公司）和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金的股权进行交割参考之目的而编制，因此，财务报表可能不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供产业发展公司和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证



券投资基金的股权进行交割参考之目的使用，不得用作任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则中与编制资产负债表相关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，管理层负责评估启元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启元公司、终止运营或别无其他现实的选择。

启元公司治理层（以下简称治理层）负责监督启元公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对启元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启元公司不能持续经营。

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

我们与治理层及中信建投基金管理有限公司就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



(此页无正文，为沈阳国际软件园启元园区发展有限公司容诚审字[2025]
110Z0376 号审计报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师:  

吴宇

中国注册会计师:  

董博佳

中国注册会计师:  

贾强强

2025 年 10 月 31 日



资产负债表

2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

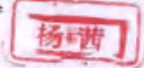
单位：元 币种：人民币

资产	附注	2025年10月20日	负债和所有者权益	附注	2025年10月20日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	1,049,970.39	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	五、2	329,584.21	应付账款	五、7	99,604.87
应收款项融资			预收款项	五、8	1,687,640.72
预付款项			合同负债	五、9	431,727.38
其他应收款	五、3	3,506,526.62	应付职工薪酬	五、10	1,782.03
其中：应收利息			应交税费	五、11	180,006.31
应收股利			其他应付款	五、12	1,685,537.75
存货			其中：应付利息		
合同资产			应付股利		
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	五、13	4,052,375.00
其他流动资产	五、4	65,141.00	其他流动负债	五、14	25,903.65
流动资产合计		4,951,222.22	流动负债合计		8,164,577.71
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款	五、15	8,000,000.00
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中：优先股		
长期股权投资			永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产	五、5	81,643,926.43	长期应付职工薪酬		
固定资产			预计负债		
在建工程			递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债		
油气资产			其他非流动负债		
使用权资产			非流动负债合计		8,000,000.00
无形资产			负债合计		16,164,577.71
开发支出			所有者权益：		
商誉			实收资本	五、16	54,238,786.81
长期待摊费用	五、6	97,106.61	其他权益工具		
递延所得税资产			其中：优先股		
其他非流动资产			永续债		
非流动资产合计		81,741,033.04	资本公积	五、17	23,525,423.12
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			未分配利润	五、18	-7,236,532.38
资产总计		86,692,255.26	所有者权益合计		70,527,677.55
			负债和所有者权益总计		86,692,255.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2025年4月1日至2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年4月1日至2025年10月20日
一、营业收入	五、19	4,416,854.30
减：营业成本	五、19	3,007,880.73
税金及附加	五、20	704,561.14
销售费用		
管理费用	五、21	70,720.78
研发费用		
财务费用	五、22	390,436.96
其中：利息费用		390,381.25
利息收入		418.86
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		
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、23	-2,804.26
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）		240,450.43
加：营业外收入	五、24	23,804.38
减：营业外支出	五、25	2,334.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		261,919.94
减：所得税费用	五、26	8,084.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		253,835.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		253,835.69
（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		
（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		
6. 外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额		253,835.69

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

2025年4月1日至2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

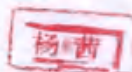
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年4月1日至2025年10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		4,394,339.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		3,517,308.86
经营活动现金流入小计		7,911,648.46
购买商品、接受劳务支付的现金		655,729.11
支付给职工以及为职工支付的现金		48,568.59
支付的各项税费		767,096.83
支付其他与经营活动有关的现金		4,040,090.47
经营活动现金流出小计		5,511,485.00
经营活动产生的现金流量净额	五、27	2,400,163.46
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		
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		2,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		361,096.53
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		2,361,096.53
筹资活动产生的现金流量净额		-2,361,096.53
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		39,066.93
加：期初现金及现金等价物余额		129,295.53
六、期末现金及现金等价物余额		168,362.46

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

2025年4月1日至2025年10月20日

单位：元 币种：人民币

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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	54,238,786.81				23,525,423.12					-7,490,368.07	70,273,841.86
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	54,238,786.81				23,525,423.12					-7,490,368.07	70,273,841.86
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)										253,835.69	253,835.69
(一) 综合收益总额										253,835.69	253,835.69
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	54,238,786.81				23,525,423.12					-7,236,532.38	70,527,677.55

法定代表人：宏赵印久

主管会计工作负责人：杨晋

会计机构负责人：杨晋



沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

财务报表附注

2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

沈阳国际软件园启元园区发展有限公司(以下简称启元公司、本公司或公司), 2022 年 3 月 8 日在沈阳市浑南区市场监督管理局注册。法定代表人赵久宏,《营业执照》统一社会信用代码为 91210112MA7K9PPL6U, 注册资本人民币 5423.878681 万元。公司注册地址辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8 (208-9) 房间。

公司经营范围: 一般项目: 软件开发, 信息技术咨询服务, 以自有资金从事投资活动, 非居住房地产租赁, 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务), 创业空间服务, 通信设备制造, 通讯设备销售, 计算机软硬件及外围设备制造, 计算机软硬件及辅助设备零售, 停车场服务, 园区管理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表是仅为沈阳国际软件园产业发展有限公司(以下简称产业发展公司)和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金就本公司的股权进行交割参考之目的而编制。本财务报表包括 2025 年 10 月 20 日的资产负债表, 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注, 未列示比较数据以及相关的财务报表附注。

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

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估, 未发现影响本公司持



续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，本报告会计期间从 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 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

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的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（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商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票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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：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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。



②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计



入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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合同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。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确



认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）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权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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。

于每个资产负债表日，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。

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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，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。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或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将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。



应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 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。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收关联方往来款

其他应收款组合 2 应收备用金及其他

其他应收款组合 3 应收保证金、押金

其他应收款组合 4 应收其他单位往来款

对于划分为组合的其他应收款，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，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。

B. 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具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，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.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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。

通常情况下，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。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④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；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；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；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤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。

⑥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。

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

金融资产转移是指下列两种情形：

- A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际



能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

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（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当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。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产



仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

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；

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

8. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

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。主要包括：

①已出租的土地使用权。

②持有并准备增值后转让的土地使用权。



③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、10。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率。

9. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平



均利率计算确定。

10. 长期资产减值

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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可使用状态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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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。

11. 职工薪酬



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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：



A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

① 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

② 设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。



设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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：

①企业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；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存



金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

12. 收入确认原则和计量方法

(1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：



①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①租赁收入根据合同约定的金额在租赁期内按照直线法确认。

②物业收入根据合同约定的金额在服务提供期间平均分摊确认。

13. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：



①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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划分为与资产相关的政府补助。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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计



算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

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。

14. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司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。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣



可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据



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

本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者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和负债或是同时取得资产、清偿负债。

15. 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，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司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。

（2）单独租赁的识别

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。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租



赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会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，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。



计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，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，并相应调整使用权资产的账面价值。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。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。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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：A.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；B.



