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（更新）
（2026 年第 1 号）

基金管理人：中信建投基金管理有限公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

更新日期：2026 年 11 月

重要提示

一、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”）于2025年9月22日经中国证监会证监许可〔2025〕2136号文注册募集。本基金基金合同于2025年10月20日正式生效。

二、基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。

三、本基金最终投资标的为产业园区类不动产项目的不动产资产支持证券。不动产基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，不动产基金80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产完全所有权或经营权利。不动产基金以获取不动产项目收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

四、本基金采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

五、基金的过往业绩并不预示其未来表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

六、基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

七、基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况导致的投资风险，由投资者自行负担。

八、基金交易价格会因不动产资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。投资本基金可能面临以下风险，包括但不限于与不动产基金相关的风险、与专项计划相关的风险、与不动产项目相关的风险和其他风险。具体信息详见本招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

九、本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担标的资产价格波动的风险，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，全面了解本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。投资者应当认真阅读并完全理解基金合同第二十三部分规定的免责条款、第二十四部分规定的争议处理方式。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

本次招募说明书所更新部分的内容截止日为2026年11月6日，其中基金投资组合报告截止日为2026年9月30日（财务数据未经审计）。

特别地，提请投资人知悉：本次招募说明书更新并未涉及任何补充尽职调查，**不动产项目相关信息原则上不滚动更新**，仅根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第4号——招募说明书编制》要求进行文本格式性的调整，**对本基金风险因素、参与机构基本信息、基金经理、投资决策委员会成员、项目公司治理、不动产项目概况中的投保情况、原始权益人回收资金使用情况等进行更新**，除招募说明书外其余交易文件亦未变更，不涉及其他任何重大变更事项。

本基金的发行概况如下表所示：

基金名称	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金
不动产项目名称	昂立信息园A、B座项目，软件园D、E区项目，软件园B、F区项目
实际募集规模	10.98亿元
上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	中信建投基金管理有限公司
基金托管人	交通银行股份有限公司
资产支持证券管理人	中信建投证券股份有限公司
财务顾问	中信建投证券股份有限公司
原始权益人	沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司
运营管理机构	沈阳国际软件园产业发展有限公司
招募说明书更新日期	2026年11月

目 录

重要提示 1

第一章 一般规定 5

第一节 绪言 5

第二节 释义 7

第三节 招募说明书概要 22

第四节 风险因素 36

第二章 不动产项目 56

第一节 不动产项目概况 56

第二节 经营业绩与财务状况分析 200

第三节 原始权益人 232

第四节 运营管理机构 297

第五节 存在重要影响的其他事项 306

第三章 资产评估与现金流测算 307

第一节 资产评估 307

第二节 现金流测算分析 329

第四章 治理机制与运营管理安排 350

第一节 不动产基金治理机制 350

第二节 运营管理安排 380

第五章 不动产基金 390

第一节 本次发行参与机构的基本情况 390

第二节 不动产基金的交易安排 406

第三节 关联交易与利益冲突 439

第四节 基金运作 456

第五节 其他事项 580

第一章 一般规定

第一节 绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”或“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（以下简称“958号文”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）、《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》、《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核关注事项》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》、《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》、《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第4号——招募说明书编制》等法律法规以及《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》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件，其他与本基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章为必要条件。基金投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

本基金按照中国法律法规成立并运作，若基金合同、招募说明书的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

第二节 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、与不动产基金有关的基础定义

1、 基金/本基金/不动产基金/基础设施基金：指中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

2、 封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金

3、 基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金份额发售公告

4、 基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期

5、 基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

6、 存续期/存续期限/基金存续期：指基金合同生效日（含该日）至基金合同终止日（含该日）之间的期限，但基金合同另有约定的除外

7、 基金收益：指基金投资所得资产支持证券分配收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约

8、 基金可供分配金额：指在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定

9、 基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产

10、 基金净值：包括基金资产净值、基金份额净值和基金份额累计净值

11、 基金资产净值/基金净资产：指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产

12、 基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数所得的数值

13、 基金份额累计净值：指基金份额净值与基金合同生效日后基金累计份额分红金额的合计价值

14、 基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程

二、与不动产基金涉及的主体有关的定义

1、 基金合同当事人/《基金合同》当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

2、 基金管理人/中信建投基金：指中信建投基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构

3、 基金托管人/交通银行：指交通银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构

4、 基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者

5、 财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对不动产项目进行尽职调查和办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售及扩募等相关业务活动的证券公司，本基金的财务顾问为中信建投证券股份有限公司或基金管理人依法聘请的其他机构

6、 法律顾问/律师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。本基金首次申报时，指北京市海问律师事务所

7、 资产评估机构/评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构。本基金首次申报时，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

8、 会计师事务所/审计机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所。本基金首次申报时，指容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

9、 投资决策委员会：指基金管理人为基金投资及运营管理所设立的专门委员会，基金管理人通过该委员会对基金的相关重大事项采取集体决策制度

10、 特殊目的载体：指由本基金根据《基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律实体，本基金透过其取得不动产项目完全所有权或经营权利

三、与不动产基金涉及的主要文件有关的定义

1、 基金文件/本基金文件：指与不动产基金有关的主要文件，包括但不限于基金合同、基金托管协议和运营管理协议等

2、 基金合同/《基金合同》：指《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》及对该基金合同的任何有效修订、补充或更新

3、 托管协议/基金托管协议/《托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订、补充或更新

4、 运营管理协议/运营管理服务协议/《运营管理协议》/《运营管理服务协议》：指基金管理人与项目公司、运营管理机构签订之《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新

5、 招募说明书/本招募说明书：指《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》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新

6、 基金产品资料概要：指《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产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新

7、 基金份额发售公告：指《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份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新

8、 上市交易公告书：指《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及对该文件的任何有效修订、补充或更新

9、 基金份额询价公告：指《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份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新

四、与本基金销售、登记、转托管有关的定义

1、 认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为

2、 基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务

3、 销售机构/基金销售机构：指中信建投基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

4、 场外：指通过上海证券交易所交易系统外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

5、 场内：指通过上海证券交易所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位通过上海证券交易所系统进行基金份额认购以及上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

6、 会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

7、 登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账

户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等

8、 登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司

9、 登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下

10、 证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下

11、 开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户

12、 基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户

13、 场内证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户

14、 转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管

15、 系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间系统内转托管或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为

16、 跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为

17、 战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式

18、 战略投资者：指符合国家法律、法规、业务规则要求，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资配售协议的投资者（包括参与本

基金战略配售的原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者）

19、 个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

20、 机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织

21、 网下投资者：指可以参与不动产基金份额网下询价的投资者，具体包括证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会及上海证券交易所认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价

22、 合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定可以使用来自境外的资金投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者

23、 公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人

24、 投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

25、 上市交易：指基金存续期间，投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价、大宗和询价等交易所认可的交易方式买卖基金份额的行为

26、 场内证券经营机构：指根据中国证监会的规定取得证券经营业务资格，通过上海证券交易所交易系统参与基金交易业务的经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

五、与不动产专项计划有关的定义

1、 不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指不动产资产支持证券的发行载体。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”

2、 基础资产：（1）目标股权：计划管理人（代表专项计划）通过向原始权益人受让取得并直接持有的 SPV 公司 100%股权（“SPV 公司股权”）及/或项目公司吸收合并 SPV 公司完成后计划管理人（代表专项计划）持有的项目公司 100%股权；（2）目标债权：计划管理人（代表专项计划）自原始权益人处受让取得 SPV 公司股权后，计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 公司借款协议》对 SPV 公司享有的债权。为免疑义，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司对计划管理人（代表专项计划）负有的债务由项目公司予以承继

3、 标的资产：系指标的股权、标的债权和不动产项目的统称

4、 不动产资产支持证券/基础设施资产支持证券/资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《资产证券化业务规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产财产或财产权益份额的有价证券。本基金以初始募集资金投资的不动产资产支持证券为“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划资产支持证券”

5、 专项计划资产：系指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益

6、 专项计划利益：系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于不动产资产支持证券持有人的利益

7、 专项计划费用：系指专项计划存续期间，计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出

8、 执行费用：系指与专项计划资产的诉讼或仲裁相关的税收或费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用

9、 专项计划资金：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分

10、 期间收益：系指专项计划存续期间内专项计划取得的各类收入，包括但不限于回收款、专项计划账户内资金银行活期存款收益、合格投资收益以及专项计划取得的相关业务参与人支付的违约金等

11、 回收款：系指标的资产所产生的回收款中的一项或多项：（1）在《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前，SPV 公司向其股东即计划管理人（代表专项计划）分配的利润；（2）在《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前，SPV 公司向其股东即计划管理人（代表专项计划）偿还的借款本息；（3）在《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，项目公司向其股东即计划管理人（代表专项计划）分配的利润；（4）在《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，项目公司向其股东即计划管理人（代表专项计划）偿还的借款本息；（5）项目公司向专项计划偿还的其他标的债权资金；（6）项目公司减资后向其股东即计划管理人（代表专项计划）偿付的减资款（如有）；（7）项目公司清算完成后项目公司股东即计划管理人（代表专项计划）获得分配的剩余财产

12、 处置收入：系指通过处置标的资产所获得的现金收入扣除因处置产生的支出、税费和费用之后的净收入

13、 资产支持证券管理人/计划管理人/专项计划管理人：指专项计划及不动产资产支持证券的管理人，需与基金管理人存在控制关系或受同一控制人控制。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，计划管理人是指中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构

14、 资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，计划托管人是指交通银行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构

15、 监管银行：系指根据《监管协议》担任监管银行的交通银行辽宁省分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构

16、 专项计划文件：与专项计划有关的主要文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《监管协议》及基础资产交易文件等

17、 《债权债务确认协议》：系指《启元公司之债权债务确认协议》《亨达公司之债权债务确认协议》及《永利公司之债权债务确认协议》的单称及/或合称，视上下文而定

18、 基础资产交易文件：与基础资产交易相关的文件，包括但不限于《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 公司借款协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》

19、 《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范目标不动产资产支持证券而制作的《中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修订、补充或更新

20、 《认购协议》：系指计划管理人与基金管理人（代表不动产基金，作为认购人）签署的《中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何修改或补充

21、 《风险揭示书》：系作为《认购协议》附件的计划管理人与基金管理人（代表不动产基金，作为认购人）签署的《风险揭示书》

22、 《计划说明书》/《专项计划说明书》：系指计划管理人制作的《中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划说明书》及其任何有效修改或补充

23、 资产管理合同：系指《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同

24、 《专项计划托管协议》：系指计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管银行签署的《中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充

25、 《项目公司监管协议》：系指《启元公司监管协议》《亨达公司监管协议》和《永利公司监管协议》的单称及/或合称，视上下文而定

26、 《SPV 公司监管协议》：系指《沈阳庆誉监管协议》《沈阳仁泽监管协议》和《沈阳鸿创监管协议》的单称及/或合称，视上下文而定

27、 《监管协议》/资金监管协议：系指《项目公司监管协议》和《SPV 公司监管协议》的单称或统称，视上下文义而定

六、与不动产项目有关的定义

1、 软件园公司：指沈阳国际软件园有限公司

2、 产业发展公司：指沈阳国际软件园产业发展有限公司

3、 原始权益人：指不动产基金持有的不动产项目及项目公司的原所有权人，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，原始权益人是指软件园公司、产业发展公司的单称及/或合称，视上下文而定

4、 启元公司：指沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

5、 亨达公司：指沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

6、 永利公司：指沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

7、 不动产项目公司/基础设施项目公司/项目公司：指持有不动产项目完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的不动产项目公司而言，指启元公司、亨达公司、永利公司的单称及/或合称，视上下文而定

8、 运营管理机构/外部管理机构：指根据《运营管理服务协议》的约定受基金管理人、计划管理人、项目公司委托为不动产项目提供运营管理服务的产业发展公司，或根据该协议任命的作为运营管理机构的继任机构

9、 沈阳庆誉：指沈阳庆誉企业管理有限公司

10、 沈阳仁泽：指沈阳仁泽企业管理有限公司

11、 沈阳鸿创：指沈阳鸿创企业管理有限公司

12、 SPV/SPV 公司：指沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创的单称及/或合称，视上下文而定

13、 昂立信息公司：指沈阳昂立信息技术有限公司，曾用名为沈阳昂立信息技术股份有限公司

14、 昂立信息园 A、B 座项目：指启元公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区（原东陵区、浑南新区）高歌路 2 号的产证证载建筑面积共计为 18,608.08 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权及机械式立体停车设备一座

15、 软件园 D 区：指亨达公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区（原东陵区、浑南新区）上深沟村 863 号的产证证载建筑面积共计为 39,767.91 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权

16、 软件园 E 区：指亨达公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区（原东陵区、浑南新区）上深沟村 861 号的产证证载建筑面积共计为 17,412.84 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权

17、 软件园 D、E 区项目：指软件园 D 区及软件园 E 区的合称

18、 软件园 B 区：指永利公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区（原东陵区、浑南新区）上深沟村 858 号的产证证载建筑面积共计为 64,151.50 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权

19、 软件园 F 区：指永利公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区（原东陵区、浑南新区）上深沟村 860 号的产证证载建筑面积共计为 61,254.86 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权

20、 软件园 B、F 区项目：指软件园 B 区及软件园 F 区的合称

21、 不动产项目运营收入：指项目公司因不动产项目的运营、管理而根据相关文件约定应当享有的在相应期间内的收入，不动产项目运营收入包括项目公司收取的与不动产项目相关的租赁收入（含孵化器补贴）、综合管理服务费收入（即物业收入）、车位收入、对承租人及其他付费义务人的罚款等各种运营收入，以及其他营业外收入如承租人及其他付费义务人支付的违约金、损失赔偿金等相关收入。该运营收入不包含收入所对应的税额部分。为免疑义，该运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴能源费及税费；（2）保险理赔所得；（3）押金及其他需要退回的保证金；（4）运营管理机构在本协议项下向委托方支付的违约金及赔偿金（如有）；（5）所有处置及出售物业、资产的收益；（6）其他与不动产项目经营管理无直接关联的收入

22、 《孵化器合作协议》：系指原始权益人与沈阳市浑南区人民政府签署的《沈阳国际软件园科技企业孵化器建设合作协议》

23、 《孵化器补充协议》：系指原始权益人、亨达公司、永利公司与沈阳市浑南区人民政府签署的《<沈阳国际软件园科技企业孵化器建设合作协议>之补充协议》

24、 《孵化器建设合作协议》：系指原始权益人与沈阳市浑南区人民政府签署的《孵化器合作协议》以及原始权益人、亨达公司、永利公司与沈阳市浑南区人民政府签署的《孵化器补充协议》，或前述主体就该协议所达成的任何补充协议或续签协议

25、 软件园孵化器：根据《孵化器建设合作协议》约定，原始权益人、亨达公司、永利公司提供其持有的沈阳国际软件园 D09、E01、E03、B01、B20、F7、F8、F9（即 F2）号楼宇作为沈阳国际软件园科技企业孵化器；协议履行过程中经各方协商一致可对使用楼宇楼号、楼层、房间号等进行调整，建筑总面积限定为 30,000 平方米

26、 不动产项目孵化器：系指软件园孵化器中涉及不动产项目的部分，即亨达公司、永利公司持有的沈阳国际软件园 D09、E03、B01、B20、F7、F8、F9（即 F2）号楼宇对应部分

27、 入孵企业：系指满足《孵化器建设合作协议》约定的审核条件并入驻不动产项目园区的企业；入孵企业适时与原始权益人或项目公司等签署对应的入孵协议（具体协议名称及签署方等以具体签署的协议为准，以下简称“《入孵协议》”）

28、 孵化器租户收入：系指亨达公司或/和永利公司依据《孵化器建设合作协议》《入孵协议》以及其与入孵企业相应签署的租赁合同应取得的租赁收入，包括入孵企业与沈阳高新技术产业开发区管理委员会应分别支付的部分

29、 孵化器租金补贴/孵化器补贴/租金补贴/孵化器客户用房补贴：系指孵化器租户收入中应由沈阳高新技术产业开发区管理委员会支付的部分

30、 车位收入：系指项目公司就不动产项目中各车位对应取得的经营收入，包括固租和临时停车收入

31、 非孵化器租户收入：系指不动产项目运营收入中除去孵化器租户收入及车位收入的剩余收入部分

32、 不动产项目/基础设施项目/本项目：指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的项目，就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指昂立信息园 A、B 座项目、软件园 B、F 区项目和软件园 D、E 区项目的单称及/或合称，视上下文而定

七、其他定义

1、 法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及有权机关颁布的其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等，为基金合同之目的，基金合同项下的法律法规亦包括基金份额上市交易的证券交易所、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等行业自律组织发布的规范性文件

2、 《基金法》/《证券投资基金法》：指《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

3、 《证券法》：指《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订

4、 《销售办法》：指《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

5、 《信息披露办法》：指《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

6、 《运作办法》：指《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

7、 《基金指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

8、 《上市公司收购管理办法》：指《上市公司收购管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

9、 《资产证券化业务规定》：指《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及颁布机关对其不时做出的修订

10、 《业务办法》：指《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

11、 《发售指引》：指《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

12、 业务规则：指中信建投基金、证券交易所、证券业协会、基金业协会、中国证券登记结算有限责任公司及相关登记机构、销售机构发布的适用于不动产证券投资基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本

13、 国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

14、 中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会

15、 上交所：指上海证券交易所

16、 基金业协会：指中国证券投资基金业协会

17、 规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介

18、 不可抗力：指基金合同当事人不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据基金合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等

19、 元：指人民币元

20、 工作日/交易日：指上海证券交易所的正常工作的任何一日，但中国的法定公休日和节假日除外

21、 自然年度：指每个公历年度的 1 月 1 日起至 12 月 31 日止的期间

22、 估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及因发生或潜在对不动产资产有重大影响的事件而应调整基金估值之日或法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日

23、 中国：指中华人民共和国。为框定发售区域之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾地区

第三节 招募说明书概要

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读招募说明书。

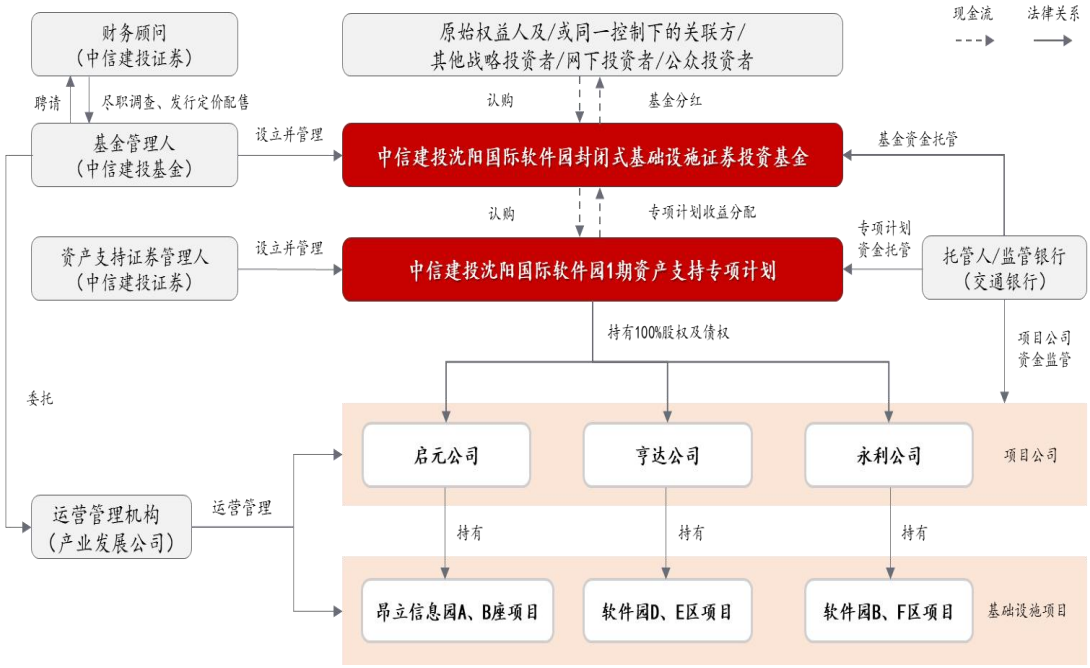
一、重大事项提示

本基金收益高度依赖项目经营情况，项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。提醒投资者重点关注本招募说明书之“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”以及“第二章 不动产项目”。

二、不动产基金整体架构

本基金通过不动产资产支持证券与项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目的所有权或经营权。基金合同生效并完成相关交易安排后，本基金的整体架构如下图所示：

图 基金整体架构



本基金的基金管理人为中信建投基金，专项计划管理人及财务顾问为中信建投证券，基金托管人为交通银行，基金管理人聘请产业发展公司作为本基金的运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。上述基金的整体架构符合《基金指引》的规定。

三、不动产基金发行概况和本次发行有关中介机构基本情况

表 基金发行概况和本次发行有关中介机构

基本情况	
基金名称	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划
不动产项目业态	产业园区
基金投资标的	本基金主要投资于不动产资产支持证券及扩募不动产资产支持证券，并持有其全部份额，并通过投资不动产资产支持证券穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利
基金存续期限	37 年
专项计划期限	37 年
基金募集份额（亿份）	3
募集规模（亿元）	10.98
不动产项目估值（亿元）	10.26（评估基准日：2025 年 3 月 31 日）
净现金流分派率/IRR	2025 年 4-12 月、2026 年度预计分派率为 5.53%（年化）；2026 年：5.61%
基金收益预计分配频率和分配比例	每年分配不少于一次，分配比例不低于可供分配金额的 90%
回收资金用途	原始权益人承诺拟将 90%（含）以上的净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于募集资金拟投资项目
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	43.772%
预计是否出表	是
特殊条款	无
参与人概况	
基金管理人	中信建投基金管理有限公司
专项计划管理人	中信建投证券股份有限公司
托管人	交通银行股份有限公司
财务顾问	中信建投证券股份有限公司
原始权益人	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”，即原始权益人一），沈阳国际软件园有限公司（以下简称“软件园公司”，即原始权益人二），原始权益人一和原始权益人二合称为原始权益人
原始权益人企业性质	民营企业（原始权益人一为国资参股）
原始权益人所属行业	信息传输、软件和信息技术服务业
原始权益人注册地	辽宁省沈阳市