增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，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。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，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；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

16. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项



1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、6%
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%

2、税收优惠

本报告期内，本公司无享受的税收优惠政策。

五、财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2025 年 10 月 20 日
库存现金	
银行存款	1,049,970.39
其他货币资金	
合 计	1,049,970.39

说明：公司期末银行存款中 881,607.93 元系监管账户资金。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 10 月 20 日
1 年以内	332,913.34
小计	332,913.34
减：坏账准备	3,329.13
合 计	329,584.21

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2025 年 10 月 20 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					



按组合计提坏账准备	332,913.34	100.00	3,329.13	1.00	329,584.21
其中：账龄组合	332,913.34	100.00	3,329.13	1.00	329,584.21
合 计	332,913.34	100.00	3,329.13	1.00	329,584.21

报告期坏账准备计提的具体说明：

①期末无按单项计提坏账准备的应收账款

②期末按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 10 月 20 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	332,913.34	3,329.13	1.00
合 计	332,913.34	3,329.13	1.00

（3）公司报告期无实际核销的应收账款情况。

3. 其他应收款

（1）分类列示

项 目	2025 年 10 月 20 日
应收利息	
应收股利	
其他应收款	3,506,526.62
合 计	3,506,526.62

（2）其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2025 年 10 月 20 日
1 年以内	3,541,946.08
小计	3,541,946.08
减：坏账准备	35,419.46
合 计	3,506,526.62

②按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 10 月 20 日
关联方往来款	3,541,946.08
小计	3,541,946.08
减：坏账准备	35,419.46



款项性质	2025 年 10 月 20 日
合 计	3,506,526.62

4. 其他流动资产

项 目	2025 年 10 月 20 日
预交增值税	65,141.00
合 计	65,141.00

5. 投资性房地产

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			
1.2025 年 4 月 1 日	80,670,885.00	21,674,000.00	102,344,885.00
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日	80,670,885.00	21,674,000.00	102,344,885.00
二、累计折旧和累计摊销			
1.2025 年 4 月 1 日	8,864,774.93	1,693,458.93	10,558,233.86
2.本期增加金额	1,953,054.15	359,157.07	2,312,211.22
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日	10,817,829.08	2,052,616.00	12,870,445.08
三、减值准备			
1.2025 年 4 月 1 日	6,172,213.23	1,658,300.26	7,830,513.49
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日	6,172,213.23	1,658,300.26	7,830,513.49
四、账面价值			
1.2025 年 10 月 20 日账面价值	63,680,842.69	17,963,083.74	81,643,926.43
2.2025 年 4 月 1 日账面价值	65,633,896.84	18,322,240.81	83,956,137.65

6. 长期待摊费用

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少		2025 年 10 月 20 日
			本期摊销	其他减少	
装修工程费		97,106.61			97,106.61
合 计		97,106.61			97,106.61



7. 应付账款

项 目	2025 年 10 月 20 日
应付工程款	97,347.44
其他	2,257.43
合 计	99,604.87

8. 预收款项

项 目	2025 年 10 月 20 日
预收租金	1,687,640.72
合 计	1,687,640.72

9. 合同负债

项 目	2025 年 10 月 20 日
预收物业费	431,727.38
合 计	431,727.38

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
一、短期薪酬		46,268.56	45,333.48	935.08
二、离职后福利-设定提存计划		5,077.25	4,230.30	846.95
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计		51,345.81	49,563.78	1,782.03

(2) 短期薪酬列示

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		39,780.00	39,780.00	
二、职工福利费				
三、社会保险费		3,254.56	2,781.48	473.08
其中：医疗保险费		2,916.06	2,499.48	416.58
工伤保险费		338.50	282.00	56.50
四、住房公积金		3,234.00	2,772.00	462.00
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				



项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
七、短期利润分享计划				
合 计		46,268.56	45,333.48	935.08

(3) 设定提存计划列示

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
离职后福利:				
1.基本养老保险		4,923.36	4,102.08	821.28
2.失业保险费		153.89	128.22	25.67
3.企业年金缴费				
合 计		5,077.25	4,230.30	846.95

11. 应交税费

项 目	2025 年 10 月 20 日
城市维护建设税	9,644.33
教育费附加	4,133.29
地方教育费附加	2,753.52
房产税	133,147.89
城镇土地使用税	28,299.36
印花税	2,027.92
合 计	180,006.31

12. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 10 月 20 日
应付利息	
应付股利	
其他应付款	1,685,537.75
合 计	1,685,537.75

(2) 其他应付款

项 目	2025 年 10 月 20 日
租赁保证金	1,685,537.75
合 计	1,685,537.75

13. 一年内到期的非流动负债



项 目	2025 年 10 月 20 日
一年内到期的长期借款	4,052,375.00
合 计	4,052,375.00

14. 其他流动负债

项 目	2025 年 10 月 20 日
待转销项税	25,903.65
合 计	25,903.65

15. 长期借款

项 目	2025 年 10 月 20 日
抵押+质押+保证借款	12,000,000.00
应付利息	52,375.00
小计	12,052,375.00
减：一年内到期的长期借款	4,052,375.00
合 计	8,000,000.00

注：截至 2025 年 10 月 20 日的长期借款余额系由沈阳国际软件园启元园区发展有限公司所有的沈阳市浑南新区高歌路 2 号（全部）、沈阳市浑南新区高歌路 2-1 号（1 层全部、2 层全部、3 层全部、6 层全部）房产及土地作为抵押，由应收账款作为质押，并由沈阳国际软件园启元园区发展有限公司、沈阳昂立信息技术有限公司、沈阳昂立控股集团有限公司、赵久宏、姜韵峰提供保证担保。该借款协议由沈阳国际软件园启元园区发展有限公司与中信银行股份有限公司签订，借款期限为 2022 年 11 月 15 日至 2027 年 9 月 1 日。

16. 实收资本

投资者名称	2025 年 10 月 20 日	
	持股比例（%）	出资金额
沈阳国际软件园产业发展有限公司	100.00	54,238,786.81
合 计	100.00	54,238,786.81

17. 资本公积

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
资本溢价	23,525,423.12			23,525,423.12
合 计	23,525,423.12			23,525,423.12



18. 未分配利润

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
调整前上期末未分配利润	-7,490,368.07
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	-7,490,368.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	253,835.69
减：提取法定盈余公积	
对所有者的分配	
期末未分配利润	-7,236,532.38

19. 营业收入及营业成本

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日	
	收入	成本
主营业务	4,416,854.30	3,007,880.73
其他业务		
合 计	4,416,854.30	3,007,880.73

20. 税金及附加

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
城市维护建设税	13,445.25
教育费附加	5,762.26
地方教育费附加	3,840.50
房产税	559,522.77
城镇土地使用税	114,307.21
印花税	7,683.15
合 计	704,561.14

21. 管理费用

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
职工薪酬	51,345.81
其他	19,374.97
合 计	70,720.78

22. 财务费用

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
利息支出	390,381.25



项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
减：利息收入	418.86
利息净支出	389,962.39
手续费	474.57
合 计	390,436.96

23. 信用减值损失

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
应收账款坏账损失	1,534.02
其他应收款坏账损失	-4,338.28
合 计	-2,804.26

24. 营业外收入

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
违约赔偿收入	23,804.38
合 计	23,804.38

25. 营业外支出

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
其他	2,334.87
合 计	2,334.87

26. 所得税费用

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
当期所得税费用	8,084.25
合 计	8,084.25

27. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	253,835.69
加：资产减值准备	
信用减值损失	2,804.26
固定资产折旧、投资性房地产折旧	2,312,211.22
使用权资产折旧	



补充资料	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	
财务费用(收益以“-”号填列)	390,381.25
投资损失(收益以“-”号填列)	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	
存货的减少(增加以“-”号填列)	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-284,885.28
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-274,183.68
其他	
经营活动产生的现金流量净额	2,400,163.46
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	
租入的资产(简化处理的除外)	
3. 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	168,362.46
减: 现金的期初余额	129,295.53
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	39,066.93

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2025 年 10 月 20 日
一、现金	168,362.46
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	168,362.46
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
其中: 三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	168,362.46



六、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
沈阳国际软件园产业发展有限公司	沈阳	商务服务业	54305.5556万人民币	100.00	100.00

本公司最终控制方：沈阳昂立控股集团有限公司。

本公司实际控制人：赵久宏。

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司	实际控制人控制的其他企业

3. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况表

关 联 方	关联交易内容	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
沈阳国际软件园产业发展有限公司	运营管理服务	662,528.14

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日确认的租赁收入
沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司	车位租赁	171,986.30

4. 关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	2025 年 10 月 20 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司	17,835.62	178.36
其他应收款	沈阳国际软件园产业发展有限公司	3,541,946.08	35,419.46

七、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项



截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

2025 年 10 月 23 日，启元公司已完成工商信息变更登记手续，股东由产业发展公司变更为沈阳庆誉企业管理有限公司。

九、其他重要事项

截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

日期：2025 年 10 月 31 日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；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）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8812.5万元

成立日期 2013年12月10日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街22号1幢10层1001-1至1001-26



登记机关

2025年05月29日



会计师事务所

执业证书



名称：容诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘维
主任会计师：
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010032
批准执业文号：京财会许可[2013]0067号
批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0022698

说明

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

发证机关：北京市财政局



中华人民共和国财政部制



姓名	吴宇
性别	男
出生日期	1974-03-01
工作单位	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
身份证号	21010219740301153X
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年8月7日

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



2019年度
CPA年检合格
辽宁注协检(3)
4月28日

2020年度
CPA年检合格
辽宁注协检(1)
8月4日

证书编号:
No. of Certificate 210103050004

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 辽宁省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2000 年 08 月 15 日



姓名	董博佳
Sex	男
Date of birth	1988-07-01
工作单位	密威会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
Working unit	
身份证号码	210102198807011514
Identity card No.	



证书编号: 110100324003
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 07 月 27 日
Date of Issuance

2020年度
年度检验登记合格
Annual Renewal Registration

8.4
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年度
CPA年检合格
辽宁注协检(3)

4月28日

辽宁注协检CPA
合格
2021年8月





中国注册会计师协会

姓名: 戴强强
 Full name: 戴强强
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1997-05-10
 Date of birth: 1997-05-10
 工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)沈阳分所
 Working unit: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)沈阳分所
 身份证号码: 2105.....0015
 Identity card No.: 2105.....0015



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

天职国际会计师事务所
 CPAs

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

客诚达会计师事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2025年 8月 11日
 /y /m /d

证书编号: 110101501728
 No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 12 月 27 日
 Date of Issuance /y /m /d

审计报告

沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

容诚审字[2025]110Z0377 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1 - 4
2	资产负债表	1
3	利润表	2
4	现金流量表	3
5	所有者权益变动表	4
6	财务报表附注	5 - 42



审计报告

容诚审字[2025]110Z0377 号

中信建投基金管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司（以下简称亨达公司）的财务报表，包括 2025 年 10 月 20 日的资产负债表，2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 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财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了亨达公司 2025 年 10 月 20 日的财务状况以及 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 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，我们独立于亨达公司及中信建投基金管理有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二关于编制基础的说明。亨达公司管理层（以下简称管理层）编制财务报表是为了沈阳国际软件园产业发展有限公司（以下简称产业发展公司）和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金的股权进行交割参考之目的而编制，因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供产业发展公司和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证



券投资基金的股权进行交割参考之目的使用，不得用作任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则中与编制资产负债表相关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，管理层负责评估亨达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亨达公司、终止运营或别无其他现实的选择。

亨达公司治理层（以下简称治理层）负责监督亨达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，就可能导致对亨达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亨达公司不能持续经营。

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

我们与治理层及中信建投基金管理有限公司就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



(此页无正文，为沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司容诚审字[2025]110Z0377号审计报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师：

Handwritten signature of Wu Yu.

吴宇

中国注册会计师
吴宇
210103050004

中国注册会计师：

Handwritten signature of Dong Bojia.

董博佳

中国注册会计师
董博佳
110100324003

中国注册会计师：

Handwritten signature of Jia Qiangqiang.

贾强强

中国注册会计师
贾强强
110101501728

2025年10月31日



资产负债表

2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	2025年10月20日	负债和所有者权益	附注	2025年10月20日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	4,234,384.19	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	五、2	5,587,005.81	应付账款	五、6	371,749.43
应收款项融资			预收款项	五、7	6,129,834.94
预付款项			合同负债	五、8	1,499,630.93
其他应收款	五、3	25,488,907.27	应付职工薪酬	五、9	2,139.20
其中：应收利息			应交税费	五、10	578,293.35
应收股利			其他应付款	五、11	6,047,653.54
存货			其中：应付利息		
合同资产			应付股利		
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	五、12	14,897,002.13
其他流动资产			其他流动负债	五、13	89,977.85
流动资产合计		35,310,297.27	流动负债合计		29,616,281.37
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款	五、14	133,000,000.00
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中：优先股		
长期股权投资			永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产	五、4	142,054,123.89	长期应付职工薪酬		
固定资产			预计负债		
在建工程			递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债		
油气资产			其他非流动负债		
使用权资产			非流动负债合计		133,000,000.00
无形资产			负债合计		162,616,281.37
开发支出			所有者权益：		
商誉			实收资本	五、15	15,123,682.75
长期待摊费用	五、5	453,353.35	其他权益工具		
递延所得税资产			其中：优先股		
其他非流动资产			永续债		
非流动资产合计		142,507,477.24	资本公积		
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积	五、16	275,322.19
			未分配利润	五、17	-197,511.80
资产总计		177,817,774.51	所有者权益合计		15,201,493.14
			负债和所有者权益总计		177,817,774.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2025年4月1日至2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

单位：元 币种：人民币

	附注	2025年4月1日至2025年10月20日
一、营业收入	五、18	16,814,861.77
减：营业成本	五、18	8,619,728.45
税金及附加	五、19	2,097,484.99
销售费用		
管理费用	五、20	119,900.80
研发费用		
财务费用	五、21	6,201,128.84
其中：利息费用		6,207,164.77
利息收入		6,430.88
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		
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、22	-221,220.61
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）		-444,601.92
加：营业外收入	五、23	79,975.06
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-364,626.86
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-364,626.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-364,626.86
（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		
（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		
6. 外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额		-364,626.86

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

2025年4月1日至2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年4月1日至2025年10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		16,316,173.64
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		11,546,253.49
经营活动现金流入小计		27,862,427.13
购买商品、接受劳务支付的现金		3,214,957.90
支付给职工以及为职工支付的现金		87,548.44
支付的各项税费		2,657,165.23
支付其他与经营活动有关的现金		10,618,568.50
经营活动现金流出小计		16,578,240.07
经营活动产生的现金流量净额	五、24	11,284,187.06
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		
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		6,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,622,441.16
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		12,122,441.16
筹资活动产生的现金流量净额		-12,122,441.16
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		-838,254.10
加：期初现金及现金等价物余额		5,072,638.29
六、期末现金及现金等价物余额		4,234,384.19

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

2025年4月1日至2025年10月20日

项目	2025年4月1日至2025年10月20日							单位：元		币种：人民币	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	15,123,682.75								275,322.19	167,115.06	15,566,120.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	15,123,682.75								275,322.19	167,115.06	15,566,120.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	15,123,682.75								275,322.19	-197,511.80	15,201,493.14

法定代表人：

宏赵印久
210112001078774

主管会计工作负责人：

杨曹

会计机构负责人：

王立成



沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

财务报表附注

2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司(以下简称亨达公司、本公司或公司), 2022 年 3 月 8 日在沈阳市浑南区市场监督管理局注册。法定代表人赵久宏,《营业执照》统一社会信用代码为 91210112MA7KLD5P4F, 注册资本人民币 1512.368275 万元。公司注册地址辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8(208-3) 房间。