原始权益人控股股东和持股比例	沈阳昂立控股集团有限公司（原始权益人一的控股股东，持股比例为61.50%） 沈阳昂立信息技术有限公司（原始权益人二的控股股东，持股比例为63.30%）
原始权益人实控人	赵久宏
原始权益人上市地点和股票代码	/
运营管理机构	沈阳国际软件园产业发展有限公司
运营管理机构注册地	辽宁省沈阳市
运营管理机构经营地	辽宁省沈阳市
重要现金流提供方	无
资产评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
基金法律顾问（发行阶段）	北京市海问律师事务所
专项计划法律顾问（发行阶段）	北京市海问律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	不涉及
流动性服务商	国泰海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、广发证券股份有限公司

四、不动产项目概况

表 不动产项目概况

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	昂立信息园A、B座项目	软件园D、E区项目	软件园B、F区项目
不动产项目业态	产业园区	产业园区	产业园区
项目所在地	辽宁省沈阳市浑南区高歌路2号	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村863号和861号	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村858号和860号
资产范围	东临新成街，南临高歌路，西邻东科电力、奥维通信股份有限公司，北临远航西路	D区东临沈本二街，南临慧云路，西临沈本一街，北临智云路；E区东临沈本一街，南临高深东路，西临沈本大街，北临智云路	B区东邻沈阳苏富特软件园，南临慧云路，西临沈本二街，北邻白塔堡河；F区东临沈本一街，南临全运北路，西临沈本大街，北临高深东路

建设内容和规模	项目资产包括证载建筑面积为18,608.08平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权及机械式立体停车设备一座。共用宗地面积为17,201.57平方米，建筑面积为18,608.08平方米	软件园D区资产包括证载建筑面积为39,767.91平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；软件园E区资产包括证载建筑面积为17,412.84平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。共用宗地面积为153,534.48平方米，建筑面积为57,180.75平方米	软件园B区资产包括证载建筑面积为64,151.50平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；软件园F区资产包括证载建筑面积为61,254.86平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。共用宗地面积为134,668.45平方米，建筑面积为125,406.36平方米（含B1地下停车场面积4,617.70平方米）
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（截至2025年3月31日）	建筑面积：18,608.08平方米； 可租面积：18,759.49平方米	建筑面积：57,180.75平方米； 可租面积：57,326.08平方米	建筑面积：125,406.36平方米（含B1地下停车场面积4,617.70平方米）； 可租面积：126,771.80平方米（含B1地下停车场面积4,617.70平方米）
开竣工时间以及投入运营时间	A座：2003年8月-2004年6月； B座：2005年6月-2005年9月	D06：2011年9月-2012年12月； D09：2016年7月-2018年5月； E03：2011年9月-2014年12月；	B01及B01地下停车场：2013年7月-2014年11月； B05及B06：2010年11月-2014年11月； B19及B20：2017年10月-2019年7月； F7：2009年4月-2010年7月； F8：2009年4月-2010年7月； F2：2010年7月-2011年1月
使用期限	土地使用权终止日期2053年7月2日	土地使用权终止日期2061年8月7日	土地使用权终止日期2059年5月5日
剩余年限（以2025年3月31日为基准日）	土地使用权剩余年限28.25年	土地使用权剩余年限36.35年	土地使用权剩余年限34.09年
用地性质	协议出让，工业用地	挂牌出让，工业用地	挂牌出让，工业用地

可供分配金额测算	2025 年 4-12 月：56,713,807.41 元；2026 年：57,544,488.40 元		
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	截至 2026 年 9 月 30 日，项目公司已为不动产项目分别购买了 2026 年度的财产一切险和公众责任险，不动产项目的保险金额共计 10.98 亿元，已覆盖不动产项目的评估值 10.26 亿元		
项目权属	启元公司	亨达公司	永利公司
他项权利（如有）	不涉及	不涉及	不涉及

五、不动产项目经营情况

（一）运营模式

1、园区运营模式及收入来源

不动产项目位于沈阳市浑南区的核心区域，采用“共享经济”模式，践行“生产、生活、生态”三生融合理念。围绕软件和信息技术为主的科技企业和科技工作者，从满足“人、企业、产业”三大维度的实际需求出发，打造优美、整洁、安全、友好的园区环境。围绕人才、资本、技术等创新主体发展的核心要素，建设科技成果转化与创新研发以及孵化加速服务、人才服务、投融资服务等平台，为企业提供全要素、全生命周期服务。

不动产项目收入来源主要为租金收益（即租赁收入），此外，还可通过提供物业服务[1]、车位（即昂立信息园 A、B 座项目机械式立体停车设备及地面车位收入以及沈阳国际软件园 B01 地下产权停车位收入）获得相应收入，即不动产项目收入包括租赁收入、物业收入、车位收入。

2、招租模式

运营管理机构产业发展公司拥有丰富的园区运营管理经验，在招商方面，坚持以客户为中心，深入挖掘客户需求，保持对市场和政策的敏锐性，积极拓展和维护客户及渠道资源，建立相应资源储备，达成租售业务及回款目标。具体形式上，主要包括“外引”和“内育”两方面。

1 沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司为沈阳国际软件园昂立信息园 A、B 座项目提供物业管理服务，沈阳国际软件园物业管理有限公司为沈阳国际软件园 D、E 区项目及沈阳国际软件园 B、F 区项目提供物业管理服务。在不动产项目完成重组至项目公司后，租户与项目公司及相关主体签署《房屋租赁合同》及《综合管理服务协议》，并按照协议约定支付租金和物业费。

外引方面，在北京设置北京投资促进中心团队，专门负责招引北京地区的软件、新一代信息技术、互联网企业（龙头企业）来沈阳国际软件园选址落地下属公司及研发中心等。此外，沈阳当地招商团队通过线上拓客方式（包括“58同城”、“百度”、“微信”等线上渠道）发布园区招商宣传信息，招引有来沈选址需求的外地企业。

内育方面，沈阳当地招商团队通过现场拜访、公司热线电话、园区老客户介绍、员工内部介绍、招商经理个人资源开发、各项活动论坛、中介渠道推荐、商协会推荐、政府招商引资等方式招引企业到园区选址。

原始权益人招商团队下设独立的招商部门，其中招商部下设北京投资促进中心。招商部门设置一位招商总监。截至2025年3月31日，在职招商人员46人，最长司龄16.47年，平均司龄5.35年。

（二）行业和区域竞争情况

1、行业竞争情况

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为三类，分别是：政府园区平台与政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、实体企业及金融产业资本等。产业园区项目的核心在于以产业为依托，以园区为载体，实现园区的整体开发和运营，其价值链由此横跨产业规划、城市规划、土地一级开发、二级开发和后期运营服务。这种大跨度的开发模式，直接决定了产业园区项目的开发和运营对资源获取和整合的要求更高，专业跨度更大，开发和投资回收周期更长，从而导致产业园区市场进入壁垒非常高，主要有产业导入壁垒、开发和运营能力壁垒、资金和资本运作壁垒。

2、园区竞争情况

近年来，得益于沈阳地区的经济发展和政策引导，沈阳的优势产业集聚效应日益凸显，形成了具有核心竞争力的产业集群。随着产业持续升级，企业需求也在向更高层次发展，许多企业正从传统园区走出来，寻求更优质的办公环境。近十年来，沈阳见证了各类研发中心、产业园的建立，市场上出现了大量新建的优质产业园项目，部分项目的品质甚至可以与甲级办公楼相媲美，推动了市场成熟与项目质量提升。

沈阳市产业园主要分布在浑南区、沈北新区、铁西区、大东区、于洪区，各区域产业聚集度较高。其中，浑南作为沈阳南部产业发展的新兴区域，展现出了强劲的发展活力与发展势头，吸引了大量高新技术企业。

根据戴德梁行市场调研报告，沈阳市产业园区多以销售形式投放市场，截至 2025 年 3 月 31 日，全市产业园区的总存量达到 401.83 万平方米，其中浑南区和沈北新区是主要的分布区域。具体来看，浑南区的存量为 226.02 万平方米，占全市总量的 56.25%；沈北新区的存量为 145.50 万平方米，占比 36.21%。

本基金截至本招募说明书（初始发售时的）出具日的行业和区域竞争情况详见“第二章 不动产项目”中“第一节 不动产项目概况”之“九、不动产项目所属行业、区域市场及周边竞品情况”。

（三）主要经营及财务指标

1、报告期不动产项目主要财务指标

表 不动产项目公司整体财务指标

项目财务指标	2025 年一季度/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产（万元）	41,625.59	43,042.23	47,281.99	51,489.96
资产负债率（%）	106.34	104.13	98.23	78.20
营业毛利率（%）	55.93	57.22	59.20	57.69
营业收入（万元）	2,556.57	10,301.24	10,598.13	10,337.09
净利润（万元）	241.54	940.22	1,199.78	1,037.66
经营活动产生的现金流量净额（万元）	2,371.63	8,067.72	8,125.00	7,580.05
EBITDA（万元）	1,894.91	7,555.06	7,649.68	7,312.47
大幅波动/持续为负等异常情况	无			

2、不动产项目公司的主要数据指标

（1）启元公司（昂立信息园 A、B 座项目）

项目指标	2025 年一季度/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末

总资产（万元）	737.05	747.63	1,033.82	1,209.03
资产负债率（%）	248.00	269.36	238.57	214.12
营业毛利率（%）	61.81	62.14	54.57	47.00
营业收入（万元）	207.56	974.80	845.68	675.15
净利润（万元）	49.41	264.08	152.58	-173.91
经营活动产生现金流量净额（万元）	-6.23	601.53	579.85	457.15
EBITDA（万元）	120.20	666.09	514.58	274.72
大幅波动/持续为负等异常情况	2022 年，启元公司净利润均为负值，主要系启元公司为提升物业品质，从 2021 年下半年起暂停招租，并于 2021 年 11 月开始，根据租户搬离时间，分户、分批进行装修改造，整个改造过程历时近一年，导致 2022 年出租率下降。另外，2022 年，启元公司财务费用较高。以上两个因素导致启元公司 2022 年净利润为负。2023 年起，昂立信息园 A、B 座项目出租率及启元公司盈利能力提升，2023 年-2024 年，启元公司净利润整体保持稳定。2025 年一季度启元公司经营活动产生的现金流量净额为-6.23 万元，主要原因是每年一季度为采暖季，能源费用较高，经营活动产生的现金流量净额出现季节性波动。另启元公司部分投资性房地产折旧到期，导致间接法计算的经营活动产生的现金流量净额减少。			

（2）亨达公司（软件园 D、E 区项目）

项目指标	2025 年一季度/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产（万元）	15,587.05	16,145.88	17,611.38	19,945.68
资产负债率（%）	107.03	104.87	100.66	61.19
营业毛利率（%）	53.50	55.94	58.92	56.99
营业收入（万元）	746.89	3,082.79	3,234.07	3,127.15
净利润（万元）	-38.68	-16.63	196.87	255.92
经营活动产生现金流量净额（万元）	597.92	2,905.56	3,507.58	2,478.65
EBITDA（万元）	568.19	2,286.90	2,213.08	2,012.45

大幅波动/持续为负等异常情况	2024 年度及 2025 年一季度，亨达公司净利润为负的原因为财务费用较高。以上期间净利润为负属于正常经营波动。

（3）永利公司（软件园 B、F 区项目）

项目指标	2025 年一季度/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产（万元）	25,301.50	26,148.72	28,636.79	30,335.26
资产负债率（%）	101.79	98.94	91.66	83.97
营业毛利率（%）	56.29	57.08	59.94	59.14
营业收入（万元）	1,602.11	6,243.65	6,518.38	6,534.79
净利润（万元）	230.80	692.77	850.32	955.64
经营活动产生现金流量净额（万元）	1,779.94	4,560.63	4,037.57	4,644.25
EBITDA（万元）	1,206.52	4,602.07	4,922.01	5,025.30
大幅波动/持续为负等异常情况	无			

3、报告期不动产项目主要运营指标

表 不动产项目主要运营指标

项目经营指标	2025 年一季度/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
期末时点出租率	83.12%	85.65%	88.24%	88.33%
加权平均出租率	83.93%	83.86%	85.99%	83.86%
当期续租面积/总到期面积	68.86%	48.47%[2]	68.03%	67.90%
期末时点合同租金单价[3]（元/平方米/月）	46.53	46.35	46.18	46.22

2 2024 年续租率为 48.47%，主要系 E03 原某大租户到期退租所致，该租户到期面积为 15,793 平方米，占不动产项目 2024 年总到期面积的比例为 14.78%，如不考虑该租户退租对当年续租率的影响，不动产项目 2024 年续租率为 63.25%，与其余各年/期相近。

3 合同租金单价的统计范围为剔除配套餐饮及配套底商后的办公用房，统计对象为时点在执租赁合同的签约单价（含增值税），统计方法为面积加权平均，该计算不考虑免租期的影响。

期末时点有效租金单价[4]（元/平方米/月）	45.61	45.85	45.71	46.04
当期收缴率[5]	77.04%	86.03%	79.39%	76.31%
期后收缴率[6]	-	91.17%	99.46%	98.50%

（四）重要现金流提供方

在 2025 年 3 月 31 日前的一个完整自然年度中，不动产项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流均未超过不动产项目同一时期现金流总额的 10%。因此，截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目不存在重要现金流提供方。

六、不动产项目资产评估及现金流预测情况

（一）不动产项目资产评估和现金流预测表

表 资产评估和现金流预测

项目	昂立信息园 A、B 座项目	软件园 D、E 区项目	软件园 B、F 区项目
收益年限	28.25 年	36.35 年	34.09 年
估值方法	收益法	收益法	收益法
估值规模（元）	84,000,000	308,000,000	634,000,000
评估增值率[7]	0.05%	107.92%	156.36%
预测现金流年复合[8]增长率	3.71%	2.19%	2.09%
折现率	7.00%	7.00%	7.00%
Cap Rate	2025 年：6.33%（年化），2026 年：6.11%		

（二）压力测试情况表

压力测试表：运营净收益

4 有效租金单价的统计范围为剔除配套餐饮及配套底商后的办公用房，统计对象为时点在执租赁合同的签约单价（含增值税），统计方法为面积加权平均，该计算考虑免租期的影响。

5 当期收缴率=截至当期期末累计收缴的当期租赁收入及物业收入/当期租赁收入及物业收入。

6 期后收缴率=截至 2025 年 3 月 31 日累计收缴的当期租赁收入及物业收入/当期租赁收入及物业收入。

7 以容诚会计师事务所出具的项目公司净资产审计报告中载明的“投资性房地产”2025 年 3 月 31 日账面价值数据为计算基础。

8 这里预测首年并非一个完整会计年度，因此计算该指标的期初年份为预测期第二年，计算从预测期第二年起至预测期第十年止预测现金流年复合增长率。

运营净收益变化比例	基准日估值：	
	情境下估值（元）	估值变化比例
增长 10%	1,128,000,000	10%
增长 5%	1,076,000,000	5%
2025 年 4-12 月：48,929,631-基准	1,026,000,000	——
下降 5%	975,000,000	-5%
下降 10%	922,000,000	-10%

压力测试表：长期增长率

长期增长率变化比例	基准日估值：	
	情境下估值（元）	估值变化比例
增长 0.5%	1,054,000,000	3%
增长 0.25%	1,039,000,000	1%
1.5%-基准	1,026,000,000	——
下降 0.25%	1,013,000,000	-1%
下降 0.5%	1,000,000,000	-3%

压力测试表：折现率

折现率变化比例	基准日估值：	
	情境下估值（元）	估值变化比例
下降 0.5%	1,087,000,000	6%
下降 0.25%	1,055,000,000	3%
基准折现率	1,026,000,000	——
上调 0.25%	997,000,000	-3%
上调 0.5%	970,000,000	-5%

七、不动产基金治理及运营管理安排情况

（一）REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。基金份额持有人大会决策权限按照《基金法》和《基金指引》的法规要求设定。如基金份额持有人大会决策权限存在非法定事项，应当列示非法定事项。本基金份额持有人大会不设日常机构。
基金管理人	基金管理人采取集体决策制度，并设置了投资决策委员会（下称“投委会”）。投委会作为不动产基金投资及运营管理的决策机构，有权对不动产基金的重大事项进行审批。投委会具体成员为：金强、张全、张健、廖洁、孙营。投委会定期

	或不定期举行会议，由投委会主任委员召集和主持，主任委员因故缺席时由其指定的其他委员负责召集和主持。投委会应由全体委员的三分之二（含）以上出席方可举行。投委会采用票决制，一人一票，会议议案需经出席会议委员三分之二（含）以上表决方可通过。
基金经理情况	兰皓云，中国籍，1988 年 12 月生，重庆理工大学会计学硕士。曾任北京北机机电工业有限公司法务专员、天治北部资产管理有限公司高级项目经理、中信建投利信资本管理（北京）有限公司（曾用名：元达信资本管理（北京）有限公司）高级项目经理。2023 年 1 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部投资管理基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。2025 年 10 月起至今担任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经理。 李善涛，中国籍，1991 年 2 月生，北京大学工程硕士。曾任大悦城商业管理（北京）有限公司招商主管、北京凯晨置业有限公司运营经理。2023 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。2025 年 10 月起至今担任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经理。 谢怀轩，中国籍，1996 年 3 月生，美国约翰霍普金斯大学市场营销学硕士。曾任北京远新房地产开发有限公司招商运营专员、北京世纪金源购物中心管理有限公司招商经理。2026 年 4 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。2026 年 11 月起至今担任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经理。 本基金历任基金经理：2025 年 10 月 20 日至 2026 年 11 月 4 日，兰皓云、连煦、李善涛；2026 年 11 月 5 日至今，兰皓云、李善涛、谢怀轩。
专项计划管理人	SPV 公司和项目公司吸收合并完成后，专项计划管理人代表专项计划作为项目公司唯一股东行使股东权利。专项计划管理人除管理专项计划日常事项等法定职责外，不存在其他特殊安排。
项目公司	项目公司不设股东会，专项计划管理人代表专项计划作为项目公司唯一股东行使股东权利；项目公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过专项计划管理人委派；项目公司不设监事；项目公司设经理一名，由基金管理人通过专项计划管理人委派。项目公司设财务负责人一名，由经理决定聘任或者解聘，公司法定代表人由董事担任。

（二）运营管理安排表

项目	内容
运营管理机构名称	沈阳国际软件园产业发展有限公司
运营管理机构企业性质	民营企业（国资参股）
运营管理机构控股股东和持股比例	截至 2025 年 3 月 31 日，沈阳昂立控股集团有限公司持股 61.50%
运营管理机构实际控制人	赵久宏
运营管理机构所属行业	信息传输、软件和信息技术服务业
运营管理机构主营业务	产业发展公司主营业务为投资、建设、运营产业园区并通过对外出租或转让的方式获得收益。近三年及一期（指 2022 年、2023 年、2024 年、2025 年第一季度，下同），产业发展公司的主营业务收入分别为

	13,261.26 万元、30,389.14 万元、22,782.04 万元和 2,499.21 万元，占当期营业收入比例分别为 97.82%、99.65%、99.41%和 99.92%
不动产项目管理经验	截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司运营及管理的园区总建筑面积约 107 万平方米，已经成为区域领先的产业园区开发运营企业。经过二十余年的建设与发展，产业发展公司所开发和运营的沈阳国际软件园已经成为东北领先的示范性软件园区。近年来，沈阳国际软件园获得二十余项国家级资质荣誉。
运营管理安排	1.服务范围 运营管理机构应根据《运营管理协议》约定接受委托方的委托，提供与项目公司、不动产项目等各项资产及项目公司其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务（以下统称“运营服务”）。 2.运营服务详情 在运营管理服务期限内，运营管理机构为不动产项目提供所委托的服务，并协助支持基金管理人及项目公司完成协助支持的事项。 （1）委托的服务 包括制定及实施运营策略、招商管理方案、经营计划及预算方案，提供市场报告，提供综合管理服务，经营停车位，代表项目公司执行招标采购、成本合约、工程管理及相关支付；负责交付、监督、收回租赁物业并处理租赁纠纷，履行特定事项的报告与告知义务，为不动产项目购买保险，维持运营管理团队的专业性、稳定性、连续性，维护政企关系，实施安全制度管理等。 （2）协助支持的事项 包括协助项目公司与承租人/合作方签署租赁相关文件，收取租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项，实现线上管控，进行各类政策及荣誉申报，维持正常运营等；协助基金管理人建立完善的权责管理体系，提升运营管理水平；建立高效的沟通机制等。
运营管理决策流程	不动产基金的分层治理机制分为基金份额持有人大会、基金管理人、项目公司三层，另外还包括基金管理人委托运营管理机构运营项目公司。本项目为了充分发挥外部运营管理机构及相关方参与不动产项目运营的积极作用，在治理机制上安排如下： 1.基金份额持有人大会层面 基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。本基金份额持有人大会不设日常机构。根据法律法规或《基金合同》约定需经基金份额持有人大会进行决策的运营管理相关重要事项，应召开基金份额持有人大会进行表决。 2.基金管理人层面 基金管理人内部设立专门的不动产基金投委会，作为基金管理人公募 REITs 业务最高决策机构，对不动产基金投资管理投前、投中、投后各阶段的各项投资运营管理事宜进行决策、授权，并对超过基金经理投资运营权限的重大事项和投资标的进行决策、审批。运营管理相关重要事项（包括年度经营及预算计划、关联交易、外部借款及其他影响基金份额持有人利益的重大事项等）由不动产基金投委会进行决策。 3.项目公司层面 由基金管理人通过专项计划管理人向项目公司委派或推荐董事及高管人员，对项目公司的运营、财务等重大事项进行管理。项目公司日常经营事项由基金管理人及项目公司共同委托运营管理机构依据《运营管理协议》为不动产项目提供运营管理服务，项目公司主要承担监督与审核的职责。