公司经营范围: 一般项目: 软件开发, 信息技术咨询服务, 以自有资金从事投资活动, 非居住房地产租赁, 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务), 创业空间服务, 通信设备制造, 通讯设备销售, 计算机软硬件及外围设备制造, 计算机软硬件及辅助设备零售, 停车场服务, 园区管理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表是仅为沈阳国际软件园产业发展有限公司(以下简称产业发展公司)和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金就本公司的股权进行交割参考之目的而编制。本财务报表包括 2025 年 10 月 20 日的资产负债表, 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注, 未列示比较数据以及相关的财务报表附注。

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

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估, 未发现影响本公司持



续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，本报告会计期间从 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 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

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的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（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商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票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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：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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。



②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计



入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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合同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。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确



认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）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权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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。

于每个资产负债表日，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。

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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，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。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或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将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。



应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 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。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收关联方往来款

其他应收款组合 2 应收备用金及其他

其他应收款组合 3 应收保证金、押金

其他应收款组合 4 应收其他单位往来款

对于划分为组合的其他应收款，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，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。

B. 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 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③ 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，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.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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。

通常情况下，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。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④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；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；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；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤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。

⑥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。

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

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际



能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

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（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当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。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产



仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

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；

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

8. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

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。主要包括：

①已出租的土地使用权。

②持有并准备增值后转让的土地使用权。



③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、10。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率。

9. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平



均利率计算确定。

10. 长期资产减值

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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可使用状态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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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。

11. 职工薪酬



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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：



A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

① 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

② 设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。



设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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：

①企业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；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存



金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

12. 收入确认原则和计量方法

(1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：



①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①租赁收入根据合同约定的金额在租赁期内按照直线法确认。

②物业收入根据合同约定的金额在服务提供期间平均分摊确认。

13. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：



①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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划分为与资产相关的政府补助。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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计



算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

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。

14. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司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。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣



可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据



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

本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者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和负债或是同时取得资产、清偿负债。

15. 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，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司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。

（2）单独租赁的识别

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。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租



赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会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，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。



计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，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，并相应调整使用权资产的账面价值。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。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。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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：A.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；B.



增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，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。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，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；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

16. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项



主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、6%
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%

五、财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2025 年 10 月 20 日
库存现金	
银行存款	4,234,384.19
其他货币资金	
合 计	4,234,384.19

说明：期末货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 10 月 20 日
1 年以内	3,608,673.71
1-2 年	2,238,243.16
小计	5,846,916.87
减：坏账准备	259,911.06
合 计	5,587,005.81

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2025 年 10 月 20 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,846,916.87	100.00	259,911.06	4.45	5,587,005.81
其中：账龄组合	5,846,916.87	100.00	259,911.06	4.45	5,587,005.81



合 计	5,846,916.87	100.00	259,911.06	4.45	5,587,005.81
-----	--------------	--------	------------	------	--------------

报告期坏账准备计提的具体说明：

①期末无按单项计提坏账准备的应收账款

②期末按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 10 月 20 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	3,608,673.71	36,086.74	1.00
1-2 年	2,238,243.16	223,824.32	10.00
合 计	5,846,916.87	259,911.06	4.45

（3）公司报告期无实际核销的应收账款情况。

3. 其他应收款

（1）分类列示

项 目	2025 年 10 月 20 日
应收利息	
应收股利	
其他应收款	25,488,907.27
合 计	25,488,907.27

（2）其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2025 年 10 月 20 日
1 年以内	25,746,370.98
小计	25,746,370.98
减：坏账准备	257,463.71
合计	25,488,907.27

②按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 10 月 20 日
关联方往来款	25,746,370.98
小计	25,746,370.98
减：坏账准备	257,463.71
合 计	25,488,907.27



4. 投资性房地产

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			
1.2025 年 4 月 1 日	222,783,488.58	19,683,414.75	242,466,903.33
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日	222,783,488.58	19,683,414.75	242,466,903.33
二、累计折旧和累计摊销			
1.2025 年 4 月 1 日	89,119,434.83	5,216,217.42	94,335,652.25
2.本期增加金额	5,859,129.75	217,997.44	6,077,127.19
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日	94,978,564.58	5,434,214.86	100,412,779.44
三、减值准备			
1.2025 年 4 月 1 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日			
四、账面价值			
1.2025 年 10 月 20 日账面价值	127,804,924.00	14,249,199.89	142,054,123.89
2.2025 年 4 月 1 日账面价值	133,664,053.75	14,467,197.33	148,131,251.08

5. 长期待摊费用

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少		2025 年 10 月 20 日
			本期摊销	其他减少	
装修工程费	104,233.35	369,492.00	20,372.00		453,353.35
合 计	104,233.35	369,492.00	20,372.00		453,353.35

6. 应付账款

项 目	2025 年 10 月 20 日
应付工程款	369,492.00
其他	2,257.43
合 计	371,749.43

7. 预收款项



项 目	2025 年 10 月 20 日
预收租金	6,129,834.94
合 计	6,129,834.94

8. 合同负债

项 目	2025 年 10 月 20 日
预收物业费	1,499,630.93
合 计	1,499,630.93

9. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
一、短期薪酬	462.00	67,691.76	66,938.56	1,215.20
二、离职后福利-设定提存计划		6,468.00	5,544.00	924.00
三、辞退福利		16,500.00	16,500.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	462.00	90,659.76	88,982.56	2,139.20

(2) 短期薪酬列示

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		59,311.43	59,311.43	
二、职工福利费		335.93	335.93	
三、社会保险费		3,802.40	3,259.20	543.20
其中：医疗保险费		3,371.20	2,889.60	481.60
工伤保险费		431.20	369.60	61.60
四、住房公积金	462.00	4,242.00	4,032.00	672.00
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	462.00	67,691.76	66,938.56	1,215.20

(3) 设定提存计划列示

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
离职后福利：				
1.基本养老保险		6,272.00	5,376.00	896.00



项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
2.失业保险费		196.00	168.00	28.00
3.企业年金缴费				
合计		6,468.00	5,544.00	924.00

10. 应交税费

项 目	2025 年 10 月 20 日
增值税	11,095.19
个人所得税	222.42
城市维护建设税	47,474.54
教育费附加	20,346.22
地方教育费附加	13,564.17
房产税	436,475.43
城镇土地使用税	46,493.92
印花税	2,621.46
合 计	578,293.35

11. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 10 月 20 日
应付利息	
应付股利	
其他应付款	6,047,653.54
合 计	6,047,653.54

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2025 年 10 月 20 日
租赁保证金	6,025,864.92
其他	21,788.62
合 计	6,047,653.54

②公司报告期期末无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

12. 一年内到期的非流动负债

项 目	2025 年 10 月 20 日
-----	------------------



项 目	2025 年 10 月 20 日
一年内到期的长期借款	14,897,002.13
合 计	14,897,002.13

13. 其他流动负债

项 目	2025 年 10 月 20 日
待转销项税	89,977.85
合 计	89,977.85

14. 长期借款

项 目	2025 年 10 月 20 日
抵押+保证	147,000,000.00
应付利息	897,002.13
小计	147,897,002.13
减：一年内到期的长期借款	14,897,002.13
合 计	133,000,000.00

注 1：截至 2025 年 10 月 20 日长期借款余额中 83,000,000.00 元的长期借款系由沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司所有的沈阳市浑南区上深沟村 863-6 号（101、102、201、202、301、302、401、402、501、502、601-607、701-707、801-807、901-907、1001-1007、1101-1107、1201-1207、1301-1307）房产作为抵押，并由沈阳昂立控股集团有限公司、赵久宏、姜韻峰提供保证担保。该借款协议由沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司与本溪银行股份有限公司北地支行签订，借款期限为 2023 年 8 月 11 日至 2033 年 8 月 10 日。