（三）运营费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
基础服务报酬	运营收入	1.年度基础服务报酬=当个会计年度基础设施项目运营收入（根据审计机构出具的审计报告确认）×15%，如未满一个完整会计年度的，按实际服务期间所产生的运营收入（根据审计报告确认）计算。 2.季度基础服务报酬=当个季度基础设施项目运营收入（根据项目公司季度财务报表确认）×15%，如未满一个完整季度的，按实际服务期间所产生的运营收入（根据财务报表确认）计算。	不动产项目运营成本由物业成本、销售费用及管理费用组成，该运营成本在历史三年保持稳定，平均占营业收入的比例为 14.52%。最近一期占比为 16.13%，主要原因为 2025 年一季度为采暖季，能源费占比较高。根据管理人与运营管理机构签订的《运营管理协议》，年度基础服务报酬对应的职责范围匹配物业成本、销售费用及管理费用，与前述历史运营成本的范围一致。年度基础服务报酬为当个会计年度项目运营收入的 15%，与同口径下历史运营成本占营业收入的比例基本相当。
年度浮动服务报酬	运营净收益	1.年度浮动服务报酬=（当个会计年度基础设施项目的运营净收益−当个会计年度基础设施项目运营净收益目标值−收缴调整项）×15%，如未满一个完整会计年度的，按实际服务期间所产生的基础设施项目运营净收益（根据审计报告确认的数据）计算。年度浮动服务报酬的扣减上限为当年基础设施项目运营净收益目标值的 15%。 2.收缴调整项=当个会计年度期末应收账款账面余额−上一个会计年度期末应收账款账面余额。如当个会计年度存在核销部分应收账款坏账的，当个会计年度期末应收账款账面余额应包含当个会计年度已核销的应收账款坏账。	已发行的同行业项目通常按照当年的经营净现金流实现值或实际收到的净收入与目标值进行比较，并将超额部分作为浮动服务报酬的考核基数对运营管理机构进行考核。该设置符合行业惯例，有利于平衡各方利益，正负向对称的奖惩机制可以实现对等的激励与约束效果，有利于提升项目的运营管理水平。

八、基金合同主要内容

本基金基金合同的主要内容详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“十三、基金合同的内容摘要”。

九、其他对本次发行有重大影响的事项

无。

第四节 风险因素

一、与不动产基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，不动产基金整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）停牌、暂停上市或终止上市的风险

本基金基金份额上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金运作过程中可能因违反法律法规或交易所规则等原因（包括但不限于未按照收益分配原则分配收益等情形）而停牌、暂停上市或终止上市，将对投资者产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

（四）基金整体架构所涉及相关交易风险

根据交易安排，“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”成立后向原始权益人受让 SPV 公司股权，并对 SPV 公司实缴增资及发放股东借款。SPV 公司向项目公司原股东受让项目公司的全部股权，SPV 公司取得项目公司股权后，项目公司将与 SPV 公司吸收合并，SPV 公司对专项计划的债务下沉至项目公司层面，SPV 公司所有财产及权利义务均由项目公司承继，提升资金效率。若 SPV 股东借款利息无法在项目公司层面进行税前扣除或借款利率波动导致抵扣减少等，将导致项目公司应纳税所得额或所得税应纳税额增加，进而导致实际可供分配金额相比预测情形减少，从而对本基金投资产生不利影响。

本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的存续面临法律和税务风险。

（五）管理风险

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金及专项计划管理人对基金资产及专项计划的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对不动产项目的运营及管理，相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（六）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金收益的影响。而本基金存续期内 80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

（七）新种类基金收益不达预期风险

不动产证券投资基金属于中国证监会新设的基金品种，因此可用于判断其表现的历史业绩的数据较少，因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从不动产项目经营中获得足够收益。

（八）基金净值波动的风险

本基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，所持项目区域经济发展水平、行业政策、人口流动、新增竞争性产业园区、自然灾害等因素都将对不动产项目的收益产生影响，进而带来基金净值的波动。

（九）基金提前终止的风险

本基金存续期限为 37 年，而根据相关法律及不动产项目证照，本基金成立时拟投资的不动产项目的土地使用权将于 2053 年至 2061 年陆续到期，基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获得批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

（十）计划管理人、基金托管人及计划托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人、基金托管人及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人、基金托管人和/或计划托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（十一）市场风险

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于 80%，投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具的比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，主要包括：

1、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2、利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动，如果市场利率上升，本基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3、收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

5、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

6、购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有本基金资产实际购买力下降。

（十二）基金限售份额解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出不动产基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（十三）关联交易及利益冲突风险

1、关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、出售项目公司股权、不动产项目购入与出售及不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

产业发展公司及软件园公司为本基金的原始权益人，以及产业发展公司为本基金不动产项目的运营管理机构，前述两家公司亦持有及管理与本基金投资的不动产项目类似的资产。本基金存续期间如向原始权益人继续收购此类资产及委托运营管理机构运营该等产业园，将存在发生关联交易的风险。

不动产项目存在部分承租人为原始权益人关联方的情形。近三年及一期，关联方租赁收入金额分别为 524.91 万元、513.67 万元、517.14 万元和 127.49 万元，占不动产项目租赁收入比重分别为 6.26%、6.02%、6.21%和 6.18%，关联

方平均租赁单价分别为 550 元/平方米/年、550 元/平方米/年、550 元/平方米/年和 550 元/平方米/年，关联交易定价具有公允性，关联方所租赁房间系出于自身经营所需。同时，本基金发行后，原始权益人—产业发展公司将作为运营管理机构提供不动产项目的运营管理服务，基金管理人将委托运营管理机构协助开展包含租约续签等运营管理工作，此亦构成关联交易行为。此外，本基金发行后，运营管理机构拟继续聘请原始权益人关联方沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司（以下简称“鸿瑞物业”）、沈阳国际软件园物业管理有限公司（以下简称“软件园物业”）共同提供不动产项目的物业管理服务，故存在一定的关联交易风险。

2、同业竞争及利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、运营管理机构之间的潜在同业竞争。

（1）本基金主要投资于产业园类不动产项目。基金管理人在本基金存续期间或将同时管理其他同样投资于产业园类不动产项目的基金，尽管本基金与其他基金完全独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，且不动产项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（2）本基金原始权益人与其关联方存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营的位于辽宁省沈阳市内的与不动产项目存在直接竞争的其他产业园区项目（以下简称“竞争性项目”）。截至 2025 年 3 月 31 日，前述竞争性项目涉及沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期、沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）、动漫世界大厦、棋盘山智慧谷五个园区，园区总规划建筑面积约 283 万平方米，已交付使用面积约 107 万平方米。其中，原始权益人及其关联方持有的非入池资产约 42 万平方米，与本项目存在一定竞争关系。

此外，产业发展公司计划从 2025 年起分批次新增交付物业，虽然规模的持续扩大将进一步稳固沈阳国际软件园的区域影响力，但由于未来交付物业的载体形态、产业定位与本项目无显著区别，或将对不动产项目的租金水平、出租率等业务表现产生一定影响。

综上所述，已交付运营的物业及未来交付使用的物业中存在租赁业务，且运营管理机构持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此将与本项目存在一定

竞争关系并产生一定影响，包括但不限于租赁客户资源储备、招商运营资源分配等，从而存在利益冲突风险。

（十四）税收等政策调整风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多层面税负，如国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益。此外，鉴于不动产基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

二、与不动产项目相关的风险

（一）不动产项目政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。区域政策指不动产项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响不动产项目公司经营的相关政策。土地使用是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对不动产项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理指有关部门对不动产项目所属行业的相关管理制度。环境保护指政府相关部门对不动产项目所处区域的环境政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

（二）不动产项目运营风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程中租赁收入、物业收入、车位收入等运营收入的波动及实际收缴情况也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、投资于产业园的一般性运营风险

（1）行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展迅速，市场供应逐步积累扩大，行业整体竞争情况可能加剧。若产业园区行业整体承压，从而导致不动产项目出租率下滑，将会对不动产项目业绩产生不利影响；此外，由于产业园区行业整体业绩承压导致的二级市场波动，亦可能会对投资人的利益产生不利影响。

（2）所属区域市场不利情况的风险

不动产项目位于沈阳，其表现将受到沈阳区域经济发展不及预期、区域竞争力下降、产业园供应过剩等因素带来的不利影响。此等影响或风险包括但不限于：根据戴德梁行市场调研统计，截至 2025 年 3 月 31 日，沈阳市、浑南区产业园区存量分别为 401.83 万平方米、226.02 万平方米；其中，不动产项目临近范围内的代表性产业园项目包括万科中日产业园、安拓国际产业园、锦联新经济产业园等；同时，预计未来仍有新增项目陆续投入市场。截至 2025 年一季度，沈阳市主要产业园区平均入驻率约为 73%。由此可见，不动产项目所在区域的产业园供给较为充沛，或将对不动产项目的租赁业务造成一定压力。

（3）资产流动性较弱的风险

本基金投资于不动产资产支持证券，并间接持有项目公司/SPV 公司的 100%股权以及相关债权，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。若需要将基础资产变现，可通过处置标的股权、债权或直接处置底层不动产获得收入。在此过程中，基于其流动性较弱的特点，受限于届时相关政策规定、变现程序和市场环境的影响，其可实现性、完成时间及交易价格具有一定的不确定性，上述情况或将对本基金的投资收益造成不利影响。

（4）不动产项目处置价格及处置时间不确定性风险

在处置不动产项目时，由于不动产项目的公允价值可能受到当时经济景气程度的影响，或由于不动产项目无法按照公允价值处置，从而影响投资人的投资收益，投资者可能面临本金损失风险。本基金存续期届满进入清算期后，可能面临无法及时完成处置，需要延长清算期的风险。

2、不动产项目经营风险

（1）产业园出租相关风险

1）收入来源类型较为单一的风险。不动产项目收益大部分依赖于租赁收入，收入来源类型较为单一或将会对本基金造成不利影响。此等影响或风险包括但不限于承租方无法按时交纳租金、承租方违约、承租方续约但减少租赁面积等。

2）在执租赁合同平均租赁期限较短导致出租率波动的风险。截至 2025 年 3 月 31 日，在执租赁合同平均租赁期限为 2.33 年，一年期及以内的租约占比为 39.39%，2025 年租约到期面积占已出租面积的比例为 46.01%。尽管报告期内不动产项目到期租赁合同的续租率平均水平超过 60%，但若到期租约未获续期

或未获替代，不动产项目将面临一定的空置风险，进而导致不动产项目的租赁收入减少。

3）出租率波动的风险。近三年及一期，不动产项目各期加权平均出租率分别为 83.86%、85.99%、83.86%和 83.93%。报告期内存在前十大租户提前退租的情况。受原第一大租户到期退租影响，2024 年加权平均出租率较 2023 年下降 2.13%。如果不动产项目未来出现大租户退租、大量租户集中退租的情况，且运营管理机构在短期内未能有足够的新增租约进行填充，或将导致不动产项目面临空置率提升的风险。

4）未来租金收入存在波动及不达预期的风险。近三年及一期末，不动产项目办公部分有效租金单价[9]分别为 46.04 元/平方米/月、45.71 元/平方米/月、45.85 元/平方米/月和 45.61 元/平方米/月。若未来经济形势和行业状况出现不利变动，将可能导致未来平均租金增长率不达预期，进而对本基金的投资收益造成不利影响。

5）出台租金减免政策的相关风险。不动产项目的租金价格为市场化所决定，受到多种市场因素影响，因此，不动产项目运营期内租金水平可能因市场因素影响而波动，进而影响不动产项目的租赁收入。若未来有租金减免政策出台，且周边同类型项目进行了相应的租金减免，将对不动产项目的运营产生影响。

6）租户行业集中度较高的风险。截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目租户行业涵盖“科学研究和技术服务业”“信息传输、软件和信息技术服务业”“租赁和商务服务业”“建筑业”“制造业”等。其中“科学研究和技术服务业”和“信息传输、软件和信息技术服务业”占比较高，合计已租面积占不动产项目总已租面积超过 60%。承租人行业集中度较高，如相关行业发生不利变化，可能会影响不动产项目运营收入。

9 有效租金单价的统计范围为剔除配套餐饮及配套底商后的办公用房，统计对象为时点在执租赁合同的签约单价（含增值税），统计方法为面积加权平均，该计算考虑免租期的影响。

7）租户中初创企业[10]及中小企业[11]占比较高，虽然这一结构与科技与信息行业的创新特性相符，但仍存在部分租户人均使用面积偏大或者现场办公较少的情况，这类租户未来现场办公需求存在不确定性。若发生不利变化，可能会影响不动产项目未来出租率水平。虽在估值过程中，参考历史出租率水平并适当下调了近期出租率预期，但未来仍可能出现出租率不达预期的风险。

8）孵化器租金补贴政策到期的风险。不动产项目的部分资产为孵化器用房。根据沈阳市浑南区人民政府（以下简称“浑南区政府”）与原始权益人沈阳国际软件园产业发展公司（以下简称“产业发展公司”）、沈阳国际软件园有限公司（以下简称“软件园公司”）于 2018 年 6 月 4 日签订的《沈阳国际软件园科技企业孵化器建设合作协议》（以下简称“《孵化器合作协议》”）以及浑南区政府与产业发展公司、软件园公司、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”）、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”）于 2023 年 7 月 21 日签署的《<沈阳国际软件园科技企业孵化器建设合作协议>之补充协议》（以下简称“《孵化器补充协议》”）约定，各方合作共建沈阳国际软件园科技企业孵化器，共建孵化器合作期限为八年，孵化器用房面积不超过 30,000 平方米且享受“0、2、3、5”的租金补贴政策。该等协议将于 2026 年 6 月 3 日到期。前述协议到期后，不动产项目拟将不再续签协议，原孵化器用房运营计划如下：A.原为孵化器范围内的租赁房屋拟进行对外市场化租赁；B.运营管理机构将积极营销，发掘孵化器租户续租的机会，争取在补贴政策到期后孵化器租户能够继续续租；C.运营管理机构将提前储备意向租户，根据孵化器租户的退租节奏分批次填补新租租户，避免出租率出现大幅下滑。尽管运营管理机构针对孵化器租金补贴政策到期事宜将积极填补新增租户，但该政策到期仍有可能对不动产项目的收益造成影响。此外，孵化器租金补贴款存在延迟支付的风险。

10 初创企业官方无明确定义，结合本项目租户及孵化器业务情况，此处定义初创企业为成立不足 24 个月的企业。

11 主要结合第三方企业信息查询平台查询的企业信息进行中小企业归类，若租户不满足以下任意标准，则认定该租户为中小企业：A.企业规模为大型企业、规模以上企业；B.公司属性为国有企业（包括中央国有企业、地方国有企业）；C.所属集团为知名企业（包含民营企业及外资企业）区域的分公司；D.上市公司；E.政府部门、事业单位、科研院所。

9）不动产项目存在因部分租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续而受到处罚的风险。不动产项目租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力，但存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。

10）实际用途和规划用途一致性的相关风险。不动产项目的土地用途为工业用地，昂立信息园 A、B 座项目房屋用途为办公及其他，软件园 D、E 区项目房屋用途为厂房及其他，软件园 B、F 区项目房屋用途为厂房、食堂。报告期内，不动产项目主要出租予相关企业用于办公、研发及相关配套等用途，租户的行业分布主要为：科学研究和技术服务业、信息传输、软件和信息技术服务业，前述行业均为目前沈阳市工业用地使用相关政策所支持发展的行业类型。同时，就不动产项目用途合规性问题，沈阳高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）向软件园公司、产业发展公司出具了《回函》，载明“昂立信息园项目、国际软件园项目系我单位辖区内的物业，就本次发行公募 REITs 所涉及的项目（以下简称“基础设施项目”），现我单位确认：…基础设施项目的运营和管理符合沈阳市浑南区的产业导向和整体规划要求。我单位对基础设施项目的使用现状无异议，后续基础设施项目的权利人可以在基础设施项目对应宗地的使用年限内继续按照现状用途使用，并按照浑南区产业发展要求开展招商引资工作，入驻企业可包括但不限于软件、新一代信息技术、文化创意类企业，并接受高新区管委会监督”。故不动产项目的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。但未来若因法律法规、监管政策等因素发生变化，可能导致不动产项目的实际用途和规划用途的一致性认定存在问题，影响其经营合规性，可能被要求进行入驻租户更换等整改措施，影响其收益稳定性，进而影响到投资人利益。

11）所在园区已出售楼宇规模较大的行业竞争风险。截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目所在的园区（沈阳国际软件园一期及沈阳国际软件园昂立信息园）整体规划建筑面积约 117 万平方米，已建成面积约 81 万平方米，其中已出售面积约 43 万平方米。前述已出售楼宇的资产现状、服务水平等均与不动产项目接近，若其对外招租可能与不动产项目在招商等方面形成直接竞争。针对上述可能存在的风险，《运营管理协议》中明确约定“若运营管理机构及其关联

方为未持有的竞争性项目提供运营管理服务，则仅能提供辅助性服务”，以缓释相关风险。

12）不动产项目所在楼宇存在非整栋入池的风险。与不动产项目物理相连的部分资产因其已出售或不具备《不动产权证书》的办理条件而未能入池。虽然非整栋入池楼宇共有部分的资本性支出约定由本项目承担，但根据《民法典》第二百七十八条的规定，全体业主对共有部分享有共有和共同管理的权利；对前述共有部分进行改造需经由全体业主共同决定后方可实施，因此，可能存在公共区域经营管理风险。

13）不动产项目所在楼宇存在与非入池楼宇物理相连的风险。尽管物理相连的相关楼宇之间不存在任何共同配套设施或共同空间，但其日常经营管理仍可能受到彼此的影响。此外，不动产项目所在园区为分期开发，同片区内楼宇存在共用设备用房的情形，该设备用房包括生活用水房、供热泵房等，均未纳入不动产项目范围。尽管本项目资本性支出已考虑不动产项目应分摊的部分，但其日常管理及更新改造的实施工作仍可能受到共用设备用房所涉及的其他业主的影响。针对上述可能存在的风险，运营管理机构将督促其聘请的鸿瑞物业、软件园物业加强与其他业主的交流沟通工作，及时了解其最新意见及想法，并对其中的诉求给予及时的响应，在出现意见分歧的情况下及时予以协调解决，全力维护入池资产运营稳定性。

14）昂立信息园 A、B 座项目停车位的边界划分风险。2025 年一季度，昂立信息园 A、B 座项目的停车收入为 7.93 万元。昂立信息园 B 座楼宇所在地块的原宗地土地使用权面积共计 17,642.02 平方米（以下简称“昂立 B 座共用宗地”），后因昂立信息园 B 座楼宇部分房屋（以下简称“出售房屋”）出售，昂立信息公司据此重新办理取得了载明分摊土地使用权面积为 11,462.47 平方米的产权证书。截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，昂立信息园 A、B 座项目停车位已按照启元公司所分摊的土地使用权面积占比进行折算。由于昂立 B 座共用宗地在物理层面上无法进行明确分割，因此不动产项目仍存在因车位边界划分问题发生争议或纠纷的可能。针对该风险，原始权益人已出具相关承诺，由其负责消除由此造成的负面影响。

15）部分租赁合同签约面积与《不动产权证书》记载房屋建筑面积（以下简称“证载面积”）不一致的风险。截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目地上

部分证载面积为 196,577.49 平方米，其实际可租面积为 198,239.67 平方米，面积差异占对应证载面积的比例约 0.85%，影响相对较小。不动产项目在执租赁合同租赁面积整体未超出地上部分证载面积。对于内部改造和租赁空间重新划分导致不动产项目租赁合同签约面积与证载面积不一致的情形，虽然在执租赁合同约定的租赁面积在租赁合同条款中已由承租方确认，且不动产项目历史运营期间，承租方针对租赁面积亦未发生过争议或纠纷的情形；但是对于上述不一致情况，不动产项目仍在一定程度上存在因租赁面积确认问题发生争议或纠纷的可能。

16）特定声誉风险。特定声誉风险是指由原始权益人和/或其控股股东和/或其实际控制人的经营、管理及其他行为导致出现对本基金不利评价的声誉事件的风险。虽然基金财产独立于原始权益人和运营管理机构，且管理人将通过舆情关注跟踪，持续完善声誉风险应对预案（包括运营管理机构服务能力受到实质不利影响时启动更换运营管理机构等），依法及时披露信息、加强投资者教育，但管理人无法保证在基金运作期内，本基金的运作与声誉情况不受到原始权益人和运营管理机构或原始权益人的实际控制人之声誉风险事件的影响。

（2）运营管理机构的管理风险

本基金将聘请运营管理机构，由其提供不动产项目的运营管理服务。但仍然存在下述管理风险：

1）本基金在首次发售时委托产业发展公司作为不动产项目的运营管理机构。虽然建立了相应的对运营管理机构的管理机制及考核安排，但本基金的表现仍部分取决于运营管理机构的人员素质、管理能力及运营管理机构聘请的物业机构的管理能力等。当运营管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能增加不动产项目的运营成本，从而变相降低经营收益，甚至给不动产项目造成损失。

2）运营管理机构为产业发展公司，该公司与其关联方的业务存在与为不动产项目提供运营管理服务具有直接或间接竞争关系的情况。相应地，本基金将表现出一定的运营管理风险。

3）不动产项目的运营管理服务报酬采用基础服务报酬加浮动服务报酬的模式。其中，基础服务报酬按照会计年度不动产项目运营收入的一定比例进行确认，该报酬标准由运营管理机构与基金管理人参考历史经验协商确定；浮动服

务报酬通过与运营净收益目标值完成情况相挂钩来实现奖惩效果。虽然上述报酬结构能有效激励运营管理机构提高运营效率和经营质量，但仍存在由于市场普遍服务要求变化、费用标准变化、自身运营能力变化等因素，导致无法实现预期运营管理效果的风险，进而影响本项目的运营表现和财务状况。

4）本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与不动产项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

5）本基金存续期间，不动产项目将为园区入驻企业免费提供公共配套服务，包括健身房、报告厅及会议室等，其设备设施为运营管理机构及其关联方自有资产，虽然根据《运营管理协议》的约定，运营管理机构应当保持前述设备设施处于良好状态，使其满足提供公共配套服务需要，且不低于《运营管理协议》生效日水平。但若基金管理人无法促使运营管理机构提供足够的设备保养及其他服务，可能会导致该等公共配套服务水平低于《运营管理协议》生效日水平，甚至对不动产项目的竞争力造成不利影响。此外，存在基金管理人无法提供或促使运营管理机构提供足够的设备保养及其他服务的风险。

6）此外，本基金存续期间，若发生运营管理机构解聘或更换情形，基金管理人应选任继任运营管理机构，该等拟选任机构需按照《基金法》第九十七条规定经中国证监会备案并持续满足《运营管理协议》的选任标准，届时将出现变更运营管理机构的相关风险（包括但不限于其运营管理经验、能力不及原运营管理机构、没有合适继任运营管理机构的风险等）。此外，如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决，存在因产业发展公司及其关联方持有较高比例基金份额从而影响基金份额持有人大会审议结果的可能性。

（3）收缴率不及预期的风险

近四年及一期（指 2021 年、2022 年、2023 年、2024 年、2025 年第一季度，下同），不动产项目当期收缴率[12]分别为 72.79%、76.31%、79.39%、86.03%和 77.04%。近四年，不动产项目期后收缴率[13]分别为 97.83%、98.50%、99.46%和 91.17%。若基金存续期内不动产项目的租赁收入及物业收入收缴不及时，则当

12 当期收缴率=截至当期期末累计收缴的当期租赁收入及物业收入/当期租赁收入及物业收入。

13 期后收缴率=截至 2025 年 3 月 31 日累计收缴的当期租赁收入及物业收入/当期租赁收入及物业收入。

期实际收到的现金流将低于预期，从而导致当期可供分配金额及现金分派率低于预期。

《运营管理服务协议》明确约定“运营管理机构应当对其在任期间项目公司未收到的不动产项目孵化器租金补贴提供流动性支持”，虽然该流动性支持机制可一定程度缓释孵化器租金补贴收缴的相关风险，但若运营管理机构无法提供或无法及时提供上述流动性支持，则可能对本基金的现金分派产生不利影响。

（4）借款及现金周转相关风险

本基金下的项目公司可通过借款，来用于不动产项目日常运营、维修改造，或其他项目收购等。在对外借款环节，可能存在以下风险：

1）本基金下的项目公司在对外借款时，可能未必能以商业优惠条款取得融资，亦可能在借款及时性方面存在障碍。

2）项目公司对外借款会增加本基金承担的与一般债务融资有关的风险。包括但不限于现金流不足以偿还债务及利息的风险、借款利率上升的风险、借款能力未能按预计维持在理想水平等。

3）项目的日常运营及维修改造需要的资本性支出，可能存在资金周转困难的风险。

（5）未来运营支出超出预期的风险

运营管理机构将在满足租户使用需求的前提下，尽力合理控制不动产项目运营支出。尽管如此，依然可能出现运营支出的增长速度超过预期的情况，从而导致本基金可供分配金额相比预期减少，包括但不限于：

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，不动产项目税项及其他法定支出的增加；

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加：本基金存续期间，不动产项目适用的建筑标准可能变得更为严格或者如果不更新改造可能难以达到租户的需求，届时可能集中进行大额投资以保障不动产项目达到该标准，亦可能提高资本性支出水平以保障不动产项目处于良好状态；

4）通胀率的上升，劳务成本的提高；

5）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

6）其他不可预见情况导致的支出增长。

（6）租赁合同特殊条款对项目稳定运营及处置的影响风险

不动产项目部分租赁合同中存在的优先购买权条款，或将对不动产项目处置产生影响；部分租赁合同中存在的无违约责任提前退租条款，可能会导致空置房屋去化时间增加的风险；部分租赁合同中存在的租金优惠减免条款可能造成平均租金、运营收入下降，从而减少可供分配金额。

（7）税收优惠政策变动可能导致不动产项目现金流出现波动的风险

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，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。后续《财政部 税务总局 科技部 教育部公告 2023 年第 42 号》中，该税收优惠政策已延期至 2027 年 12 月 31 日。

本基金项下永利公司享受上述税收优惠政策，由于该税收优惠政策到期后是否可以延续具有不确定性，因此，税收政策变动可能导致不动产项目现金流出现波动。但现金流预测机构遵循谨慎性原则，按照不动产项目不享受该税收优惠政策进行预测，于预测期内不考虑该税收优惠的影响。

（三）土地使用权期限风险

不动产项目中，昂立信息园 A、B 座项目的土地使用权将于 2053 年 7 月到期，软件园 D、E 区项目的土地使用权将于 2061 年 8 月到期，软件园 B、F 区项目的土地使用权将于 2059 年 5 月到期。根据目前适用的相关法律法规，不动产资产占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果续期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府

强制征收不动产项目，则根据该计算基准向本项目支付的补偿金额可能低于不动产项目的估值或已为本项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对本基金造成重大不利影响。

（四）市场风险

不动产项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致基金收益水平变化，产生风险，主要包括：

1、政策风险

因国家宏观政策（如货币政策、财政政策、行业政策、地区发展政策等）发生变化，导致资产价格波动及租金水平变化而产生风险。

2、经济周期风险

随经济运行的周期性变化，不动产项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，从而产生风险。

3、利率风险

金融市场利率的波动会导致不动产项目资产价格和收益率的变动。

（五）估值与现金流预测风险

本基金的不动产项目现金流来源于租赁收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。

影响不动产项目未来现金流的主要因素包括但不限于不动产项目的运营情况、运营管理机构的管理能力及相关税务主管部门实际认可的项目公司准予抵扣利率等因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，例如承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租约提前解除、租金市场价格大幅下降、租约到期后未能顺利招租，或者相关税务主管部门实际认可的项目公司准予抵扣利率低于现金流预测假设（将使项目公司所得税支出高于当前现金流测算水平），以及不动产项目的当期收缴率低于现金流预测假设等，以上情形均会减少项目公司当期可供分配现金流，因此未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差，从而导致投资者的投资不达预期的风险。

此外还面临不动产项目估值重估的风险。诸如市场不景气、出租率不足等因素，都会对不动产项目的估值产生影响。一旦标的不动产项目估值下跌，或该项目所在地区经济下滑，不动产项目可能面临较大估值重估风险。

1、评估过程根据多项因素进行，并依据一定的预测及假设。该等分析虽方便投资者评估不动产项目的长远回报及资产估值，然而无法保证上述评估所依据的预测及假设一定准确或可靠。

2、不动产项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费、基金托管费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。

3、由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

4、不动产项目资产每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出不动产项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结果存在滞后性，本基金的净资产或不能及时、准确地体现其公允价值。

5、不动产项目预测当期收缴率以及期后收缴率时，基于历史表现对应收账款的回收周期进行确认，未能充分考虑未来经济环境的变化、租户的特征变化等不确定因素，导致在此基础上预测的收缴情况存在不确定性，从而进一步影响当年现金流的实际收现情况。

此外，关于不动产项目的任何现金流预测和估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现不动产项目，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于本基金的购入价格。

（六）股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 发放股东借款，SPV 收购项目公司后，由项目公司吸收合并 SPV 并继承专项计划向 SPV 发放的股东借款债务。其中部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

1、如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，从而使得可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险。

2、如未来关于民间借贷利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照《债权债务确认协议》的约定偿还股东借款本金和利息，从而使得可供分配现金流不达预期，带来现金流波动风险。

（七）不动产项目直接或间接对外融资的风险

根据《基金指引》规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。在本基金运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若不动产项目直接或间接对外借入款项，而不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

1、不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；

2、本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；

3、存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

4、本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

上述事件的发生，对本基金、专项计划及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

（八）意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

不动产项目的运营过程中可能会发生意外事件。不动产资产电梯维护等维修及保养服务涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。项目公司可能面临不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、政策、法律变更及其他不可抗力事件，本基金的不动产项目经营情况可能受到影响，进而对本基金的分配造成不利影响。

（九）项目公司的部分应收账款仍存在质押权，可能存在流动受限的风险

本基金发行前，项目公司的部分应收账款仍存在项目公司贷款合同项下约定的应收账款质押的他项权利。就该事项，出质人（即项目公司）已取得债权

人（即贷款银行）出具的《同意函》，同意函载明：同意出质人偿还对应贷款合同项目全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并在贷款清偿日之后配合办理抵押担保注销登记手续及其他担保监管措施解除手续（如有）。

三、与专项计划管理相关的风险

（一）流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）计划管理人、专项计划托管银行等参与机构尽职履约风险

专项计划存续过程中，依赖于管理人对基金资产及专项计划的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对不动产项目的运营及管理，相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到投资者的收益水平。计划管理人、托管银行等参与机构如出现违反相关法律、法规和有关规定的情形导致被取消资格，或各机构内部业务人员或者系统出现失误，可能会对本基金的投资者造成损失。

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖资产支持专项计划管理人和资产支持专项计划托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持专项计划管理人、资产支持专项计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（四）资产支持专项计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

专项计划存续期间，如资产支持专项计划管理人出现严重违反相关法律、法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持专项计划管理人可能会被取消资格，证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（五）政策与法律风险

目前涉及公募 REITs 的专项计划是证券市场的创新产品，公募 REITs 及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律、法规、政策发生变化，可能会对专项计划产生影响。

（六）税务风险

专项计划涉及的各纳税主体，包括资产支持证券持有人、专项计划、SPV公司、项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如税务部门向各纳税主体征收任何额外的税负，专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

四、其他风险

（一）技术风险

在基金的日常交易中，可能因为基金管理人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等主体的技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。

（二）操作风险

基金管理人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

（三）项目公司人员尽责履约风险

本基金存续期间，项目公司可能根据需要聘用少量财务和行政人员，如该等人员未能尽职履责，或其在作业或系统操作存在不当或失误，可能造成项目公司财务、行政、运营管理等工作出现疏忽或纰漏，从而给不动产项目造成损失。

（四）不可抗力风险

当地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律的颁布或对原法律的修改等不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件发生时，基金管理人将按照基金合同和法律法规、监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障基金份额持有人的权益。

（五）其他不可预知、不可防范的风险

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照基金合同、法律法规和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障基金份额持有人的权益。

第二章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

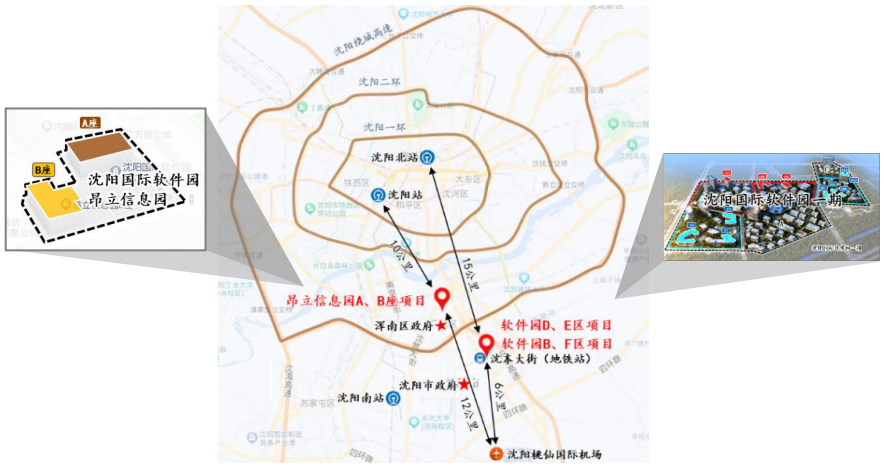
一、不动产项目概况

（一）基本情况

沈阳国际软件园位于辽宁省沈阳市浑南区，包括沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期和沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）三个园区。

本基金通过特殊目的载体实现对不动产项目的控制，初始投资的不动产项目[14]分别为：（1）位于沈阳国际软件园昂立信息园内的昂立信息园 A、B 座项目（涉及昂立信息园 A 座、B 座）；（2）位于沈阳国际软件园一期内的软件园 D、E 区项目（涉及 D06、D09 及 E03 楼宇）；（3）位于沈阳国际软件园一期内的软件园 B、F 区项目（涉及 B01、B05、B06、B19、B20、F7、F8 及 F2[15]楼宇）。截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目建筑面积为 201,195.19 平方米（其中地上建筑面积 196,577.49 平方米[16]；地下建筑面积 4,617.70 平方米，系入池资产软件园 B 区 B01 楼宇的地下车库）。不动产项目范围内国有建设用地的土地用途均为工业用地。

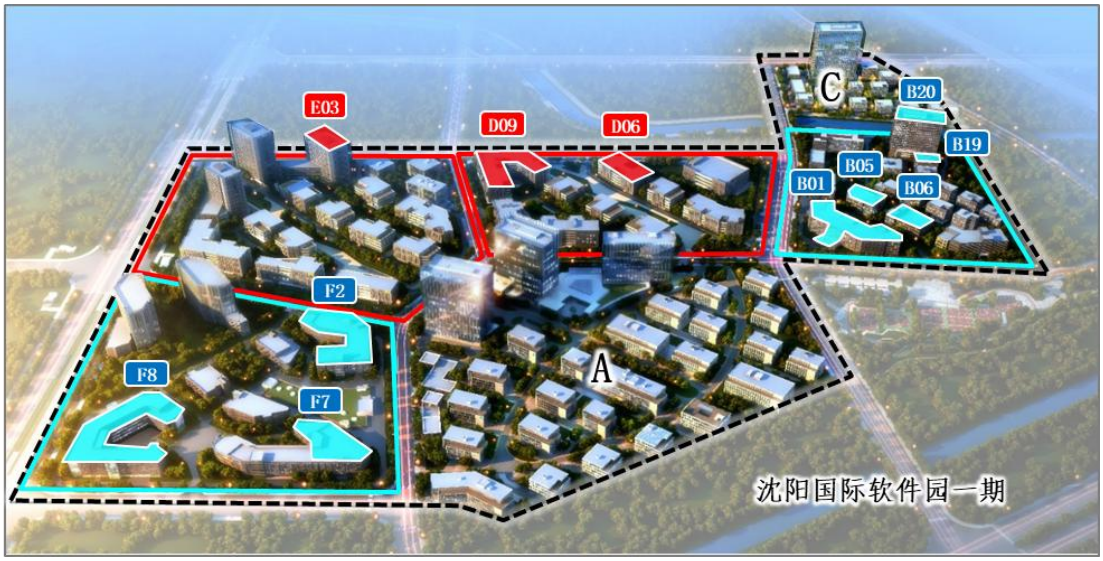
图 不动产项目区位图及所在楼宇落位图



14 不动产项目存在非整栋入池的情况。其中，昂立信息园 B 座、软件园 D06、E03、B20、F7 楼宇因部分资产出售或/和地下车位无产权而未整栋入池，入池资产均为独立产权，产权清晰明确，与非入池部分法律权属边界明确。具体情况详见“表 不动产项目所在楼宇完整性情况”。

15 F2 栋根据原始权益人实际经营需要，其楼栋门牌编号为 F9，实测勘察位置 F9 栋与 F2 栋为一致对应关系，后文中以 F2 进行详细阐述。

16 不动产项目地上部分《不动产权证书》记载房屋建筑面积为 196,577.49 平方米，其实际可租面积为 198,239.67 平方米，主要差异来源于内部改造和租赁空间重新划分。



截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目运营时间均超过 3 年，已进入运营稳定期，时点出租率为 83.12%。不动产项目资产估值合计 10.26 亿元。

表 不动产项目概况表

项目	项目一	项目二	项目三
不动产项目名称	昂立信息园 A、B 座项目	软件园 D、E 区项目	软件园 B、F 区项目
不动产项目业态	产业园区	产业园区	产业园区
项目所在地	辽宁省沈阳市浑南区高歌路 2 号	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 863 号和 861 号	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858 号和 860 号
资产范围	东临新成街，南临高歌路，西邻东科电力、奥维通信股份有限公司，北临远航西路	D 区东临沈本二街，南临慧云路，西临沈本一街，北临智云路；E 区东临沈本一街，南临高深东路，西临沈本大街，北临智云路	B 区东邻沈阳苏富特软件园，南临慧云路，西临沈本二街，北邻白塔堡河；F 区东临沈本一街，南临全运北路，西临沈本大街，北临高深东路
建设内容和规模	项目资产包括证载建筑面积为 18,608.08 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权及机械式立体停车设备一座。共用宗地面积为 17,201.57 平方米，建筑面积为 18,608.08 平方米	软件园 D 区资产包括证载建筑面积为 39,767.91 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；软件园 E 区资产包括证载建筑面积为 17,412.84 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。共用宗地面积为 153,534.48 平方米，建筑面积为 57,180.75 平方米	软件园 B 区资产包括证载建筑面积为 64,151.50 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；软件园 F 区资产包括证载建筑面积为 61,254.86 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。共用宗地面积为 134,668.45 平方米，建筑面积为 125,406.36 平方米（含 B1 地下停车场面积 4,617.70 平方米）
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（截至 2025 年 3 月 31 日）	建筑面积：18,608.08 平方米；可租面积：18,759.49 平方米	建筑面积：57,180.75 平方米；可租面积：57,326.08 平方米	建筑面积：125,406.36 平方米（含 B1 地下停车场面积 4,617.70 平方米）；可租面积：126,771.80 平方米（含 B1 地下停车场面积 4,617.70 平方米）

开竣工时间以及投入运营时间	A 座：2003 年 8 月-2004 年 6 月；B 座：2005 年 6 月-2005 年 9 月	D06：2011 年 9 月-2012 年 12 月；D09：2016 年 7 月-2018 年 5 月；E03：2011 年 9 月-2014 年 12 月；	B01 及 B01 地下停车场：2013 年 7 月-2014 年 11 月；B05 及 B06：2010 年 11 月-2014 年 11 月；B19 及 B20：2017 年 10 月-2019 年 7 月；F7：2009 年 4 月-2010 年 7 月；F8：2009 年 4 月-2010 年 7 月；F2：2010 年 7 月-2011 年 1 月
使用期限	土地使用权终止日期 2053 年 7 月 2 日	土地使用权终止日期 2061 年 8 月 7 日	土地使用权终止日期 2059 年 5 月 5 日
剩余年限（以 2025 年 3 月 31 日为基准日）	土地使用权剩余年限 28.25 年	土地使用权剩余年限 36.35 年	土地使用权剩余年限 34.09 年
用地性质	协议出让，工业用地	挂牌出让，工业用地	挂牌出让，工业用地
可供分配金额测算	2025 年 4-12 月：56,713,807.41 元；2026 年：57,544,488.40 元		
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	截至 2026 年 9 月 30 日，项目公司已为不动产项目分别购买了 2026 年度的财产一切险和公众责任险，不动产项目的保险金额共计 10.98 亿元，已覆盖不动产项目的评估值 10.26 亿元		
项目权属	启元公司	亨达公司	永利公司
他项权利（如有）	不涉及	不涉及	不涉及

图 昂立信息园 A、B 座项目实景图



图 软件园 D、E 区项目实景



图 软件园 B、F 区项目实景图








（二）运营情况

1、运营模式

（1）园区运营模式及收入来源

不动产项目位于沈阳市浑南区的核心区域，采用“共享经济”模式，践行“生产、生活、生态”三生融合理念。围绕软件和信息技术为主的科技企业和科技工作者，从满足“人、企业、产业”三大维度的实际需求出发，打造优美、整洁、安全、友好的园区环境。围绕人才、资本、技术等创新主体发展的核心要素，建设科技成果转化与创新研发以及孵化加速服务、人才服务、投融资服务等平台，为企业提供全要素、全生命周期服务。

不动产项目收入来源主要为租金收益（即租赁收入），此外，还可通过提供物业服务[17]、车位（即昂立信息园 A、B 座项目机械式立体停车设备及地面车

17 沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司为沈阳国际软件园昂立信息园 A、B 座项目提供物业管理服务，沈阳国际软件园物业管理有限公司为沈阳国际软件园 D、E 区项目及沈阳国际软件园 B、F 区项目提供物业管理

位收入以及沈阳国际软件园 B01 地下产权停车位收入）获得相应收入，即不动产项目收入包括租赁收入、物业收入、车位收入。

（2）招租模式

运营管理机构产业发展公司拥有丰富的园区运营管理经验，在招商方面，坚持以客户为中心，深入挖掘客户需求，保持对市场和政策的敏锐性，积极拓展和维护客户及渠道资源，建立相应资源储备，达成租售业务及回款目标。具体形式上，主要包括“外引”和“内育”两方面。

外引方面，在北京设置北京投资促进中心团队，专门负责招引北京地区的软件、新一代信息技术、互联网企业（龙头企业）来沈阳国际软件园选址落地下属公司及研发中心等。此外，沈阳当地招商团队通过线上拓客方式（包括“58 同城”、“百度”、“微信”等线上渠道）发布园区招商宣传信息，招引有来沈选址需求的外地企业。

内育方面，沈阳当地招商团队通过现场拜访、公司热线电话、园区老客户介绍、员工内部介绍、招商经理个人资源开发、各项活动论坛、中介渠道推荐、商协会推荐、政府招商引资等方式招引企业到园区选址。

原始权益人招商团队下设独立的招商部门，其中招商部下设北京投资促进中心。招商部门设置一位招商总监。截至 2025 年 3 月 31 日，在职招商人员 46 人，最长司龄 16.47 年，平均司龄 5.35 年。

2、历史收益情况

不动产项目运营成熟稳定，截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目运营时间均已超过 3 年，其中最长运营年限为 20.7 年，最短运营年限为 5.7 年。

近三年及一期，不动产项目营业收入、EBITDA 和经营性净现金流较为稳定；其中，不动产项目营业收入分别为 10,337.09 万元、10,598.13 万元、10,301.24 万元和 2,556.57 万元。历史收益情况详见下表：