注 2：截至 2025 年 10 月 20 日长期借款余额中 64,000,000.00 元的长期借款系由沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司所有的位于沈阳市浑南区上深沟村 863-9 号（1-7 层）房产作为抵押物，由沈阳昂立控股集团有限公司、沈阳国际软件园产业发展有限公司、赵久宏夫妻提供保证担保。该借款协议由沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司与抚顺银行股份有限公司开发区支行签订，借款期限为 2022 年 12 月 26 日至 2032 年 12 月 24 日。

15. 实收资本

投资者名称	2025 年 10 月 20 日
-------	------------------



	持股比例（%）	出资金额
沈阳国际软件园产业发展有限公司	100.00	15,123,682.75
合 计	100.00	15,123,682.75

16. 盈余公积

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
法定盈余公积	275,322.19			275,322.19
合 计	275,322.19			275,322.19

17. 未分配利润

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
调整前上期末未分配利润	167,115.06
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	167,115.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-364,626.86
减：提取法定盈余公积	
对所有者的分配	
期末未分配利润	-197,511.80

18. 营业收入及营业成本

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日	
	收入	成本
主营业务	16,708,077.03	8,619,728.45
其他业务	106,784.74	
合 计	16,814,861.77	8,619,728.45

19. 税金及附加

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
城市维护建设税	50,199.06
教育费附加	21,513.88
地方教育费附加	14,342.60
房产税	1,808,214.49
城镇土地使用税	187,798.97
印花税	15,415.99
合 计	2,097,484.99

20. 管理费用



项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
职工薪酬	90,659.76
其他	29,241.04
合 计	119,900.80

21. 财务费用

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
利息支出	6,207,164.77
减：利息收入	6,430.88
利息净支出	6,200,733.89
手续费	394.95
合 计	6,201,128.84

22. 信用减值损失

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
应收账款坏账损失	-212,123.01
其他应收款坏账损失	-9,097.60
合 计	-221,220.61

23. 营业外收入

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
违约赔偿收入	79,564.40
其他	410.66
合 计	79,975.06

24. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-364,626.86
加：资产减值准备	
信用减值损失	221,220.61
固定资产折旧、投资性房地产折旧	6,077,127.19
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	20,372.00



补充资料	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	6,207,164.77
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,977,871.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,100,800.73
其他	
经营活动产生的现金流量净额	11,284,187.06
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	
租入的资产（简化处理的除外）	
3. 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	4,234,384.19
减：现金的期初余额	5,072,638.29
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	-838,254.10

（2）现金和现金等价物构成情况

项 目	2025 年 10 月 20 日
一、现金	4,234,384.19
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	4,234,384.19
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	4,234,384.19

六、关联方及关联交易



1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
沈阳国际软件园产业发展有限公司	沈阳	商务服务业	54305.5556万人民币	100.00	100.00

本公司最终控制方：沈阳昂立控股集团有限公司。

本公司实际控制人：赵久宏。

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	同一控制人
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	同一控制人
沈阳国际软件园协同创新有限公司	同一控制人
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	同一控制人
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	同一控制人

3. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品、提供劳务情况表

关 联 方	关联交易内容	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	物业服务收入	26,725.77
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	物业服务收入	41,460.48
沈阳国际软件园协同创新有限公司	物业服务收入	2,090.60
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	物业服务收入	4,181.21
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	物业服务收入	14,990.50

采购商品、接受劳务情况表

关 联 方	关联交易内容	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
沈阳国际软件园产业发展有限公司	运营管理服务	2,522,229.26

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日确认的租赁收入
-------	--------	--



承租方名称	租赁资产种类	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日确认的租赁收入
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	办公租赁	117,771.20
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	办公租赁	182,701.91
沈阳国际软件园协同创新有限公司	办公租赁	9,212.56
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	办公租赁	18,425.15
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	办公租赁	66,057.90

4. 关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	2025 年 10 月 20 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	沈阳国际软件园产业发展有限公司	25,746,370.98	257,463.71

（2）应付项目

项目名称	关联方	2025 年 10 月 20 日
预收款项	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	173,067.70
预收款项	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	298,869.48
预收款项	沈阳国际软件园协同创新有限公司	13,538.02
预收款项	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	27,076.04
预收款项	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	97,073.13
合同负债	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	37,403.77
合同负债	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	58,025.58
合同负债	沈阳国际软件园协同创新有限公司	2,925.89
合同负债	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	5,851.77
合同负债	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	20,979.78
其他流动负债	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	2,244.23
其他流动负债	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	3,481.53
其他流动负债	沈阳国际软件园协同创新有限公司	175.55
其他流动负债	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	351.11
其他流动负债	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	1,258.79

七、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。



2. 或有事项

截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

2025 年 10 月 23 日，亨达公司已完成工商信息变更登记手续，亨达公司股东由产业发展公司变更为沈阳仁泽企业管理有限公司。

九、其他重要事项

截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

日期：2025 年 10 月 31 日



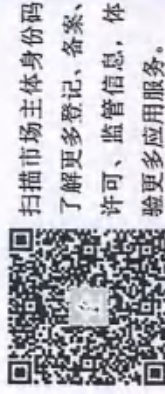


营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；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）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8812.5万元

成立日期 2013年12月10日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街22号1幢10层1001-1至1001-26

登记机关



2025年 05月 29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网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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



会计师事务所

执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：刘维
主任会计师：
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0022698

说明

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

发证机关：北京市财政局



中华人民共和国财政部制





姓名	吴宇
Full name	男
Sex	1974-03-01
出生日期	容成会计师事务所(特殊普
Date of birth	通合伙)辽宁分所
工作单位	21010219740301153X
Working unit	身份证号
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年8月7日

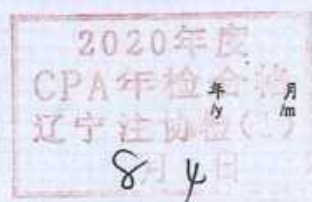
本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year.
this renewal.



证书编号: 210103050004
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA 辽宁省注册会计师协会

发证日期: 2000 年 08 月 15 日
Date of Issuance





姓名	董博佳
Sex	男
出生日期	1988-07-01
工作单位	密诚会计师事务所(特殊普通合伙) 辽宁分所
身份证号	210102198807011514
Identity card No.	



2020年度
年度检验登记合格
Annual Renewal Registration

8.4
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年度
CPA年检合格
辽宁注协检(3)
4月28日

辽宁注协检CPA
合格
2021年8月



证书编号: 110100324003
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 07 月 27 日
Date of Issuance



中国注册会计师

姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号 身份证号码

Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.

贾强强 男 1997-05-10 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)沈阳分所 210500199705100015



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

天职国际沈阳 事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

宏诚达 事务所
CPAs

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

证书编号: 110101501728
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 12 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

(次)

审计报告

沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

容诚审字[2025]110Z0378 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



审计报告

容诚审字[2025]110Z0378 号

中信建投基金管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了沈阳国际软件园永利园区发展有限公司（以下简称永利公司）的财务报表，包括 2025 年 10 月 20 日的资产负债表，2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 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财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了永利公司 2025 年 10 月 20 日的财务状况以及 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 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，我们独立于永利公司及中信建投基金管理有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二关于编制基础的说明。永利公司管理层（以下简称管理层）编制财务报表是为了沈阳国际软件园有限公司（以下简称软件园公司）和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金的股权进行交割参考之目的而编制，因此，财务报表可能不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供软件园公司和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券



投资基金的股权进行交割参考之目的使用，不得用作任何其他目的。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

永利公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则中与编制资产负债表相关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，管理层负责评估永利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永利公司、终止运营或别无其他现实的选择。

永利公司治理层（以下简称治理层）负责监督永利公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对永利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永利公司不能持续经营。

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

我们与治理层及中信建投基金管理有限公司就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



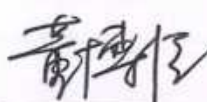
(此页无正文，为沈阳国际软件园永利园区发展有限公司容诚审字
[2025]110Z0378 号审计报告之签字盖章页。)



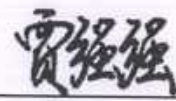
中国·北京

中国注册会计师:  

吴宇

中国注册会计师:  

董博佳

中国注册会计师:  

贾强强

2025 年 10 月 31 日



资产负债表

2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园水利园区发展有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	2025年10月20日	负债和所有者权益	附注	2025年10月20日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	3,087,882.18	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	五、2	13,088,505.79	应付账款	五、8	3,062,751.66
应收款项融资			预收款项	五、9	11,271,226.01
预付款项			合同负债	五、10	3,080,462.59
其他应收款	五、3	41,490,675.92	应付职工薪酬	五、11	2,941.40
其中：应收利息			应交税费	五、12	2,251,315.50
应收股利			其他应付款	五、13	11,020,320.90
存货			其中：应付利息		
合同资产			应付股利		
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	五、14	15,660,500.00
其他流动资产			其他流动负债	五、15	184,827.71
流动资产合计		57,667,063.89	流动负债合计		46,534,345.77
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款	五、16	203,000,000.00
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中：优先股		
长期股权投资			永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产	五、4	235,600,117.86	长期应付职工薪酬		
固定资产	五、5	21,572.55	预计负债		
在建工程	五、6	310,349.11	递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债		
油气资产			其他非流动负债		
使用权资产			非流动负债合计		203,000,000.00
无形资产			负债合计		249,534,345.77
开发支出			所有者权益：		
商誉			实收资本	五、17	38,550,006.18
长期待摊费用	五、7	533,650.42	其他权益工具		
递延所得税资产			其中：优先股		
其他非流动资产			永续债		
非流动资产合计		236,465,689.94	资本公积		
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积	五、18	1,092,235.04
			未分配利润	五、19	4,956,166.84
			所有者权益合计		44,598,408.06
资产总计		294,132,753.83	负债和所有者权益总计		294,132,753.83

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2025年4月1日至2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年4月1日至2025年10月20日
一、营业收入	五、20	33,586,763.35
减：营业成本	五、20	17,081,724.56
税金及附加	五、21	4,164,788.86
销售费用		
管理费用	五、22	516,500.33
研发费用		
财务费用	五、23	8,035,773.56
其中：利息费用		8,036,008.34
利息收入		1,357.79
加：其他收益	五、24	200,000.00
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		
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、25	-399,255.84
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）		3,588,720.20
加：营业外收入	五、26	112,200.97
减：营业外支出	五、27	311.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,700,609.71
减：所得税费用	五、28	951,128.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,749,481.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,749,481.25
（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		
（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		
6.外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额		2,749,481.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李春梅

张琪



现金流量表

2025年4月1日至2025年10月20日

编制单位：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年4月1日至2025年10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		25,907,412.73
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		18,070,058.96
经营活动现金流入小计		43,977,471.69
购买商品、接受劳务支付的现金		6,331,698.00
支付给职工以及为职工支付的现金		94,315.90
支付的各项税费		5,994,143.51
支付其他与经营活动有关的现金		17,196,205.49
经营活动现金流出小计		29,616,362.90
经营活动产生的现金流量净额	五、29	14,361,108.79
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		
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		6,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,285,091.67
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		13,785,091.67
筹资活动产生的现金流量净额		-13,785,091.67
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		576,017.12
加：期初现金及现金等价物余额		356,586.53
六、期末现金及现金等价物余额		932,603.65

法定代表人：



主管会计工作负责人：

李春梅

会计机构负责人：

张琪





所有者权益变动表

2025年4月1日至2025年10月20日

2025年4月1日至2025年10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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	38,550,006.18								1,092,235.04	2,206,685.59	41,848,926.81
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	38,550,006.18								1,092,235.04	2,206,685.59	41,848,926.81
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	38,550,006.18								1,092,235.04	4,956,166.84	44,598,408.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李春梅

张琪

宏赵印久
21012001078761



沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

财务报表附注

2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

沈阳国际软件园永利园区发展有限公司(以下简称永利公司、本公司或公司), 2022 年 3 月 8 日在沈阳市浑南区市场监督管理局注册。法定代表人赵久宏, 《营业执照》统一社会信用代码为 91210112MA7HLXND2X, 注册资本人民币 3855.000618 万元。公司注册地址辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8 (208-2) 房间。

公司经营范围: 一般项目: 软件开发, 信息技术咨询服务, 以自有资金从事投资活动, 非居住房地产租赁, 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务), 创业空间服务, 通信设备制造, 通讯设备销售, 计算机软硬件及外围设备制造, 计算机软硬件及辅助设备零售, 停车场服务, 园区管理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表是仅为沈阳国际软件园有限公司(以下简称软件园公司)和中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金就本公司的股权进行交割参考之目的而编制。本财务报表包括 2025 年 10 月 20 日的资产负债表, 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注, 未列示比较数据以及相关的财务报表附注。

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

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估, 未发现影响本公司持续经营能力的事项, 本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。



三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，本报告会计期间从 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 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

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的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（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分



金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议,以承担新金融负债方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,应当终止原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

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。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款规定,在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日,是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式,在此情形下,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,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商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票据及应收账款,本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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: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。对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放



贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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合同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。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。



对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 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权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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。

于每个资产负债表日，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。

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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，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。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或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将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 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。



其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收关联方往来款

其他应收款组合 2 应收备用金及其他

其他应收款组合 3 应收保证金、押金

其他应收款组合 4 应收其他单位往来款

对于划分为组合的其他应收款，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，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。

B. 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 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③ 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，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. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术



环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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。

通常情况下，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。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④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；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；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；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤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。

⑥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。

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

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；



B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

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（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当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。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：



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；

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

8. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、10。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率。

9. 借款费用



(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

10. 长期资产减值

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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可使用状态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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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。

11. 职工薪酬

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计



入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。



②设定受益计划

A.确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B.确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

（a）精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

（b）计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

（c）资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，



并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（3）辞退福利的会计处理方法

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：

- ①企业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；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- A.服务成本；
- B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

12. 收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。



本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；



③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①租赁收入根据合同约定的金额在租赁期内按照直线法确认。

②物业收入根据合同约定的金额在服务提供期间平均分摊确认。

13. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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划分为与资产相关的政府补助。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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相



关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

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。

14. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司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



税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；



B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

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

本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者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和负债或是同时取得资产、清偿负债。

15. 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，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司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。

(2) 单独租赁的识别

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。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会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，根据使用权资产类别确定折旧率。



②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，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，并相应调整使用权资产的账面价值。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。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。

②融资租赁



在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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：A.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；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，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。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，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；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日



前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

16. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、6%、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%

2、税收优惠

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）的规定，本公司自2019年1月1日至2021年12月31日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间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；对其向在孵对象提供孵化服务取得的收入，免征增值税。根据《财政部 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），优惠政策执行期限延长至2023年12月31日。根据《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），优惠政策执行期限延长至2027年12月31日。