表 不动产项目历史收益情况

单位：万元

服务。在不动产项目完成重组至项目公司后，租户与项目公司及相关主体签署《房屋租赁合同》及《综合管理服务协议》，并按照协议约定支付租金和物业费。

类别	2025 年一季度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	2,556.57	10,301.24	10,598.13	10,337.09
净利润	241.54	940.22	1,199.78	1,037.66
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,894.91	7,555.06	7,649.68	7,312.47
经营性净现金流	2,371.63	8,067.72	8,125.00	7,580.05

注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息费用+折旧摊销

3、收入构成情况

不动产项目收入由租赁收入、物业收入及车位收入构成，其中主要收入来源为租赁收入。近三年及一期，租赁收入占总运营收入的比例均超过 80%，具体情况如下：

表 不动产项目历史收入构成

单位：万元

项目	2025 年一季度		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	2,062.55	80.68%	8,325.86	80.82%	8,533.94	80.52%	8,385.64	81.12%
物业收入	476.52	18.64%	1,897.49	18.42%	1,982.60	18.71%	1,883.61	18.22%
车位收入	17.50	0.68%	77.89	0.76%	81.58	0.77%	67.84	0.66%
总计	**2,556.57**	**100.00%**	**10,301.24**	**100.00%**	**10,598.13**	**100.00%**	**10,337.09**	**100.00%**

4、成本构成情况

（1）历史成本及费用

不动产项目成本由租赁成本、物业成本和车位成本构成。不动产项目费用由销售费用、管理费用及财务费用构成。报告期内，不动产项目历史成本及费用具体情况如下：

表 不动产项目历史成本及费用构成

单位：万元

项目	2025 年一季度		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
租赁成本	812.60	31.78%	3,349.64	32.52%	3,349.64	31.61%	3,349.64	32.40%
物业成本	287.61	11.25%	951.07	9.23%	867.87	8.19%	917.06	8.87%
车位成本	26.60	1.04%	106.41	1.03%	106.41	1.00%	106.41	1.03%
销售费用[18]	58.05	2.27%	232.21	2.25%	232.21	2.19%	232.21	2.25%
管理费用	66.83	2.61%	320.55	3.11%	369.81	3.49%	409.85	3.96%

18 招租成本具体计入备考财务报表的销售费用科目，每年金额为 232.21 万元。

财务费用	715.51	27.99%	2,863.41	27.80%	2,645.05	24.96%	2,440.30	23.61%
合计	**1,967.20**	**76.95%**	**7,823.29**	**75.95%**	**7,570.99**	**71.44%**	**7,455.47**	**72.12%**

注：其中，租赁成本及车位成本由折旧构成，因此该成本保持不变；近三年及一期，物业成本占营业收入的比例分别为 8.87%、8.19%、9.23%和 11.25%，销售费用和管理费用总计占营业收入的比例分别为 6.21%、5.68%、5.37%和 4.88%。

（2）历史运营成本

不动产项目运营成本由物业成本、销售费用及管理费用组成，该运营成本在历史三年保持稳定，平均占营业收入的比例为 14.52%。最近一期占比为 16.13%，主要原因为 2025 年一季度为采暖季，能源费占比较高。根据管理人与运营管理机构签订的《运营管理协议》，年度基础服务报酬对应的职责范围匹配物业成本、销售费用及管理费用，与前述历史运营成本的范围一致。年度基础服务报酬为当个会计年度不动产项目运营收入的 15%，与同口径下历史运营成本占营业收入的比例基本相当。

表 年度历史运营成本的构成

年份/项目	2025 年一季度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入（元）	25,565,663.79	103,012,446.06	105,981,297.05	103,370,920.32
主营业务成本-物业成本占比	11.25%	9.23%	8.19%	8.87%
销售费用及管理费用合计占比	4.88%	5.37%	5.68%	6.21%
合计占比	16.13%	14.60%	13.87%	15.08%

5、现金流稳定性

不动产项目的现金流稳定性主要受出租率、去化时间、续租率、租金单价、收缴率以及合同到期分布等因素影响。具体情况如下：

（1）出租率

不动产项目地上建筑面积为 19.66 万平方米（不含 B01 地下产权车位面积）。近三年及一期，不动产项目各期末时点出租率分别为 88.33%、88.24%、85.65%和 83.12%，各期加权平均出租率分别为 83.86%、85.99%、83.86%和 83.93%，整体保持稳定。具体情况如下：

表 不动产项目近三年及一期出租率情况

项目公司	时点出租率			
	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
昂立信息园 A、B 座项目	65.91%	86.36%	72.26%	68.70%

软件园 D、E 区项目	94.81%	94.58%	84.80%	84.39%
软件园 B、F 区项目	88.73%	85.52%	88.11%	84.75%
合计	88.33%	88.24%	85.65%	83.12%
项目公司	**加权平均出租率**			
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年一季度
昂立信息园 A、B 座项目	56.78%	70.69%	83.32%	70.73%
软件园 D、E 区项目	87.56%	91.77%	86.28%	84.07%
软件园 B、F 区项目	86.28%	85.61%	82.81%	85.90%
合计	83.86%	85.99%	83.86%	83.93%
时点出租率与加权平均出租率差异	**4.47%**	**2.25%**	**1.79%**	**-0.81%**

1）时点出租率与加权平均出租率存在一定差异。

时点出租率与加权平均出租率存在一定差异的主要原因为计算口径差异。时点出租率为每个会计年度最后一天的时点数据，加权平均出租率=Σ（一个会计年度内每日出租面积×出租天数）/（不动产项目地上建筑面积×当个会计年度天数），反映了期间平均出租水平。

2022 年、2023 年的年末时点出租率与加权平均出租率差异超过 2%，具体情况如下：

A．2022 年末时点出租率与当年加权平均出租率差异为 4.47%，主要原因为昂立信息园 A、B 座项目改造提升的完工以及 D09、B19 和 B20 的不断成熟，推动不动产项目 2022 年内出租率持续攀升，到年底时达到当年度内较高水平，因此其年末时点出租率 88.33%高于加权平均出租率 83.86%。具体情况如下：

昂立信息园 A、B 座项目为园区起始运营时间最早、运营年限最长的资产，为了园区的持续经营，昂立信息公司决定对昂立信息园 A、B 座项目进行全面装修改造。因此，从 2021 年下半年起暂停招租，于 2021 年 11 月开始根据租户搬离时间，分户、分批进行装修改造，整个改造过程历时近一年。经过装修改造，昂立信息园 A、B 座项目设施得到了更新、办公环境得到了改善。随着原始权益人运营团队的重新招商，昂立信息园 A、B 座项目 2022 年出租率逐步回升。

此外，D09 于 2018 年 7 月正式投入运营，随着资产的不断成熟，其出租率于 2022 年趋于稳定。2022 年 6 月新增租约合计 6,244.14 平方米，占软件园 D、E 区项目地上建筑面积的比例为 10.92%；其中单一最大客户租赁面积为 2,311.21 平方米。

B19 及 B20 于 2019 年 8 月正式投入运营。根据原始权益人说明，B19 投入运营初期为战略客户保留，因此 2021 年末处于空置状态，2022 年由某电力研究院公司整租，租期 5 年，租赁面积 2,546.31 平方米；B20 楼宇亦随着资产运营的不断成熟，其时点出租率由 2021 年末的 79.79%上升至 2022 年末的 88.92%。

B．2023 年末时点出租率较当年加权平均出租率高出 2.25%，主要系昂立信息园 A、B 座项目改造工程影响的持续消除，以及年初大租户退租后的有效去化所致。上述因素共同推升年末出租率达到 88.24%，高于全年加权平均出租率的 85.99%。具体情况如下：

2023 年，昂立信息园 A、B 座项目逐步消化改造工程带来的短期不利影响，出租率进一步回升。2023 年 9 月末，昂立信息园 A、B 座项目新签约一家大租户，其租赁面积为 2,056.86 平方米，推动昂立信息园 A、B 座次月加权平均出租率环比提升 13 个百分点至 84.06%。

此外，2023 年 2 月，不动产项目中三家大租户合计超过 5,000 平方米的租约到期退租，导致月度加权平均出租率由 2023 年 1 月的 88.16%下降至 2023 年 2 月的 84.86%。随着原始权益人运营团队持续导入新租户，不动产项目出租率得以回升，2023 年 12 月加权平均出租率恢复至 87.84%。

2）报告期内，昂立信息园 A、B 座项目及软件园 D、E 区项目出租率存在 5%以上的波动，具体原因如下：

A.昂立信息园 A、B 座项目

报告期内，昂立信息园 A、B 座项目各年末时点出租率及租户数量情况如下表列示：

表 昂立信息园 A、B 座项目近三年及一期末时点出租率及租户数量情况

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
时点出租率	65.91%	86.36%	72.26%	68.70%
时点出租率较上年末变动	9.21%	20.45%	-14.10%	-3.56%
租户家数（家）	37	63	63	58
租户家数较上年末变动（家）	-4	26	0	-5

如前文所述，昂立信息园 A、B 座项目装修改造工程于 2021 年下半年起启动，并于 2022 年 10 月完工。经过装修改造，昂立信息园 A、B 座项目的市场

竞争力得到提升。在完成改造工程后的第一个完整年度，其年末时点出租率和租户数量均实现增长，因此 2023 年末时点出租率达 86.36%，较上一年末提升 20.45 个百分点，租户数量从 37 家增至 63 家。

2025 年 3 月 31 日，昂立信息园 A、B 座项目时点出租率下降至 68.70%，主要系昂立信息园 A 座中某大租户租约于 2024 年 10 月底到期退租所致，其承租面积共计 2,056.86 平方米，占昂立信息园 A 座建筑面积的 20.40%，至报告期末未完全去化。结合昂立信息园 A、B 座项目出租率的历史表现来看，预计随着租户变动影响的逐步消化，其出租率有望恢复至稳态水平。

综上，报告期内，昂立信息园 A、B 座项目年末时点出租率的波动主要受装修改造及租户变动的双重影响。其中，装修改造对出租率的长期影响较为显著，推动昂立信息园 A、B 座项目近三年加权平均出租率逐步提升，分别为 56.78%、70.69%和 83.32%。

B.软件园 D、E 区项目

2024 年，软件园 D、E 区项目加权平均出租率及年末时点出租率较上一年均出现一定程度下滑。主要系 E03 某大租户租约于 2024 年 5 月 11 日到期退租所致。截至 2023 年末，该大租户承租面积共计 15,793.00 平方米，占 2023 年末软件园 D、E 区项目已租面积的比例约 29.20%。受此影响，软件园 D、E 区项目 2024 年出租率出现一定下滑。E03 的 2023 年末时点出租率为 99.80%，其中，该大租户贡献的时点出租率[19]为 90.70%，其他租户时点出租率为 9.10%。该大租户退租后，原始权益人运营团队快速响应，持续补充新租户，有效促进出租率进入稳步回升阶段；2024 年 6 月 30 日及 2025 年 3 月 31 日，E03 时点出租率分别回升至 57.70%及 68.95%。

3）截至报告期末，部分不动产项目不同楼宇、原始权益人持有的不同物业、同区域不同主体持有的竞品物业出租率差异较大，具体原因如下：

A.不动产项目不同楼宇时点出租率差异分析

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目时点出租率为 83.12%。各楼宇在租户定位、招商策略、装修状况等因素上并无显著差别，由于不同楼宇所处园区区位、配套及楼宇内租户变化，导致各楼宇时点出租率存在一定差异，其中，B06、B19、F8 运营情况较好，时点出租率均高于 95%，主要得益于大租户租

19 该大租户贡献的时点出租率=E03 原从事孵化业务的某大租户承租面积/E03 地上建筑面积。

赁或楼宇区位优势；而昂立信息园 A 座、B 座、E03、B05 受大租户退租、缩租等影响，时点出租率低于 75%；其他楼宇时点出租率与不动产项目整体水平基本一致。分楼宇的时点出租率如下表列示：

表 不动产项目不同楼宇时点出租率（截至 2025 年 3 月 31 日）

所在园区	楼宇	运营起始时间	建筑面积（平方米）	已租面积（平方米）	出租率
沈阳国际软件园昂立信息园	A 座	2004 年 7 月	10,081.99	6,844.74	67.89%
	B 座	2006 年 4 月	8,526.09	5,938.10	69.65%
	小计	-	18,608.08	12,782.84	68.70%
沈阳国际软件园一期	D06	2013 年 4 月	8,159.49	6,906.09	84.64%
	D09	2018 年 7 月	31,608.42	29,339.45	92.82%
	E03	2015 年 4 月	17,412.84	12,006.96	68.95%
	B01	2015 年 3 月	19,644.93	15,025.04	76.48%
	B05	2015 年 1 月	5,443.96	3,669.37	67.40%
	B06	2015 年 1 月	5,692.57	5,692.57	100.00%
	B19	2019 年 8 月	2,546.31	2,546.31	100.00%
	B20	2019 年 8 月	26,206.03	20,786.02	79.32%
	F7	2011 年 8 月	12,917.29	12,264.16	94.94%
	F8	2010 年 10 月	27,794.04	26,628.83	95.81%
	F2	2011 年 9 月	20,543.53	15,754.48	76.69%
	小计	-	177,969.41	150,619.28	84.63%
总计		**-**	**196,577.49**	**163,402.12**	**83.12%**

部分楼宇 2025 年 3 月 31 日时点出租率高于 95%，原因如下：

a.B06 楼宇的单体建筑面积较小，某大租户于 2024 年 3 月新入驻 B06，签约租赁面积为 3,751.04 平方米，推动 B06 的 2025 年 3 月 31 日时点出租率提升至 100%。

b.B19 楼宇的单体建筑面积较小，某大租户于 2022 年 5 月 1 日开始整租 B19，因此 B19 的 2025 年 3 月 31 日时点出租率为 100%。

c.F8 楼宇是不动产项目中距地铁 2 号线沈本大街站较近、同园区内运营时间最早的资产，在 2024 下半年和 2025 年一季度分别新签约 13 家及 7 家租户，推动其 2025 年 3 月 31 日时点出租率提升至 95.81%。

部分楼宇 2024 年末时点出租率低于 75%，其原因分析如下：

a.如前文所述，昂立信息园 A 座原大租户于 2024 年 10 月底租约到期退租，释放面积 2,056.86 平方米，导致其时点出租率从 2024 年 6 月 30 日的 93.66%降至 2025 年 3 月 31 日的 67.89%。昂立信息园 B 座自 2022 年末完成改造后，出租率较改造前有所回升，2023 年末、2024 年末时点出租率均稳定在 75%左右，因部分租户退租，2025 年一季度末时点出租率下滑至 69.65%。

b.如前文所述，E03 原大租户于 2024 年 5 月 11 日租约到期退租，释放面积 15,793.00 平方米，虽然原始权益人运营团队快速响应，有效促进 E03 出租率进入稳步回升阶段，但该退租面积较大，仍在去化过程中，致使 E03 的 2025 年 3 月 31 日时点出租率低于不动产项目整体水平。

c.B05 楼宇单体建筑面积较小，仅为 5,443.96 平方米，单个租户的变化对楼宇出租率影响较大。B05 某大租户原租约于 2024 年 3 月到期后缩租，原租赁面积为 3,347.06 平方米，2025 年 3 月 31 日租赁面积为 1,581.98 平方米，导致 B05 的 2025 年 3 月 31 日时点出租率降至 67.40%。

B.不动产项目与原始权益人持有的非入池资产时点出租率差异分析

根据原始权益人提供的相关材料、管理人现场走访并核查相关合同台账，截至 2025 年 3 月 31 日，原始权益人持有的非入池资产中已对外出租楼宇（以下简称“非入池租赁楼宇”）的时点出租率为 62.87%，低于不动产项目的 83.12%。具体情况如下表列示：

表 原始权益人持有的非入池租赁楼宇时点出租率（截至 2025 年 3 月 31 日）

所在园区	楼宇	运营时间	建筑面积（平方米）	在租面积（平方米）	时点出租率
动漫世界大厦	动漫世界大厦	2008 年 3 月	10,018.87	8,051.90	80.37%
沈阳国际软件园昂立信息园	IT 国际主楼	2008 年 12 月	21,577.94	14,595.81	67.64%
	IT 国际附楼	2008 年 12 月	16,455.21	9,906.50	60.20%
	小计	-	38,033.15	24,502.31	64.42%
沈阳国际软件	E01	2015 年 4 月	6,204.59	3,385.45	54.56%

园一期	E20	2015 年 4 月	7,754.00	4,935.30	63.65%
	F10	2010 年 11 月	5,591.87	5,425.85	97.03%
	小计	-	19,552.45	13,746.6	70.31%
沈阳国际软件园二期	K01	2023 年 11 月	21,413.21	10,906.70	50.93%
	K17	2025 年 1 月	3,592.36	3,592.36	100.00%
	F12	2023 年 6 月	21,087.92	9,560.36	45.34%
	F15	2023 年 6 月	3,019.93	3,019.08	99.97%[20]
	小计	-	49,113.42	27,078.50	55.13%
总计		**-**	**116,715.90**	**73,379.31**	**62.87%**

截至 2025 年 3 月 31 日，部分非入池租赁楼宇与不动产项目中同区域楼宇的时点出租率存在较大差异，原因分析如下：

a.动漫世界大厦的区位条件优于昂立信息园 A、B 座项目，距地铁 2 号线及主干道青年南大街更近，且同样在 2022 年进行更新改造，具备较强的市场竞争力。此外，昂立信息园 A、B 座受某大租户到期退租影响，导致其 2025 年 3 月 31 日时点出租率略低于动漫世界大厦。

b.IT 国际主楼及 IT 国际附楼与昂立信息园 A、B 座项目相邻、运营起始时间相近，但从未进行大规模更新改造，市场竞争力相对较弱，因此其 2025 年 3 月 31 日时点出租率低于昂立信息园 A、B 座项目。

c.沈阳国际软件园一期是沈阳国际软件园的核心园区，园区内餐饮需求旺盛，F10 以食堂和配套餐饮为主要业态，故其出租率维持高位。而 E01、E20 和不动产项目中的 E03 均受大租户退租影响，导致 2025 年 3 月 31 日时点出租率下滑。

d.沈阳国际软件园二期于 2022 年开始逐步投入运营，仍处于运营初期的出租率爬坡阶段，因此整体出租率较低，2025 年 3 月 31 日时点出租率仅为 55.13%。其中，K17 及 F15 建筑面积较小，K17 为整租的模式，F15 以食堂为主要业态，这两栋楼宇在 2025 年 3 月 31 日均处于满租状态。

20 截至 2025 年 3 月 31 日，F15 处于满租状态，但由于租赁合同的租赁面积与建筑面积不一致，其时点出租率为 99.97%。

C.入池资产出租率与同区域主要产业园入驻率[21]差异分析

根据戴德梁行市调统计，区域内主要产业园的入驻率情况如下：

表 沈阳市浑南区内主要产业园入驻率（截至 2025 年 3 月 31 日）

竞品园区	物业形态	已建成建筑面积（平方米）	入市时间	入驻率
万科中日产业园	研发办公	8.0 万	2022 年	60-65%
锦联新经济产业园	研发办公	41.0 万	2012 年-2024 年	60-65%
东大科技创业园	研发办公	4.5 万	2016 年	60%
安拓国际产业园	厂房及研发办公	23.0 万	2019 年-2025 年	80-85%
联东 U 谷新装备产业园	厂房及研发办公	8.8 万	2021 年	90-95%

数据来源：戴德梁行

截至报告期末，入池资产出租率水平略高于同区域研发办公类产业园入驻率，处于合理范围之内。其中，万科中日产业园围绕“健康医疗、节能环保、城市消费”三大产业主题，2022 年入市，投入运营时间较短；锦联新经济产业园为规模 40 万平方米以上、运营超过 5 年、行业分布以新一代信息技术、高端装备制造为主的研发办公型园区，是区域内沈阳国际软件园最主要的竞品，但在规模、区位、配套等方面相对弱于沈阳国际软件园；东大科技创业园聚焦高校创业、科技孵化，但其规模较小，产业集聚不明显；安拓国际产业园、联东 U 谷新装备产业园的厂房及研发办公物业去化方式以销售为主，去化情况较好，入驻率较高。

（2）收缴情况

近三年及一期，不动产项目历史收缴情况如下：

表 不动产项目历史收缴情况

年份	2025 年一季度	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年

21 部分产业园根据市场需求灵活调整项目定位，采取“以售为主、租售结合”的运营策略，市调无法获得该等项目的准确出租率；因此，对同区域主要产业园统一采用入驻率代替出租率指标，与基础设施项目出租率进行比较。入驻率统计将园区内已售物业视同去化，计算口径为已销售物业与已出租物业面积之和/可销售物业与可出租物业面积之和。

当期收缴率[22]	77.04%	86.03%	79.39%	76.31%	72.79%
期后收缴率[23]	-	91.17%	99.46%	98.50%	97.83%

随着原始权益人运营团队招商及运营管控水平的提升，不动产项目收缴情况持续改善。2021 年至 2024 年，不动产项目各年的期后收缴率分别为 97.83%、98.50%、99.46%和 91.17%。其中，2024 年期后收缴率低于历史年份，系由于孵化器租金补贴尚未收到，若剔除该影响，2024 年期后收缴率与历史平均水平大致相同。与同业可比项目比较，本项目期后收缴率水平处于市场合理区间。

不动产项目当期收缴率偏低主要是孵化器租金补贴延迟支付和存在后付租金大租户所致。具体如下：

1）孵化器租金补贴延迟支付

孵化器租金流入分为两部分，孵化器租户自行承担的租金，按照租赁合同约定的自付部分的付款时间，由孵化器租户直接向业主方进行缴纳；政府补贴的租金部分，经沈阳市浑南区人民政府、高新区管委会审批后统一支付。

孵化器租金补贴支付情况如下表所示：

表 孵化器用房历史补贴支付情况

补贴年份	补贴金额（元）	支付时间
2018 年（孵化器首年）	1,482,980.62	2019 年 10 月 31 日
2019 年	5,431,114.30	2020 年 11 月 5 日支付 2,500,000.00 元，2020 年 12 月 14 日支付 2,931,114.30 元
2020 年	6,658,553.98	2022 年 5 月 16 日
2021 年	8,024,872.49	2023 年 5 月 16 日
2022 年	8,429,414.91	2024 年 5 月 29 日
2023 年	11,097,470.69	2025 年 3 月 31 日
2024 年	8,093,170.54	尚未收到