五、财务报表项目注释

1. 货币资金



项 目	2025 年 10 月 20 日
库存现金	
银行存款	3,087,882.18
其他货币资金	
合 计	3,087,882.18

说明：公司期末银行存款中 2,155,278.53 元系监管账户资金。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 10 月 20 日
1 年以内	9,424,543.76
1-2 年	4,172,037.74
2-3 年	
3-4 年	6,747.00
小计	13,603,328.50
减：坏账准备	514,822.71
合 计	13,088,505.79

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2025 年 10 月 20 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	13,603,328.50	100.00	514,822.71	3.78	13,088,505.79
其中：账龄组合	13,603,328.50	100.00	514,822.71	3.78	13,088,505.79
合 计	13,603,328.50	100.00	514,822.71	3.78	13,088,505.79

报告期坏账准备计提的具体说明：

①期末无按单项计提坏账准备的应收账款

②期末按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 10 月 20 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,424,543.76	94,245.44	1.00



账 龄	2025 年 10 月 20 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	4,172,037.74	417,203.77	10.00
2-3 年			
3-4 年	6,747.00	3,373.50	50.00
合 计	13,603,328.50	514,822.71	3.78

(3) 公司报告期无实际核销的应收账款情况。

3. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 10 月 20 日
应收利息	
应收股利	
其他应收款	41,490,675.92
合 计	41,490,675.92

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2025 年 10 月 20 日
1 年以内	41,909,773.66
小计	41,909,773.66
减：坏账准备	419,097.74
合 计	41,490,675.92

②按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 10 月 20 日
关联方往来款	41,909,773.66
小计	41,909,773.66
减：坏账准备	419,097.74
合 计	41,490,675.92

4. 投资性房地产

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			



项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1.2025 年 4 月 1 日	434,671,042.72	41,349,635.41	476,020,678.13
2.本期增加金额	338,961.97		338,961.97
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日	435,010,004.69	41,349,635.41	476,359,640.10
二、累计折旧和累计摊销			
1.2025 年 4 月 1 日	215,664,058.87	13,051,753.32	228,715,812.19
2.本期增加金额	11,583,944.76	459,765.29	12,043,710.05
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日	227,248,003.63	13,511,518.61	240,759,522.24
三、减值准备			
1.2025 年 4 月 1 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2025 年 10 月 20 日			
四、账面价值			
1.2025 年 10 月 20 日账面价值	207,762,001.06	27,838,116.80	235,600,117.86
2.2025 年 4 月 1 日账面价值	219,006,983.85	28,297,882.09	247,304,865.94

5. 固定资产

项 目	家具用具设备	合 计
一、账面原值		
1.2025 年 4 月 1 日	30,000.00	30,000.00
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2025 年 10 月 20 日	30,000.00	30,000.00
二、累计折旧和累计摊销		
1.2025 年 4 月 1 日	3,166.68	3,166.68
2.本期增加金额	5,260.77	5,260.77
3.本期减少金额		
4.2025 年 10 月 20 日	8,427.45	8,427.45
三、减值准备		
1.2025 年 4 月 1 日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2025 年 10 月 20 日		



四、账面价值		
1.2025 年 10 月 20 日账面价值	21,572.55	21,572.55
2.2025 年 4 月 1 日账面价值	26,833.32	26,833.32

6. 在建工程

项 目	2025 年 10 月 20 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
F 区项目	303,711.75		303,711.75
B 区项目	6,637.36		6,637.36
合 计	310,349.11		310,349.11

7. 长期待摊费用

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少		2025 年 10 月 20 日
			本期摊销	其他减少	
装修工程费		533,650.42			533,650.42
合 计		533,650.42			533,650.42

8. 应付账款

按性质列示

款项性质	2025 年 10 月 20 日
应付工程款	1,827,032.10
应付服务费	1,233,462.13
其他	2,257.43
合 计	3,062,751.66

9. 预收款项

项 目	2025 年 10 月 20 日
预收租金	11,271,226.01
合 计	11,271,226.01

10. 合同负债

项 目	2025 年 10 月 20 日
预收物业费	3,080,462.59
合 计	3,080,462.59

11. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示



项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
一、短期薪酬		90,607.26	88,936.36	1,670.90
二、离职后福利-设定提存计划		8,893.50	7,623.00	1,270.50
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计		99,500.76	96,559.36	2,941.40

(2) 短期薪酬列示

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		78,400.00	78,400.00	
二、职工福利费		510.96	510.96	
三、社会保险费		5,228.30	4,481.40	746.90
其中：医疗保险费		4,635.40	3,973.20	662.20
工伤保险费		592.90	508.20	84.70
四、住房公积金		6,468.00	5,544.00	924.00
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合 计		90,607.26	88,936.36	1,670.90

(3) 设定提存计划列示

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
离职后福利：				
1.基本养老保险		8,624.00	7,392.00	1,232.00
2.失业保险费		269.50	231.00	38.50
3.企业年金缴费				
合 计		8,893.50	7,623.00	1,270.50

12. 应交税费

项 目	2025 年 10 月 20 日
增值税	302,032.48
企业所得税	827,392.77
房产税	859,985.70
城镇土地使用税	106,529.05
城市维护建设税	88,724.74



项 目	2025 年 10 月 20 日
教育费附加	38,024.88
地方教育费附加	25,349.93
印花税	3,275.95
合 计	2,251,315.50

13. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 10 月 20 日
应付利息	
应付股利	
其他应付款	11,020,320.90
合 计	11,020,320.90

(2) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项 目	2025 年 10 月 20 日
租赁保证金	11,003,983.60
其他	16,337.30
合 计	11,020,320.90

14. 一年内到期的非流动负债

项 目	2025 年 10 月 20 日
一年内到期的长期借款	15,660,500.00
合 计	15,660,500.00

15. 其他流动负债

项 目	2025 年 10 月 20 日
待转销项税	184,827.71
合 计	184,827.71

16. 长期借款

项 目	2025 年 10 月 20 日
抵押+保证	160,500,000.00
抵押+质押+保证	57,000,000.00
应付利息	1,160,500.00
小计	218,660,500.00



项 目	2025 年 10 月 20 日
减：一年内到期的长期借款	15,660,500.00
合 计	203,000,000.00

注 1：截至 2025 年 10 月 20 日长期借款余额中 160,500,000.00 元的长期借款系由沈阳国际软件园永利园区发展有限公司所有的位于沈阳市浑南区上深沟村 860-2 号（2 门 102、201、301、401、501）、860-1 号、860-6 号房产作为抵押物；位于浑南区上深沟村 858-20 号（101、102（食堂）、103、104、201（食堂）、301-308、401-408、501-508、601-608、701-708、801-808、901-908、1101-1108、1201-1208、1301-1308、1401-1408、1701-1708、1801-1804）房产作为抵押物；位于浑南区上深沟村 858-20 号（1805、1806、1807、1808、1001、1004、1005、1006）房产作为抵押物。由沈阳昂立控股集团有限公司、赵久宏、姜韻峰提供保证担保。该借款协议由沈阳国际软件园永利园区发展有限公司与本溪银行股份有限公司北地支行签订，借款期限为 2024 年 3 月 27 日至 2034 年 3 月 18 日。

注 2：截至 2025 年 10 月 20 日长期借款余额中 57,000,000.00 元的长期借款系由沈阳国际软件园永利园区发展有限公司所有的位于沈阳市东陵区上深沟村 858-1 号（全部）、858-5 号（101、201、301、401）房产作为抵押物，由保证金及应收账款质押，并由沈阳国际软件园有限公司、沈阳国际软件园产业发展有限公司、赵久宏、姜韻峰提供保证担保。该借款协议由沈阳国际软件园永利园区发展有限公司与中信银行股份有限公司沈阳分行签订，借款期限为 2023 年 2 月 22 日至 2034 年 2 月 2 日。

17. 实收资本

投资者名称	2025 年 10 月 20 日	
	持股比例（%）	出资金额
沈阳国际软件园有限公司	100.00	38,550,006.18
合 计	100.00	38,550,006.18

18. 盈余公积

项 目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 10 月 20 日
法定盈余公积	1,092,235.04			1,092,235.04
合 计	1,092,235.04			1,092,235.04

19. 未分配利润



项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
调整前上期末未分配利润	2,206,685.59
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	2,206,685.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,749,481.25
减：提取法定盈余公积	
对所有者的分配	
期末未分配利润	4,956,166.84

20. 营业收入及营业成本

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日	
	收入	成本
主营业务	33,482,339.32	17,081,724.56
其他业务	104,424.03	
合 计	33,586,763.35	17,081,724.56

21. 税金及附加

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
城市维护建设税	71,659.56
教育费附加	30,711.22
地方教育费附加	20,474.15
房产税	3,590,595.73
城镇土地使用税	426,393.85
印花税	24,954.35
合 计	4,164,788.86

22. 管理费用

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
职工薪酬	99,500.76
其他	416,999.57
合 计	516,500.33

23. 财务费用

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
利息支出	8,036,008.34
减：利息收入	1,357.79
利息净支出	8,034,650.55



项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
手续费	1,123.01
合 计	8,035,773.56

24. 其他收益

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
政府补助	200,000.00
合 计	200,000.00

25. 信用减值损失

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
应收账款坏账损失	-408,357.13
其他应收款坏账损失	9,101.29
合 计	-399,255.84

26. 营业外收入

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
违约赔偿收入	78,609.92
其他	33,591.05
合 计	112,200.97

27. 营业外支出

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
其他	311.46
合 计	311.46

28. 所得税费用

项 目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
当期所得税费用	951,128.46
合 计	951,128.46

29. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	2,749,481.25
加: 资产减值准备	
信用减值损失	399,255.84



补充资料	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
固定资产折旧、投资性房地产折旧	12,048,970.82
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	
财务费用(收益以“-”号填列)	8,036,008.34
投资损失(收益以“-”号填列)	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	
存货的减少(增加以“-”号填列)	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,046,641.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,825,966.41
其他	
经营活动产生的现金流量净额	14,361,108.79
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	
租入的资产(简化处理的除外)	
3. 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	932,603.65
减: 现金的期初余额	356,586.53
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	576,017.12

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2025 年 10 月 20 日
一、现金	932,603.65
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	932,603.65
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
其中: 三个月内到期的债券投资	



项 目	2025 年 10 月 20 日
三、期末现金及现金等价物余额	932,603.65

六、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
沈阳国际软件园有限公司	沈阳	商务服务业	17000 万人民币	100.00	100.00

本公司最终控制方：沈阳昂立控股集团有限公司。

本公司实际控制人：赵久宏。

2. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
沈阳昂立信息技术有限公司	同一控制人
沈阳国际软件园产业发展有限公司	同一控制人
沈阳数字经济产业园发展有限公司	受公司最终控制方重大影响
沈阳国际软件园物业管理有限公司	同一控制人
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	同一控制人
沈阳卓软科技有限公司	同一控制人

3. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品、提供劳务情况表

关 联 方	关联交易内容	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
沈阳国际软件园产业发展有限公司	物业服务	288,631.86
沈阳数字经济产业园发展有限公司	物业服务	103,146.71
沈阳昂立控股集团有限公司	物业服务	3,302.90
沈阳昂立信息技术有限公司	物业服务	137,127.80
沈阳卓软科技有限公司	物业服务	6,407.61
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	物业服务	4,328.10

采购商品、接受劳务情况表

关 联 方	关联交易内容	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日
沈阳国际软件园产业发展有限公司	运营管理服务	5,038,014.51



(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2025年4月1日至2025年10月20日确认的租赁收入
沈阳昂立控股集团有限公司	办公租赁	14,554.70
沈阳昂立信息技术有限公司	办公租赁	604,281.89
沈阳国际软件园产业发展有限公司	办公租赁	1,271,896.37
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	办公租赁	19,072.47
沈阳卓软科技有限公司	办公租赁	28,236.12
沈阳数字经济产业园发展有限公司	办公租赁	371,441.69
沈阳国际软件园物业管理有限公司	办公租赁	169,997.56

4. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025年10月20日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	沈阳国际软件园产业发展有限公司	28,793.38	287.93
应收账款	沈阳昂立控股集团有限公司	329.49	3.29
应收账款	沈阳昂立信息技术有限公司	13,677.82	136.78
应收账款	沈阳卓软科技有限公司	639.21	6.39
其他应收款	沈阳国际软件园有限公司	41,909,773.66	419,097.74

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2025年10月20日
应付账款	沈阳国际软件园产业发展有限公司	1,233,462.13
应付账款	沈阳昂立信息技术有限公司	6,032.26
预收款项	沈阳昂立控股集团有限公司	5,386.57
预收款项	沈阳昂立信息技术有限公司	223,639.38
预收款项	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	7,058.55
预收款项	沈阳国际软件园产业发展有限公司	470,718.94
预收款项	沈阳卓软科技有限公司	10,547.29
预收款项	沈阳数字经济产业园发展有限公司	458,936.48
预收款项	沈阳国际软件园物业管理有限公司	297,672.08
合同负债	沈阳数字经济产业园发展有限公司	127,397.41
合同负债	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	1,539.74
其他流动负债	沈阳数字经济产业园发展有限公司	7,643.84



项目名称	关联方	2025 年 10 月 20 日
其他流动负债	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	92.38

七、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

2025 年 10 月 23 日，永利公司已完成工商信息变更登记手续，股东由软件园公司变更为沈阳鸿创企业管理有限公司。

九、其他重要事项

截至 2025 年 10 月 20 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

日期：2025 年 10 月 31 日



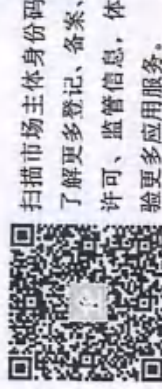


营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；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）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8812.5万元

成立日期 2013年12月10日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街22号1幢10层1001-1至1001-26

登记机关



2025年05月29日



会计师事务所

执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：刘维
主任会计师：
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010032
批准执业文号：京财会许可[2013]0067号
批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0022698

说明

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

发证机关：北京市财政局



2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

姓名	吴宇
性别	男
出生日期	1974-03-01
工作单位	德诚会计师事务所(特殊普通合伙) 辽宁分所
身份证号	21010219740301153X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年8月7日

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



2019年度
CPA年检合格
辽宁注协检(3)
4月28日

2020年度
CPA年检合格
辽宁注协检(1)
8月4日

证书编号:
No. of Certificate 210103050004

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 辽宁省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2000 年 08 月 15 日



中国注册会计师协会

姓名 董博佳
 Full name 董博佳
 Sex 男
 Date of birth 1988-07-01
 Working unit 密诚会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
 Identity card No. 210102198807011514



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.

2019年度
 CPA年检合格
 辽宁注协检(3)
 4月28日

辽宁注协检CPA
 合格
 2021年8月



证书编号:
 No. of Certificate J10100324003

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 辽宁省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2017 年 07 月 27 日



姓名: 戴志强
性别: 男
出生日期: 1997-05-10
工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)沈阳分所
身份证号: 210501199705100045
Identity card No.



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

天职国际沈阳 事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

客诚达 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2025 年 8 月 11 日
/y /m /d

证书编号: 110101501728
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 12 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d