近四年及一期，不动产项目孵化器租金补贴金额占相应期间租赁及物业收入（含增值税）的比例分别为 7.93%、7.68%、9.99%、7.42%和 10.13%。截至报告期末，原始权益人共申请了 7 年孵化器租金补贴，已收到了 6 年的孵化器租金补贴款项。由于孵化器补贴收到时间与孵化器收入确认时间存在 1-2 年的时间差，致使不动产项目的当期收缴率低于期后收缴率。

22 当期收缴率=截至当期期末累计收缴的当期租赁收入及物业收入/当期租赁收入及物业收入。

23 期后收缴率=截至 2025 年 3 月 31 日累计收缴的当期租赁收入及物业收入/当期租赁收入及物业收入。

为了更好保障不动产项目的收缴，《运营管理服务协议》明确约定“运营管理机构应当对其在任期间项目公司未收到的基础设施项目孵化器租金补贴提供流动性支持”，该流动性支持机制可一定程度缓释孵化器租金补贴收缴的相关风险。

2）存在后付租金大租户[24]

按照租赁合同约定，部分租户采取后付款的方式支付租金。2022 年至 2024 年，后付款方式形成的应收账款占当期租赁及物业收入（含增值税）比例分别为 9.72%、5.7%、0.8%。随着后付款方式租户的减少，不动产项目的当期收缴率水平不断提高。2025 年一季度，由于部分客户付款流程审批时间超过预期，致使当期收缴率水平有所下降。

（3）租赁合同期限分布情况

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目在执租赁合同以中短期为主，该特征与科技与信息行业以及初创企业和中小企业的快速成长和对高灵活性的需求相契合，具体分布情况如下：

表 不动产项目租赁合同期限情况（截至 2025 年 3 月 31 日）

单位：平方米

合同期限	昂立信息园 A、B 座项目		软件园 D、E 区项目		软件园 B、F 区项目		总计	
	租赁面积	占比	租赁面积	占比	租赁面积	占比	租赁面积	占比
(0,1]	6,478.89	50.68%	24,013.51	49.77%	33,867.99	33.08%	64,360.39	39.39%
(1,2]	3,298.42	25.80%	7,466.07	15.47%	14,750.13	14.41%	25,514.62	15.61%
(2,3]	2,393.51	18.72%	4,758.04	9.86%	25,671.08	25.08%	32,822.63	20.09%
(3,4]	109.35	0.86%	5,462.06	11.32%	12,959.36	12.66%	18,530.77	11.34%
(4,5]	-	-	550.49	1.14%	11,580.35	11.31%	12,130.84	7.42%
5 年以上	502.67	3.93%	6,002.33	12.44%	3,537.87	3.46%	10,042.87	6.15%
总计	**12,782.84**	**100.00%**	**48,252.50**	**100.00%**	**102,366.78**	**100.00%**	**163,402.12**	**100.00%**

注：仅统计在执租赁合同，租赁合同期限包含合同约定的免租期。

（4）租赁合同到期分布情况

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目在执租赁合同租约到期情况如下：

表 不动产项目租约到期情况（截至 2025 年 3 月 31 日）

单位：平方米

24 后付租金大租户系指签订后付租金合同条款且租赁面积较大的租户。

到期期间	昂立信息园 A、B 座项目		软件园 D、E 区项目		软件园 B、F 区项目		合计	
	到期面积	占比	到期面积	占比	到期面积	占比	到期面积	占比
2025 年	9,108.61	71.26%	25,881.71	53.64%	40,194.09	39.26%	75,184.41	46.01%
2026 年	2,654.63	20.77%	11,523.75	23.88%	26,612.45	26.00%	40,790.83	24.96%
2027 年	407.58	3.19%	4,296.38	8.90%	20,326.10	19.86%	25,030.06	15.32%
2028 年	612.02	4.79%	548.33	1.14%	11,736.13	11.46%	12,896.48	7.89%
2029 年	-	-	-	-	2,729.66	2.67%	2,729.66	1.67%
2030 年	-	-	6,002.33	12.44%	768.35	0.75%	6,770.68	4.14%
总计	**12,782.84**	**100.00%**	**48,252.50**	**100.00%**	**102,366.78**	**100.00%**	**163,402.12**	**100.00%**

基于前述情况，不动产项目在执租赁合同以中短期为主，导致其呈现出短期集中到期的特征。截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目在执租赁合同加权平均剩余租期为 1.34 年；其中，在 2025 年期间到期的面积占整体已租面积的比例为 46.01%。

（5）续租率

近三年及一期，不动产项目续租情况如下表：

表 不动产项目近三年及一期续租情况表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年一季度
总到期面积（平方米）	101,752.51	103,612.91	106,856.78	23,635.71
当期续租面积（平方米）	69,089.95	70,487.86	51,793.48	16,275.16
当期续租面积/总到期面积	67.90%	68.03%	48.47%	68.86%

注：为全面反映不动产项目续租情况，续租面积包括：（1）租约到期后由原租户于同一房间/不同房间继续承租的面积；（2）租约到期后由原租户关联方于同一房间/不同房间继续承租的面积；（3）租约于当年年末到期，由原租户于次年继续承租的面积（包括原租户于不同房间继续承租的面积以及原租户关联方于同一房间/不同房间继续承租的面积）。

近三年及一期，不动产项目到期租赁合同的平均续租率约 61.83%。其中，2022 年、2023 年及 2025 年一季度的续租率稳定在 68%左右，2024 年续租率为 48.47%，主要系 E03 原某大租户到期退租所致，该租户到期面积为 15,793 平方米，占不动产项目 2024 年总到期面积的比例为 14.78%，如不考虑该租户退租对当年续租率的影响，不动产项目 2024 年续租率为 63.25%，与其余各年/期相近。较稳定的续租率有利于不动产项目的运营稳定性。

（6）退租后去化情况

对于单个会计年度内的退租房间，其在当年年末存在去化及空置两种状态，管理人分年度对退租后的去化情况进行统计，具体如下：

表 不动产项目近三年退租后去化情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均值
退租后去化面积[25]（平方米）	23,582.30	23,887.18	30,158.84	25,876.11
退租去化率[26]	72.20%	72.11%	54.77%	66.36%
退租后空置面积[27]（平方米）	9,080.26	9,237.87	24,904.46	14,407.53
退租空置率[28]	27.80%	27.89%	45.23%	33.64%

不动产项目近三年退租后去化率平均值为 66.36%。其中，平均约 58%的去化面积可在 3 个月内完成去化，平均约 85%的去化面积可在 6 个月内完成去化。具体情况如下：

表 不动产项目近三年退租后去化时间分布情况

单位：平方米

年份	退租后去化面积	退租后 3 个月内去化		退租后 3-6 个月内去化		退租后 7-12 个月内去化	
		面积	占退租后去化面积比例	面积	占退租后去化面积比例	面积	占退租后去化面积比例
2022 年	23,582.30	16,230.14	68.82%	5,413.85	22.96%	1,938.31	8.22%
2023 年	23,887.18	11,792.26	49.37%	7,399.69	30.98%	4,695.23	19.66%
2024 年	30,158.84	16,770.38	55.61%	8,682.00	28.79%	4,706.46	15.61%
平均值	25,876.11	14,930.93	57.70%	7,165.18	27.69%	3,780.00	14.61%

（7）同区域可比项目退租后去化时间及租约年限情况

不动产项目临近范围内的代表性产业园项目包括万科中日产业园、安拓国际产业园、锦联新经济产业园等。万科中日产业园入市时间不满 3 年，运营期较短；安拓国际产业园产品结构以标准化厂房及研发厂房混合业态为主，与本项目纯研发办公业态存在差异；锦联新经济产业园与本项目均为 20 万平方米以上规模、运营超过 5 年、行业分布以新一代信息技术、高端装备制造等行业为主的研发办公型园区。因此，管理人和评估机构从园区体量、入市时间、行业分布（浑南区聚焦新一代信息技术产业）以及办公业态等角度，最终确定锦联新经济产业园作为统计退租后去化时间及租约年限分布的可比项目。

25 当年退租后去化面积：指在当年 1 月 1 日-12 月 31 日期间，按房间号进行统计，如该房间在当年内租户退租后由新租户租赁，则计入该面积。

26 退租去化率：退租后去化面积/退租总面积。

27 当年退租后空置面积：指在当年 1 月 1 日-12 月 31 日期间，按房间号进行统计，如该房间在当年内租户退租后，截至年末时点仍处于空置状态，则计入该面积。

28 退租空置率：退租后空置面积/退租总面积。

本项目与可比园区退租后去化时间基本处于相同水平，租约期限普遍集中在 1-3 年。具体情况如下：

表 同区域可比项目退租后去化时间及主要租约年限分布情况

序号	项目	园区体量	入市时间	租户主导行业	园区业态	退租后去化时间分布	主要租约年限
1	本项目	入池资产共 20.12 万平方米	2004 年-2019 年陆续入市	科学研究和技术服务业、软件和信息技术业	研发办公	3-6 个月	1-3 年
2	锦联新经济产业园	四期共计约 41 万平方米：一期 13 万平方米，二期 8 万平方米，三期 12 万平方米，四期 8 万平方米	2012 年-2024 年	新一代信息技术、高端装备、新能源汽车、生命健康等高新技术产业	研发办公	6 个月	1-3 年

（8）平均租金单价

近三年及一期末，不动产项目办公部分平均合同租金单价[29]分别为 46.22 元/平方米/月、46.18 元/平方米/月、46.35 元/平方米/月及 46.53 元/平方米/月。与平均合同租金单价相比，受合同免租期影响，平均有效租金单价偏低。近三年及一期末，不动产项目办公部分有效租金单价[30]分别为 46.04 元/平方米/月、45.71 元/平方米/月、45.85 元/平方米/月和 45.61 元/平方米/月。具体情况如下：

表 不动产项目办公部分历史平均租金单价

单位：元/平方米/月

	项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
合同租金单价	昂立信息园 A、B 座项目	44.50	43.85	44.09	44.31
	软件园 D、E 区项目	45.11	45.34	46.24	46.29
	软件园 B、F 区项目	46.98	46.99	46.69	46.93
	合计	**46.22**	**46.18**	**46.35**	**46.53**
有效租	**项目**	**2022 年 12 月 31 日**	**2023 年 12 月 31 日**	**2024 年 12 月 31 日**	**2025 年 3 月 31 日**
	昂立信息园 A、B 座项目	44.50	42.81	43.77	43.75

29 合同租金单价的统计范围为剔除配套餐饮及配套底商后的办公用房，统计对象为时点在执租赁合同的签约单价（含增值税），统计方法为面积加权平均，该计算不考虑免租期的影响。

30 有效租金单价的统计范围为剔除配套餐饮及配套底商后的办公用房，统计对象为时点在执租赁合同的签约单价（含增值税），统计方法为面积加权平均，该计算考虑免租期的影响。

金单价	软件园 D、E 区项目	44.63	44.81	45.35	44.96
	软件园 B、F 区项目	46.93	46.66	46.34	46.15
	合计	**46.04**	**45.71**	**45.85**	**45.61**

本项目 2024 年末有效租金单价为 45.85 元/平方米/月，略高于部分已上市二线城市可比项目（华夏合肥高新产园 REIT 项目 2024 年租金单价为 33.09 元/平方米/月，华夏杭州和达高科产园 REIT 项目 2024 年租金单价为 43.8 元/平方米/月）。

截至 2025 年 3 月 31 日，在租且于 2025 年一季度内起租的办公部分租赁合同的平均有效租金单价为 43.48 元/平方米/月，较 2024 年末有效租金单价偏低的原因主要系部分新签租约中约定了装修免租期。

根据 2025 年 3 月 31 日时点租赁台账，涉及租金递增条款的租赁面积共计 1,952.9 平方米，占不动产项目地上建筑面积的比例约为 1%，年化递增比率区间为 1%-9%。由于本不动产项目 1-3 年的中短期租约占比较大，且多为固定租金模式，因此设定租金递增的合同较少。

（9）免租期

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目已出租面积 163,402.12 平方米，时点在执租赁合同中约定免租条款的租赁面积 42,769.03 平方米，该部分免租租户的平均租约期限 2.76 年，平均免租期为 28 天；分摊至不动产项目整体，平均免租期为 7 天[31]。

运营管理机构在实际招商过程中采取灵活免租策略，结合租户品牌影响力、意向租赁时间和租赁面积等诸多因素，针对不同租户进行个性化洽谈。评估基准日在执租赁合同的免租情况与历史免租情况相近，不动产项目历史免租情况详见下表。

表 近三年及一期末在执租赁合同免租情况统计

31 免租租户的平均免租期=∑免租租户合同面积＊合同约定免租期平均分摊至每年的免租天数/免租租户合同总面积，天数取整；不动产项目整体的平均免租期=∑免租租户合同面积＊合同约定免租期平均分摊至每年的免租天数/不动产项目已出租面积，天数取整。

时点	已出租面积（平方米）	时点在执租赁合同中约定当年免租情况		免租租户的平均免租期（天）	不动产项目整体的平均免租期（天）
		合同面积（平方米）	免租期租户面积占比		
2022 年 12 月 31 日	173,645.41	8,452.86	4.9%	39	2
2023 年 12 月 31 日	173,165.84	18,650.66	10.8%	56	6
2024 年 12 月 31 日	168,361.64	32,316.01	19.2%	26	5
2025 年 3 月 31 日	163,402.12	42,769.03	26.2%	28	7

6、现金流分散度

不动产项目的现金流分散度主要受租户行业分布、租户集中度、重要现金流提供方等因素影响，具体情况如下：

（1）租户行业分布

近三年及一期末，不动产项目租户行业构成中，“科学研究和技术服务业”、“信息传输、软件和信息技术服务业”两大行业租户年均合计面积占比超过 60%，租户行业情况与沈阳国际软件园整体的产业规划相匹配，产业聚集程度较高。具体行业分布情况如下：

表 不动产项目近三年及一期末租户行业分布[32]

所属行业	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
科学研究和技术服务业	34.14%	37.78%	44.26%	44.39%
信息传输、软件和信息技术服务业	25.68%	23.55%	22.81%	23.96%
租赁和商务服务业	18.24%	16.47%	9.41%	8.85%
建筑业	7.31%	6.83%	5.93%	4.62%
制造业	4.54%	5.70%	5.82%	6.07%
批发和零售业	2.41%	1.97%	3.18%	4.06%
其他	7.68%	7.69%	8.59%	8.05%
合计	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

（2）租户集中度

近三年及一期末，不动产项目前十大租户租赁面积占地上建筑面积比例分别为 25.02%、24.75%、17.44%和 17.64%，租户集中度合理分散。前十大租户租赁面积变动比例较大的主要原因系租户 K（租赁面积占比为 8.03%）在 2024

32 系根据租户名称在“企信宝（网址：https://www.qixin.com/）”网站查询的国标行业一级分类统计。

年合同到期之后未续租。租户 K 系沈阳浑南投资控股集团有限公司下属公司，实际控制人为沈阳市浑南区国资局，为“东北科技大市场”的管理主体，于 2017 年入驻沈阳国际软件园，承租入池楼宇 E03 合计面积 15,793.00 平方米及非入池楼宇 E20 的一层及二层，租赁期限至 2024 年 5 月 11 日。合同到期后，辽宁省科学技术厅、沈阳市科学技术局、浑南区政府三方尚未明确是否调整东北科技大市场的运营模式，致使租户 K 在合同到期之后未续租。

从前十大租户在执合同情况来看，加权平均租金单价为 548.74 元/平方米/年（45.73 元/平方米/月），与不动产项目整体平均租金单价水平基本一致；前十大租户普遍租赁期限较长，目前在执租赁合同加权平均期限为 3.43 年，除 1 家租户系 2024 年新租入外，其余租户均于 2022 年及之前入驻，其中 5 家租户入驻时间已超过或接近 10 年；前十大租户中除两户租户系关联方外（占前十大租户总体租赁面积比重为 18.59%，出于办公自用用途租赁），其余与原始权益人均无关联关系。前十大租户除已退租的租户 K 外，均无承租沈阳国际软件园其他物业情况。

历史前十大租户租赁及变动的具体情况如下：

表 不动产项目历史前十大租户租赁面积及面积占比

序号	2025 年 3 月 31 日			2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	租户名称	租赁面积	租赁面积占比	租户名称	租赁面积	租赁面积占比	租户名称	租赁面积	租赁面积占比	租户名称	租赁面积	租赁面积占比
1	租户 A	6,459.05	3.29%	租户 A	6,459.05	3.29%	租户 K	15,793.00	8.03%	租户 K	15,793.00	8.03%
2	租户 B	5,194.29	2.64%	租户 B	4,812.99	2.45%	租户 A	6,459.05	3.29%	租户 B	6,369.85	3.24%
3	租户 C	4,369.38	2.22%	租户 C	4,369.38	2.22%	租户 B	5,921.86	3.01%	租户 A	6,002.33	3.05%
4	租户 D	3,751.04	1.91%	租户 D	3,751.04	1.91%	租户 I	3,550.68	1.81%	租户 E	3,997.67	2.03%
5	租户 E	3,486.66	1.77%	租户 E	3,486.66	1.77%	租户 E	3,447.70	1.75%	租户 I	3,550.68	1.81%
6	租户 F	2,546.31	1.30%	租户 F	2,546.31	1.30%	租户 L	2,943.80	1.50%	租户 L	2,943.80	1.50%
7	租户 G	2,370.31	1.21%	租户 G	2,370.31	1.21%	租户 C	2,832.07	1.44%	租户 C	2,832.07	1.44%
8	租户 H	2,356.48	1.20%	租户 H	2,356.48	1.20%	租户 M	2,624.00	1.33%	租户 M	2,624.00	1.33%
9	租户 I	2,075.90	1.06%	租户 I	2,075.90	1.06%	租户 F	2,546.31	1.30%	租户 F	2,546.31	1.30%
10	租户 J	2,058.04	1.05%	租户 J	2,058.04	1.05%	租户 J	2,532.14	1.29%	租户 J	2,532.14	1.29%
	合计	**34,667.46**	**17.64%**	**合计**	**34,286.16**	**17.44%**	**合计**	**48,650.61**	**24.75%**	**合计**	**49,191.85**	**25.02%**

截至 2025 年 3 月 31 日，无租赁面积超过 5%的单一租户，前十大租户在执租赁合同情况如下：

表 不动产项目前十大租户在执租赁合同情况（截至 2025 年 3 月 31 日）

租户名称	租赁面积（平方米）	租约开始日期	租约结束日期	租金标准（元/平方米/年）
租户 A	6,002.33	2025-1-1	2030-2-28	600
租户 A	456.72	2024-3-1	2027-2-28	575.04
租户 B	2,405.12	2024-7-1	2025-6-30	550
租户 B	381.30	2025-3-1	2026-4-30	550
租户 B	1,653.52	2024-7-1	2025-6-30	550
租户 B	754.35	2024-7-1	2025-6-30	550
租户 C	2,448.99	2025-1-1	2027-12-31	550
租户 C	62.53	2025-1-1	2027-12-31	550
租户 C	1,326.30	2025-1-1	2027-12-31	550
租户 C	148.48	2025-1-1	2027-12-31	550
租户 C	383.08	2025-1-1	2027-12-31	550
租户 D	3,751.04	2024-3-28	2027-3-27	560
租户 E	549.97	2023-10-15	2028-8-19	500
租户 E	2,936.69	2024-3-15	2028-8-19	500
租户 F	2,546.31	2022-5-1	2027-4-30	967[33]
租户 G	2,370.31	2023-6-1	2026-5-31	75[34]
租户 H	2,356.48	2025-3-20	2028-5-19	550
租户 I	467.30	2025-1-1	2027-12-31	550
租户 I	1,608.60	2025-1-1	2027-12-31	550
租户 J	2,058.04	2024-7-1	2028-3-31	475

报告期内，前十大租户开展合作的背景、租约变动情况、关联关系、同时租赁原始权益人及其关联方持有的沈阳国际软件园其他物业（简称“原始权益人区域内其他物业”）的情况如下：

表 历史前十大租户合作背景、变动情况、关联关系及其他物业租赁情况

租户名称	合作背景	租赁变动情况	是否为原始权益人关联方	是否同时租赁原始权益人区域内其他物业
租户 A	是某知名外资医疗器械企业全球唯一的基础型 CT（计算机断层扫描机）的产品研发中心，于 2013 年入驻园区。	报告期内，租赁面积无变化。	否	否
租户 B	公司成立于 2015 年，注册资本 600 万元，是某知名信息技术行业上市公司的全资子公司。公司总部位于北京。相比	2023 年及 2024 年出于降本增效的考虑，租户 B 减少了租赁面积。2025 年 3 月根据业务需求扩	否	否

33 该租户租赁 B19 整栋楼，系根据租户需求在入驻前进行的整栋装修，装修费用由业主方承担。租金内涵中包含定制装修及配套停车费用，因此租金价格偏高。
34 该租户系提供食堂餐饮服务，因此租金价格偏低。

	北京本部，沈阳区域具有明显的成本优势，并且具有大量软件类人才储备，促使该租户于 2015 年入驻园区。	租 381.3 平方米，租赁面积增至 5,194.29 平方米。		
租户 C（产业发展公司）	为本项目的运营管理机构及原始权益人之一，隶属于沈阳昂立控股集团有限公司（以下简称“昂立控股集团”），其租赁系出于办公自用。	产业发展公司自 2010 年随昂立控股集团入驻园区，2022 年至 2023 年租赁面积为 2,832.07 平方米。2024 年，昂立控股集团对各业务板块分摊的租赁面积进行了调整致使产业发展公司 2024 年末的租赁面积增加至 4,369.38 平方米。	原始权益人一	否
租户 D	公司成立于 2015 年，注册资本 1.79 亿元，现有员工近 300 人，隶属于沈阳市某国有企业持股的混合所有制企业。于 2024 年入驻园区。	2024 年新增租户，租赁面积 3,751.04 平方米。	否	否
租户 E	是系某大型能源央企下属子公司，自 2018 年入驻园区（入驻时签约主体为租户 E 之前身企业，该企业后被租户 E 吸收合并，未履行完毕的合同由租户 E 继续履行）。	报告期内，租赁面积未发生重大变化，因业务需要，小幅调整了部分租赁面积。	否	否
租户 F	是某大型电力央企直属科研机构，于 2022 年入驻园区并整租 B19 楼宇。其租赁系出于自身科研办公需求。	自入驻园区以来，租赁面积未发生变化。	否	否
租户 G	是一家餐饮公司，租赁园区物业用于餐饮配套服务。	报告期内，租赁面积无变化。	否	否
租户 H	公司成立于 2008 年，注册资本 2 亿元，系某金融数据公司下属子公司，主要为金融机构提供后台运营、多元营销、贷后管理等金融外包服务及行业解决方案，客户覆盖银行、信托、消费金融、汽车金融、保险及头部互联网平台等机构。	报告期内，租赁面积无变化。	否	否
租户 I（昂立信息公司）	为昂立控股集团旗下信息技术应用与服务的实施主体，是昂立控股集团业务体系重要的组成部分，拥有 30 余年软件研发及信息技术服务行业背景，自 2010 年随昂立控股集团入驻园区。	2022 年至 2023 年租赁面积为 3,550.68 平方米。2024 年，昂立控股集团对各业务板块分摊的租赁面积进行了调整致使昂立信息 2024 年末的租赁面积减少至 2,114.16 平方米。	是	否
租户 J	公司成立于 2014 年，注册资本 500 万，隶属于某教育集团。集团创始于 2001 年，是集教育服务、科技研发、创业孵化、产业协同为一体的教育服务公司。该企业从事产业服务和教育服务业务，有利于园区发展和人才招引，契合园区发展需求，于 2012 年入驻园区。	2022 年至 2023 年租赁面积为 2,532.14 平方米，2024 年租赁面积为 2,058.04 平方米，并由关联方承租其余面积 474.10 平方米，合计面积仍为 2,532.14 平方米，报告期内未发生变化。	否	否
租户 K	公司成立于 2016 年，注册资本 1000 万元，系沈阳浑南投资控股集团有限公司下属公司，实际控制人为沈阳市浑南区国资局，为“东北科技大市场”的管理主体，于 2017 年入驻园区。	2017 年承租入池楼宇 E03 合计面积 15,793.00 平方米及非入池楼宇 E20 的一层及二层，租赁期限至 2024 年 5 月 11 日。合同到期后，辽宁省科学技术厅、沈阳市科学技术局、浑南区政府三方尚未明确是否调整东北科技大市场的运营模式，致使该租户在合同到期之后未续租。	否	是，曾租赁 E20 部分房间
租户 L	公司成立于 2010 年，系某电梯等设备的离散制造商和智能方案提供商，自 2022 年入驻园区。	报告期内，出于降本增效的考虑，调整了部分租赁面积，导致退出前十大租户名单，但仍保留了较大租赁面积。	否	否

租户 M	公司成立于 2003 年，注册资本 7500 万，是一家第三方信息化全过程技术服务商。自 2021 年入驻园区。	因其自建房产完工，于 2024 年搬离园区。	否	否

（3）重要现金流提供方

在 2025 年 3 月 31 日前的一个完整自然年度中，不动产项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流均未超过不动产项目同一时期现金流总额的 10%。截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目不存在重要现金流提供方。

7、配套设施情况

不动产项目配套设施主要包括配套餐饮、超市、文印店等，系为服务产业园企业及职工的园区配套，主要用于满足入驻企业及职工日常餐饮、购物等工作生活需求。

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目配套设施租赁面积及估值等情况如下：

表 不动产项目配套设施租赁及估值情况（截至 2025 年 3 月 31 日）

项目	配套设施
租赁面积（平方米）	7,438.09
租赁面积占比	3.78%
估值（万元）[35]	1,741.26
估值占比	1.70%
2024 年租金收入（不含税，万元）	141.57
2024 年租金收入占比	1.70%

截至报告期末，配套设施估值约 1,741.26 万元，占比为 1.70%。2024 年度，不动产项目配套租赁收入共计 141.57 万元，占不动产项目租金收入比重为 1.70%，占比较小。

不动产项目配套设施租赁面积及占各楼宇地上建筑面积的比重如下：

表 不动产资产配套设施租赁面积

单位：平方米

所在楼宇	配套设施面积	占所在楼宇地上建筑面积的比重
A 座	-	-
B 座	-	-
D06	-	-

35 由于配套设施非独立资产，不动产项目成本项无法精确分摊，因此估值结果采用 2024 年度配套设施租金收入占对应不动产项目租金收入比例*对应不动产项目估值进行估算。

D09	2,756.52	8.72%
E03	-	-
B01	1,632.46	8.31%
B05	-	-
B06	-	-
B19	-	-
B20	2,370.31	9.04%
F7	140.00	1.08%
F8	395.59	1.42%
F2	143.21	0.70%
合计	**7,438.09**	**3.78%**

综上，不动产项目配套设施系保障不动产项目正常运转、提升产业园综合竞争力的重要组成部分，其租赁面积、租赁收入、估值占比均在较低水平，未对产业园区整体业态造成不利影响。因此，配套设施作为入池资产具有一定的合理性。

8、税收优惠政策

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，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，享受免征房产税和城镇土地使用税的优惠；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。

本项目中仅永利公司享受上述税收优惠政策，并按照执行期限，该政策优惠延长至 2027 年 12 月 31 日。由于该税收优惠政策到期后是否可以延续具有不确定性，因此，现金流预测机构遵循谨慎性原则，按照不动产项目不享受该税收优惠政策进行预测，于预测期内不考虑该税收优惠的影响。

相关税收政策变动可能导致不动产项目现金流出现波动的风险，已在本招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”之“二、与不动产项目相关的风险”之“（二）不动产项目运营风险”进行披露。

（三）租户情况

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目在执租赁合同共计 525 份，签约租户共计 484 个。其中，存在关联方租户、初创及中小企业租户、入孵企业、其他从事孵化器业务租户、其他存在政府补贴的租户、其他转租分租情况，具体如下：

1、关联方租户及关联交易金额

（1）关联交易的内容

经管理人及律师事务所适当核查，根据原始权益人提供的资料及说明、容诚出具的项目公司审计报告，截至 2025 年 3 月 31 日，项目公司在提供综合管理服务及出租不动产项目方面，存在如下正在履行的与关联方签署的合同（以下合称“关联交易相关合同”）：

1）启元公司

启元公司与鸿瑞物业签署的租赁期限为 2024 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日、车位数量为 207 个地面车位及 84 个立体车位的《停车场租赁经营合同》。

2）亨达公司

亨达公司与沈阳德鸿创展股权投资有限公司于 2024 年 6 月 20 日签署的《综合管理服务协议》、于 2024 年 6 月 21 日签署的《房屋租赁合同书》；

亨达公司与沈阳国际软件园产业服务集团有限公司于 2024 年 6 月 20 日签署的《综合管理服务协议》、于 2024 年 6 月 21 日签署的《房屋租赁合同书》；

亨达公司与沈阳国际软件园协同创新有限公司于 2024 年 6 月 20 日签署的《综合管理服务协议》、于 2024 年 6 月 21 日签署的《房屋租赁合同书》；

亨达公司与沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司于 2024 年 6 月 20 日签署的《综合管理服务协议》、于 2024 年 6 月 21 日签署的《房屋租赁合同书》；

亨达公司与海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司于 2024 年 6 月 20 日签署的《综合管理服务协议》、于 2024 年 6 月 21 日签署的《房屋租赁合同书》。

3）永利公司

永利公司与产业发展公司于 2025 年 3 月 27 日签署的 5 份《综合管理服务协议》、于 2025 年 3 月 27 日签署的 5 份《房屋租赁合同书》；

永利公司与昂立信息公司于 2025 年 3 月 27 日签署的 2 份《综合管理服务协议》、于 2025 年 3 月 27 日签署的 2 份《房屋租赁合同书》；

永利公司与沈阳昂立控股集团有限公司于 2025 年 3 月 27 日签署的《综合管理服务协议》、于 2025 年 3 月 27 日签署的《房屋租赁合同书》；

永利公司与沈阳数字经济产业园发展有限公司于 2024 年 5 月 1 日、2024 年 10 月 8 日、2024 年 10 月 11 日分别签署的 3 份《综合管理服务协议》及 1 份《综合管理服务协议之补充协议》、于 2024 年 3 月 4 日、2024 年 8 月 14 日、2024 年 10 月 11 日分别签署的 3 份《房屋租赁合同书》；

永利公司与沈阳卓软科技有限公司于 2025 年 3 月 27 日签署的《综合管理服务协议》、于 2025 年 3 月 27 日签署的《房屋租赁合同书》；

永利公司与沈阳德鸿创展股权投资有限公司于 2025 年 3 月 27 日签署的《综合管理服务协议》、于 2025 年 3 月 27 日签署的《房屋租赁合同书》；

永利公司与沈阳国际软件园物业管理有限公司于 2024 年 6 月 21 日签署的 2 份《房屋租赁合同书》。

（2）报告期内不动产项目的关联交易金额

近三年及一期，关联方租赁收入金额分别为 524.91 万元、513.67 万元、517.14 万元及 127.49 万元，占不动产项目租赁收入比重分别为 6.26%、6.02%、6.21%及 6.18%。具体情况如下：

表 报告期内关联方租户租赁收入明细表

单位：万元

序号	关联方租户	2025 年一季度		2024 年		2023 年		2022 年	
		租赁收入	占比	租赁收入	占比	租赁收入	占比	租赁收入	占比
1	沈阳昂立控股集团有限公司	0.65	0.03%	2.62	0.03%	5.89	0.07%	5.89	0.07%
2	沈阳昂立信息技术有限公司	26.81	1.30%	110.66	1.33%	185.99	2.18%	185.99	2.22%
3	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	6.07	0.29%	24.64	0.30%	24.59	0.29%	24.61	0.29%
4	沈阳国际软件园产业发展有限公司	56.43	2.74%	229.29	2.75%	148.35	1.74%	148.35	1.77%
5	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	8.10	0.39%	32.90	0.40%	39.72	0.47%	55.41	0.66%
6	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	0.82	0.04%	3.32	0.04%	3.31	0.04%	3.31	0.04%
7	沈阳国际软件园物业管理有限公司	7.54	0.37%	30.59	0.37%	30.55	0.36%	30.57	0.36%

8	沈阳国际软件园协同创新有限公司	0.41	0.02%	1.66	0.02%	1.65	0.02%	1.66	0.02%
9	沈阳盛京基金小镇运营管理有限公司	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	13.03	0.16%
10	沈阳数字经济产业园发展有限公司	16.48	0.80%	64.47	0.77%	63.58	0.75%	51.01	0.61%
11	沈阳卓软科技有限公司	1.25	0.06%	5.09	0.06%	5.08	0.06%	5.08	0.06%
12	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	2.93	0.14%	11.89	0.14%	4.97	0.06%	0.00	0.00%
总计	**-**	**127.49**	**6.18%**	**517.14**	**6.21%**	**513.67**	**6.02%**	**524.91**	**6.26%**

注：以上租赁收入均为不含税收入。

近三年及一期，关联方物业收入金额分别为 54.64 万元、118.11 万元、113.77 万元及 28.13 万元，占不动产项目物业收入比重分别为 2.90%、5.96%、6.00%及 5.90%。具体情况如下表所示：

表 报告期内关联方租户物业收入明细表

单位：万元

序号	**关联方租户**	**2025 年一季度**		**2024 年**		**2023 年**		**2022 年**	
		物业收入	占比	物业收入	占比	物业收入	占比	物业收入	占比
1	沈阳昂立控股集团有限公司	0.15	0.03%	0.59	0.03%	5.35	0.27%	0.00	0.00%
2	沈阳昂立信息技术有限公司	6.08	1.28%	24.88	1.31%	43.85	2.21%	0.00	0.00%
3	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	1.38	0.29%	5.59	0.29%	4.80	0.24%	2.01	0.11%
4	沈阳国际软件园产业发展有限公司	12.81	2.69%	51.94	2.74%	33.66	1.70%	33.70	1.79%
5	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	1.84	0.39%	7.46	0.39%	9.01	0.45%	4.26	0.23%
6	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	0.19	0.04%	0.75	0.04%	0.75	0.04%	0.32	0.02%
7	沈阳国际软件园协同创新有限公司	0.09	0.02%	0.38	0.02%	0.38	0.02%	0.16	0.01%
8	沈阳数字经济产业园发展有限公司	4.65	0.98%	18.33	0.97%	18.03	0.91%	14.20	0.75%
9	沈阳卓软科技有限公司	0.28	0.06%	1.15	0.06%	1.15	0.06%	0.00	0.00%
10	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	0.66	0.14%	2.70	0.14%	1.13	0.06%	0.00	0.00%
总计	**-**	**28.13**	**5.90%**	**113.77**	**6.00%**	**118.11**	**5.96%**	**54.64**	**2.90%**

注：以上物业收入均为不含税收入

此外，昂立信息园 A、B 座项目配套的停车场报告期内实际由其关联方鸿瑞物业经营管理，并由鸿瑞物业面向车位用户直接收取停车费用。在项目公司备考报表的编制过程中，由于车位收入基于产权人启元公司持有的地面及立体停车位所产生，根据备考报表的假设，上述交易未在项目公司备考报表中按照“关联方交易”进行披露。

根据鸿瑞物业和启元公司签署的《停车场租赁经营合同》，约定租赁期限分别为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日及 2024 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月

30 日，启元公司基于上述交易行为已确认对沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司 2025 年一季度关联方收入 7.75 万元。上述关联交易在容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为容诚审字[2025]110Z0350 号审计报告中体现。

2、政府类租户情况

截至报告期末，不动产项目不存在政府类租户。

3、初创及中小企业租户情况

（1）初创企业定义

通常来讲，初创型企业主要是指成立时间短、规模小的一类企业，政府官方文件未对初创企业提供明确的定义。本项目结合租户、孵化器相关政策等具体情况，定义初创企业为成立不足 24 个月的企业[36]。

（2）中小企业定义

根据国家统计局关于印发《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》的通知（国统字〔2017〕213 号），该办法按照行业门类、大类、中类和组合类别，依据从业人员、营业收入、资产总额等指标或替代指标，将我国的企业划分为大型、中型、小型、微型等四种类型。由于项目租户及所涉及的行业众多且标准不一，同时租户的上述指标及替代指标难以获取等原因，本项目主要结合第三方企业信息查询平台查询的企业信息进行中小企业归类，若租户不满足以下任意标准，则认定该租户为中小企业[37]。

1）企业规模为大型企业、规模以上企业；

2）公司属性为国有企业（包括中央国有企业、地方国有企业）；

3）所属集团为知名企业（包含民营企业及外资企业）区域的分公司；

4）上市公司；

5）政府部门、事业单位、科研院所

（3）不动产项目租赁收入来源于初创及中小型企业情况

近三年及一期，不动产项目租赁收入[38]分别为 8,385.64 万元、8,533.94 万元、8,325.86 万元及 2,062.55 万元，其中，来源于初创企业的租赁收入分别为

36 对于以自然人身份租赁的租户，管理人认为因缺少成立时间且较多自然人在公司成立后会换签以公司名义签订的合同，因此暂将自然人租户视为初创企业/中小型企业进行统计。

37 对于以自然人身份租赁的租户注释同上。

38 收入主要为租赁收入，物业管理费收入占比相对较低且与租赁收入相关性较高，停车费占比较低且无法与来自租户的收入对应，这里主要以租赁收入进行分析。

878.55 万元、1,487.30 万元、786.98 万元及 323.14 万元，占比分别为 10.48%、17.43%、9.45%及 15.67%；来源于中小型企业的租赁收入分别为 4,819.82 万元、5,131.33 万元、5,300.28 万元及 1,325.24 万元，占比分别为 57.48%、60.13%、63.66%及 64.25%。部分企业既属于初创企业又属于中小企业，整体而言，来源于初创企业及中小企业的租赁收入占比分别为 59.33%、65.98%、64.70%及 66.29%[39]。具体情况如下：

表 报告期内初创企业及中小企业租赁收入及占比情况

单位：万元

收入类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年一季度
初创企业租赁收入	878.55	1,487.30	786.98	323.14
初创企业租赁收入占比	10.48%	17.43%[40]	9.45%	15.67%[41]
中小企业租赁收入	4,819.82	5,131.33	5,300.28	1,325.24
中小企业租赁收入占比	57.48%	60.13%	63.66%	64.25%
不动产项目租赁收入合计	8,385.64	8,533.94	8,325.86	2,062.55
初创企业及中小企业租赁收入占比	59.33%	65.98%	64.70%	66.29%

4、软件园孵化器情况

（1）孵化器业务的政策背景

加快培育发展战略性新兴产业和孵化未来产业，是发展现代产业体系、做大做强实体经济的重要内容，也是坚定贯彻落实国家创新驱动发展战略、推动高质量发展的必然要求。科技企业孵化器作为政府支持科技创新创业和中小微科技企业发展的重要抓手，也是科技创新和科技成果转化的重要平台，承担着促进创新、服务创业的使命任务，政策导向具有长期可持续性。

以国家“十四五”规划为依据，沈阳市和浑南区“十四五”规划均强调通过重点布局科技企业孵化器加强创新型企业培育。《沈阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（沈政发[2021]8 号）指出，培育创新企业主体。加快实施科技企业孵化器、众创空间等创新创业载体提质

39 存在部分租户同时属于初创企业及中小型企业，这里取初创企业和中小型企业的并集。

40 2023 年初创企业租赁收入占比较高主要系个别租赁面积占比较大的租户通过 2022 年新成立的分公司主体在 2022 年底签约租赁，导致 2023 年因成立不足 24 个月被标记为初创企业，进而提高了 2023 年初创企业租赁收入，在 2024 年不再满足初创企业标准租赁收入恢复到往年水平。

41 2025 年一季度初创企业租赁收入占比较高主要系部分租赁面积占比较大且成立时间较短的租户 2024 年下半年起租所致。

升级，壮大科技型中小企业规模；加快双创载体布局。建设高成长科技企业加速器，完善“众创空间+孵化器+加速器”创业孵化链条，建设高质量创新创业集聚区，在浑南、和平、沈北、中德产业园、自贸区沈阳片区等区域建设科技成果孵化基地。

沈阳国际软件园科技企业孵化器（简称“软件园孵化器”）系原始权益人与沈阳高新技术产业开发区的共建孵化器，具有完备的孵化设施、完善的服务体系、丰富的资源平台，为科技企业和创新项目提供全周期、全要素的服务支撑，促进科技创新和科技成果转化，助力企业创新发展。

针对该孵化器的补贴政策的安排依据系《沈阳高新技术产业开发区关于加快智能制造、新能源汽车、生物医药与健康医疗四个主导产业发展的若干政策措施（试行）》（以下简称“《沈阳高新区产业促进政策二十条》”）中第四条“给予用地用房补助”第17款：“给予初创科技企业房租补贴。对于高层次人才创业、重大科技成果转化、技术人员创业、高管创业、师生创业等初创科技企业，经高新区有关部门认定审核合格、入驻高新区自有孵化器或高新区与企业共建孵化载体的，可以给予“0、2、3、5”政策支持，即第一年免租金，第二年免除80%、第三年免除70%、第四年免除50%租金。”

该补贴政策并非针对沈阳国际软件园项目所提出的，而是区域性的、行业性的补贴政策。报告期内，锦联新经济产业园、沈阳数字经济产业园也存在与沈阳高新技术产业开发区共建孵化载体的情况。上述园区中符合条件的入孵企业均享受“0、2、3、5”的租金补贴政策。

（2）孵化器业务相关协议约定情况

2018年6月4日，浑南区政府[42]与原始权益人签订了《孵化器合作协议》，约定各方合作共建沈阳国际软件园科技企业孵化器，合作期限为八年，合作期间原始权益人提供不超过30,000平方米的房屋作为孵化器场地供符合条件的入孵企业承租入驻，浑南区政府为该等入孵企业提供“0、2、3、5”的租金补贴（即入驻企业第一租赁年的全年租金由浑南区政府予以全额补贴；第二租赁年

42 《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》原由浑南区政府与原始权益人、亨达公司、永利公司相应签订，但实际执行过程中，因高新区管委会实际负责沈阳高新技术产业开发区的科技创新等经济发展职能，故报告期内孵化器租金补贴由高新区管委会实际发放，并由高新区管委会于报告期内与承租人入孵企业、出租人签署入孵协议；现任浑南区区委书记为高新区管委会党工委书记，现任浑南区区长为高新区管委会主任。

由浑南区政府给予年租金 80%的补贴，入驻企业承担年租金的 20%；第三租赁年由浑南区政府给予年租金 70%的补贴，入驻企业承担年租金的 30%；第四租赁年由浑南区政府给予年租金 50%的补贴，入驻企业承担年租金的 50%；第五租赁年及以后由入驻企业自行承担全部租金），并直接支付予原始权益人。后因沈阳国际软件园发行 REITs 项目需要，原始权益人将承担前述孵化器功能的不动产资产[43]重组至亨达公司和永利公司，故浑南区政府与原始权益人、亨达公司、永利公司于 2023 年签订了《孵化器补充协议》，约定由亨达公司、永利公司承继《孵化器合作协议》项下孵化器产权方的权利和义务相关事宜。

报告期内，孵化器实际运营过程中，由孵化器产权方（作为出租人）与入孵企业（作为承租人）签署相关《房屋租赁合同》，并由高新区管委会作为孵化器租金补贴实际发放单位与孵化器产权方（作为出租人）、入孵企业（作为承租人）签署《入孵协议》，约定入孵企业承租相关租赁房屋，以及高新区管委会提供孵化器租金补贴事宜。

经审阅《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》，以及审阅原始权益人提供的截至 2025 年 3 月 31 日相应租赁面积前十大的入孵企业对应签署的《入孵协议》及《房屋租赁合同》（以下简称“《抽样入孵协议及租约》”），前述协议关于租金支付、违约责任承担的主要约定如下：

表 《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》《抽样入孵协议及租约》中关于租金支付、违约责任的有关约定

序号	协议名称	签署方	核心事项	具体约定	
1	《沈阳国际软件园科技企业孵化器建设合作协议》《<沈阳国际软件园科技企业孵化器建设合作协议>之补充协议》	浑南区政府、原始权益人、亨达公司、永利公司	关于租金支付的约定	（1）浑南区政府的权利义务	共建孵化器合作期限内，浑南区政府针对入驻企业进行房租补贴。 1）补贴标准：浑南区政府针对入驻企业按以下两种补贴标准进行房租补贴： A.针对依据该协议约定的审核条件入驻孵化器的企业，适用“0、2、3、5”的租金补贴标准； B.经浑南区政府考核，D09 号楼三层企业入驻面积超过 70%（含本数），浑南区政府对 D09 号楼三层面积进行全面积房租补贴；企业入驻面积未达到 70%的，按照实际入驻面积补贴（上述补贴标准适用“0、2、3、5”的租金补贴标准）。

43 具体涉及亨达公司、永利公司持有的沈阳国际软件园 D09、E03、B01、B20、F7、F8、F9（即 F2）号楼宇部分。

					2）补贴支付安排及其考核标准44：经浑南区政府审核通过后，浑南区政府于每年 3 月 31 日前向出租人按照 400 元/平方米/年的补贴标准支付上一租赁年度的第一笔房租补贴。剩余补贴依据该协议约定的孵化器年度业绩承诺完成情况按比例支付45。
				（2）出租人的权利义务	出租人应维持租金标准，有权根据入驻企业实际入驻面积向浑南区申报结算租金补贴。 1）租金标准：合作期限内出租人应维持 550 元/平方米/年的租金标准。 2）申报结算租金补贴的方式：出租人将上一年度申请租金补贴企业按照实际入驻面积及享受租金补贴标准计算并汇总后，报送相关材料至浑南区政府。租金补贴期限为四年。租金补贴每年结算一次；结算周期不满一年的，以实际入驻期限为准。
			关于违约责任承担的约定	（1）浑南区政府的违约责任	该协议未明确约定浑南区政府的违约责任。
				（2）承租人的违约责任	1）未经同意迁出，浑南区政府有权要求承租人返还租金补贴，且不支付未结算的租金补贴：入驻企业未经浑南区政府书面同意将注册地址迁出孵化器的，浑南区政府有权要求其于一个月内返还已享受的全部房租补贴及利息并不予支付尚未结算的房租补贴； 2）考核不合格，浑南区政府有权要求承租人退出孵化器：入驻企业进行定期考核，经浑南区政府考核两次不合格的，浑南区政府有权要求入驻企业退出孵化器。
				（3）出租人的违约责任	该协议未明确约定出租人的违约责任。
2	《入孵协议》	高新区管委会、出租人、承租人	关于租金支付的约定	（1）高新区管委会的权利义务	在协议约定期限内，承租人享受租金补贴“0、2、3、5”的政策。高新区管委会根据其承担的房租，支付给出租人。
				（2）承租人的权利义务	在协议约定期限内，承租人享受租金补贴“0、2、3、5”的政策。承租人根据其承担的房租，支付给出租人。
			关于违约责任承担的约定	（1）高新区管委会的违约责	该协议未约定高新区管委会的违约责任。

44 根据原始权益人说明，实际执行过程中，申请人将于每年 1 月 15 日后整理统计上一年度 1 月 15 日至当年度 1 月 14 日期间的房租补贴合计金额，并将相关材料报送至高新区管委会，高新区管委会根据实际企业入驻情况及其享受的租金补贴标准、申请人年度业绩承诺完成情况及其对应补贴标准审核通过后进行统一拨款。

45 年度业绩承诺为：第一年度年末，入驻企业数量不低于 30 家；第二年度年末，入驻企业总数量不低于 60 家，其中培育高新技术企业不低于入孵企业总数的 15%；第三年度年末，入驻企业数量不低于 90 家，其中培育高新技术企业不低于入孵企业总数的 15%；自第四年度起，每年新增入驻企业数量不低于 20 家，毕业企业不低于 5 家；浑南区政府有权根据浑南区和孵化器发展实际情况，调整和完善上述考核标准。

根据年度业绩承诺完成情况进行比例支付的具体比例为：A.孵化器完成业绩承诺的入驻企业数量及被认定为高新技术企业数量的，浑南区政府按 100%比例支付剩余租金补贴；B.孵化器均未完成业绩承诺的入驻企业数量及被认定为高新技术企业数量的，浑南区政府按被认定为高新技术企业的数量与业绩承诺数量比例支付剩余租金补贴；C.孵化器完成业绩承诺的入驻企业数量，但被认定为高新技术企业数量不足的，浑南区政府按被认定为高新技术企业的数量与业绩承诺数量比例支付剩余租金补贴；D.孵化器完成业绩承诺的被认定为高新技术企业的数量，但入驻企业数量不足的，浑南区政府按已入驻企业数量与业绩承诺数量比例支付剩余租金补贴。

				任	
				（2）承租人的违约责任	1）未经同意迁出，承租人应返还租金补贴及利息：在协议约定的期限内，承租人未经高新区管委会同意迁出的，承租人应返还高新区管委会提供的全部房租补贴及全部房租补贴的利息。 2）承租人出现约定违约情形，高新区管委会有权解除协议，承租人应返还租金补贴： 有以下情况之一的，高新区管委会有权单方面解除该协议，要求承租人退出孵化载体并停止租金补贴，承租人应返还高新区管委会支付给出租人的租金补贴：A.违反国家有关法律规定、法规和政策，从事违法违规活动。B.超出规定的业务范围，从事与入孵评审时提供的项目无关的商业活动，擅自更改公司经营范围和孵化场地用途，擅自将孵化场地转租、转借他人。C.隐瞒真实情况，弄虚作假，以欺骗手段取得入驻孵化器资格的。D.不配合高新区管委会、出租人日常监督、统计及评价等工作，严重违反孵化载体相关规章制度，经指出仍不予以改正的。E.《房屋租赁合同》或《入孵协议》签署之日起30日内，未使用《房屋租赁合同》及该协议约定的孵化场地的，或孵化场地空置率超过50%的状况连续超过两个月。与部分承租人签署的《入孵协议》中，还存在第F.项表述为：未能在孵化载体内开展正常工作，技术团队不到位，造成相关项目无法落实或终止实施。 3）未通过或无故不参加评估，高新区管委会有权解除协议：如承租人未通过高新区管委会组织的任何一次年度评估或无故不参加评估的，则高新区管委会终止租金补贴政策，或有权解除协议。与部分承租人签署的《入孵协议》中，还约定前述情况下承租人应自行支付出租人房屋租金。 4）其他：A.承租人办公不能影响周边单位，应达到环评标准，否则出租人可在管委会同意后收回房屋；B.承租人未缴纳租金及物业费，经催缴逾期1个月仍不缴纳的，出租人有权单方解除协议；C.协议解除后，承租人应返还孵化场地，管委会、出租人不返还装修费用。
				（3）出租人的违约责任	该协议未约定出租人的违约责任。
3	《房屋租赁合同》	出租人、承租人	关于租金支付的约定	（1）高新区管委会的权利义务	在协议约定期限内，承租人享受租金补贴“0、2、3、5”的政策。高新区管委会根据其承担的房租，支付给出租人。
				（2）承租人的权利义务	在协议约定期限内，承租人享受租金补贴“0、2、3、5”的政策。承租人根据其承担的房租，支付给出租人。
			关于违约责任承担的约定	（1）高新区管委会的违约责任	该协议未约定高新区管委会的违约责任。
				（2）承租人的违约责任	1）承租人出现约定违约情形，管委会不给予租金补贴的，承租人应自行承担，逾期支付应根据合同约定支付违约金：如承租人未完成管委会约定的成长指标，或未将其注册地址迁入沈阳市浑南区，或该房屋长时间空置，或未入驻沈阳国际软件园等，导致管委会对承租人不给予该房屋租金补贴，则该房屋租金补贴应由承租人自行承担。与部分承租人签署的《房屋租赁合同》中，前述承租人自行承担租金补贴的情形还包括：或因承租人其他原因导致管委会对承租人不给予该房屋租金补贴的。承租人应自其不享受管委会租金

					补贴之日起三十日内将其未享受的该房屋租金补贴金额支付给出租人。 与部分承租人签署的《房屋租赁合同》中，未约定前述第 1）条表述[46]。 2）出租人可单方解除的情形：承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除合同，承租人应根据合同约定支付违约金，出租人不返还租赁保证金，装饰装修归出租人所有且出租人不进行补偿：A.承租人不支付或者不按照约定支付租金及其他应由承租人承担的费用逾期超过 30 日的；B.未通过管委会组织的《入孵协议》约定的任何一次年度评估或无故不参加评估的；C.擅自改变该房屋用途的；D.擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的；E.擅自将该房屋转租给第三人的；F.利用该房屋从事违法活动的；G.酗酒闹事、喧哗吵闹、制造噪音或者以其他方式干扰邻里办公的；H.由于使用不当造成租赁房屋严重损毁的。承租人逾期交付租金及其他费用，但未达到解除合同条件的，承租人应承担合同约定的违约金责任。 3）承租人怠于进行二次装修消防报审工作的，应对出租人承担赔偿责任。 4）承租人提前退租的，应根据合同约定支付违约金，出租人不返还租赁保证金，装饰装修归出租人所有且出租人不进行补偿。
				（3）出租人的违约责任	1）未根据合同约定交付房屋的责任：出租人逾期交付房屋超过 30 日的，或交付的房屋不符合合同约定的，或不承担约定的维修义务而承租人又无法自行维修，致使承租人无法正常使用房屋，或交付房屋严重危及承租人安全或健康的，承租人有权单方解除合同，且出租人应根据合同约定支付违约金。出租人未按约定交付房屋，但未达到解除合同条件的，出租人应承担合同约定的违约金责任。 2）提前收回房屋的责任：出租人违反合同约定提前收回房屋的，应退还已收取租金余额、按年租金 30%赔偿承租人装修费等损失，并退还保证金。 3）未按约定履行维修义务，造成承租人人身损害、财产损失的，出租人应承担赔偿责任。

（3）对孵化器补贴性质的分析

管理人、律师认为，孵化器租金补贴系针对租户的财政补贴，非高新区管委会对原始权益人或项目公司的租金支付义务。具体情况如下：

1）《孵化器合作协议》明确约定孵化器租金补贴系针对入驻企业，并且入驻企业存在《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》《抽样入孵协议及租约》[47]项下约定的违约行为时，应自行承担孵化器租金补贴对应租金：

《孵化器合作协议》第一条已明确约定孵化器租金补贴系“用于对入驻企业的房租补贴”，第四条明确约定孵化器租金补贴系“针对依据本协议第三条约定的审核条件入驻孵化器的企业，适用‘0、2、3、5’的租金补贴标准”。

46 截至 2025 年 3 月 31 日相应租赁面积前十大的入孵企业对应签署的《房屋租赁合同》中，有 2 名承租人签署的《房屋租赁合同》未约定上述第 1）条表述。

47 根据原始权益人说明，其他入孵企业相应签署的《入孵协议》《房屋租赁合同》中关于租金支付、违约责任的有关约定内容，与上述《抽样入孵协议及租约》的有关约定内容实质相同。

虽然实际执行中，该租金补贴在支付流程上为高新区管委会向原始权益人或项目公司进行直接支付，但《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》《抽样入孵协议及租约》已明确约定，如果入驻企业存在《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》《抽样入孵协议及租约》项下约定的违约行为时，由入驻企业向高新区管委会直接承担前述协议项下的违约责任，由入驻企业向高新区管委会直接返还已享受的租金补贴及利息，而非原始权益人或项目公司向高新区管委会返还租金补贴；因入驻企业原因，导致高新区管委会对入驻企业不给予该房屋租金补贴的，则该房屋租金补贴应由入驻企业自行承担。

2）《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》中存在关于考核原始权益人或项目公司对孵化器运营情况的特殊约定，但不影响孵化器租金补贴系针对租户的财政补贴、非对原始权益人或项目公司租金支付义务的性质认定。具体约定如下：

A.关于 D09 号楼三层的有关约定

《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》约定：经浑南区政府考核，D09 号楼三层企业入驻面积超过 70%（含本数），浑南区政府对 D09 号楼三层面积进行全面积房租补贴；企业入驻面积未达到 70%的，按照实际入驻面积补贴。上述补贴标准适用“0、2、3、5”的租金补贴标准。

上述约定系针对原始权益人或项目公司对孵化器运营情况的考核，但根据原始权益人提供的说明，不动产项目未因上述条款实际获得过超额补贴，上述条款在实际履行过程中未执行；此外，D09 号楼三层企业入驻面积在 2022 年末、2023 年末、2024 年末分别为 69.81%、67.34%、56.77%，均未超过 70%。

B.关于孵化器业绩承诺考核的有关约定

《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》约定：经浑南区政府审核通过后，浑南区政府于每年 3 月 31 日前向亨达公司、永利公司按照 400 元/平方米/年的补贴标准支付上一租赁年度的第一笔房租补贴。剩余补贴依据孵化器年度业绩承诺完成情况按下列比例支付：a.孵化器完成业绩承诺的入驻企业数量及被认定为高新技术企业数量的，浑南区政府按 100%比例支付剩余租金补贴；b.孵化器均未完成业绩承诺的入驻企业数量及被认定为高新技术企业数量的，浑南区政府按被认定为高新技术企业的数量与业绩承诺数量比例支付剩余租金补贴；c.孵化器完成业绩承诺的入驻企业数量，但被认定为高新技术企业数量不足的，

浑南区政府按被认定为高新技术企业的数量与业绩承诺数量比例支付剩余租金补贴；d.孵化器完成业绩承诺的被认定为高新技术企业的数量，但入驻企业数量不足的，浑南区政府按已入驻企业数量与业绩承诺数量比例支付剩余租金补贴。孵化器年度业绩承诺为：第一年度年末，入驻企业数量不低于 30 家；第二年度年末，入驻企业总数量不低于 60 家，其中培育高新技术企业不低于入孵企业总数的 15%；第三年度年末，入驻企业数量不低于 90 家，其中培育高新技术企业不低于入孵企业总数的 15%；自第四年度起，每年新增入驻企业数量不低于 20 家，毕业企业[48]不低于 5 家；浑南区政府有权根据浑南区和孵化器发展实际情况，调整和完善上述考核标准[49]。

上述约定系针对原始权益人或项目公司对孵化器运营情况的考核，但其系在管委会根据《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》《抽样入孵协议及租约》有关约定确认对入驻企业的租金补贴后，是否将该等租金补贴向出租人足额发放的补充条件，不影响该等租金补贴系针对租户的财政补贴、非对原始权益人或项目公司租金支付义务的性质认定。此外，根据原始权益人说明及其提供的材料，截至 2024 年 12 月 31 日，孵化器均完成了上述年度业绩指标，足额取得了相关租金补贴。

3）小结

基于前述，管理人、律师认为，孵化器租金补贴系针对租户的财政补贴，非高新区管委会对原始权益人或项目公司的租金支付义务。

（4）孵化器业务的业务模式

1）孵化器业务的招租安排

软件园孵化器即“0、2、3、5”共建孵化器项目由高新区管委会与产业发展公司共同招租。

根据高新区管委会发布的《沈阳高新技术产业开发区创新创业载体备案及管理暂行办法》第十三条约定，入孵流程“推荐初审：高新区招商局、各产业

48 根据《科技部关于印发<科技企业孵化器管理办法>的通知》第九条，企业从孵化器中毕业应至少符合以下条件中的一项：1.经国家备案通过的高新技术企业；2.累计获得天使投资或风险投资超过 500 万元；3.连续 2 年营业收入累计超过 1000 万元；4.被兼并、收购或在国内外资本市场挂牌、上市。

49 实际执行过程中，申请人将于每年 1 月 15 日后整理统计上一年度 1 月 15 日至当年度 1 月 14 日期间的房租补贴合计金额，并将相关材料报送至高新区管委会，高新区管委会根据实际企业入驻情况及其享受的租金补贴标准、申请人年度业绩承诺完成情况及其对应补贴标准审核通过后进行统一拨款。

促进办等相关招商部门负责对拟入孵企业进行推荐初审，组织企业提交《入孵申请表》《项目可行性报告》《创业者个人简历表》《创业团队人员基本情况表》等材料，提报拟租用场地面积，制定企业成长发展指标。”

实际执行过程中，高新区管委会不定期发布征集入孵企业的通知，并下发至各有关单位，包括高新区招商局、各产业促进办等相关招商部门，在接到通知后，高新区招商局、各产业促进办也会将符合孵化器资格的企业向管委会予以报送；运营管理机构产业发展公司也可以依据自身的资源和渠道寻找符合孵化器要求的企业。

2）孵化器补贴相关收入确认时点及依据，补贴支付路径，收入确认政策对本项目历史运营情况、估值参数的影响

A.孵化器补贴的相关收入确认时点及依据：依据《租赁合同》，每月按照权责发生制，确认孵化器租户当期租赁收入（包括孵化器租户自付部分租金收入及孵化器补贴部分租金收入）。

B.孵化器补贴款项支付路径：根据《孵化器合作协议》，为了促进入驻企业的孵化，沈阳市浑南区人民政府依协议约定从区创新创业专项资金出资用于对入驻企业的房租补贴，由原始权益人或项目公司在每年第一季度汇总上一年租金补贴[50]，报送相关材料后，经沈阳市浑南区人民政府、高新区管委会审批后支付。

C.对历史运营情况和估值参数的影响：入孵企业的租金为根据《租赁合同》，按照权责发生制原则确认收入，能够真实反映不动产项目历史的运营情况，但由于政府补贴部分到账时间较晚，权责发生制核算的租赁收入与收付实现制实际收取的租金款项之间存在差异，会对不动产项目历史租金收缴率产生一定影响。评估中采用的收缴率参数取值为 96%，该项参数主要参考了不动产项目的历史期后收缴率达成情况，并在此基础上进行了审慎考量。

（5）孵化器业务的经营情况

报告期内，孵化器补贴租户家数及补贴收入情况如下表所示：

50 孵化器租金补贴年度的周期为当年 1 月 15 日至次年 1 月 14 日，申请人于每年 1 月 15 日后整理统计上一年度 1 月 15 日至当年度 1 月 14 日期间的房租补贴合计金额进行材料报送。

表 报告期孵化器租户补贴家数、补贴收入金额及占比[51]

项目[52]	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年一季度
补贴租户家数	116	121	134	90
政府补贴金额（万元）	842.94	1,109.75	809.32	229.45
占营业收入（含税）比例	7.62%	9.92%	7.36%	10.06%
占租赁收入（含税）比例	9.41%	12.33%	9.12%	12.49%

从上表可见，孵化器补贴收入占比较低，不动产项目并不主要依赖于补贴。

报告期内享受孵化器政府补贴的租户的租赁期限分布统计如下：

表 孵化器租户租赁期限分布

补贴租户租赁期限范围	孵化面积（平方米）	面积占比
(0,1]	12,749.98	26.76%
(1,2]	6,389.64	13.41%
(2,3]	4,648.66	9.76%
(3,4]	23,864.43	50.08%
总计	47,652.71	100.00%

管理人未能直接获取入孵企业的经营情况数据及财务报表，但高新区管委会作为孵化器运营的考核方，组织专家团队对入孵企业进行定期考核，包括对入孵企业的商业成长情况、科技创新情况、财务运行情况等方面进行考核评分。考核不通过或者因经营不善未参加考核的入孵企业将不继续享受孵化器租金补贴，即提前退孵。报告期内提前退孵的情况如下所示：

表 提前退孵租户面积及家数

期间	提前退孵面积（平方米）	提前退孵面积占年内在孵面积比例	提前退孵数量	提前退孵家数占年内在孵家数比例
2022 年	3,257.62	11.20%	12 家	10.53%
2023 年	2,396.83	8.34%	13 家	10.74%

51 此章节披露为入驻原始权益人与沈阳高新技术产业开发区共建孵化器的租户情况，除此之外，存在少部分租户自行申请的政府补贴，此类情况已在“6、其他存在政府补贴的租户”中进行说明。

52 孵化器补贴租户家数及金额均系按照补贴年度计算，补贴年度的周期为当年 1 月 15 日至次年 1 月 14 日。补贴收入占营业收入（含税）及占租赁收入（含税）的比例系按照会计年度周期（即完整的自然年度）计算，与补贴年度有微小差异。

2024 年	6,767.30	19.77%	31 家	23.13%
2025 年一季度	0.00	-	0 家	-

就提前退孵租户数量及其所占面积而言，与年内在孵租户总数及在孵总面积相比，其占比均处于较低水平，在孵化器政策正常运行过程中，因租户经营不善而提前退孵的风险相对可控。

截至 2025 年 3 月 31 日，孵化器用房面积为 24,230.71 平方米，主要分布于 D09 和 B20 楼宇，具体情况如下表所示：

表 孵化器用房出租情况（截至 2025 年 3 月 31 日）

项目公司名称	楼宇	入孵企业租赁面积（平方米）	楼宇时点出租率
亨达公司	D09	5,852.59	92.82%
	E03	502.94	68.95%
	小计	6,355.53	-
永利公司	B01	3,297.36	76.48%
	B20	8,619.99	79.32%
	F7	1,850.28	94.94%
	F8	2,905.59	95.81%
	F2	1,201.96	76.69%
	小计	17,875.18	-
合计		**24,230.71**	**-**

根据上表所示，孵化器用房主要分布于 D09 楼宇和 B20 楼宇。截至 2025 年 3 月 31 日，D09 楼宇入孵企业租赁面积为 5,852.59 平方米，占该楼宇已出租面积的比例为 19.95%；B20 楼宇孵化器租户已租赁面积为 8,619.99 平方米，占该楼宇已出租面积的比例为 41.47%。

（6）孵化器运营模式的现金流稳定性

如上文所述，孵化器租金流入分为两部分，孵化器租户自行承担的租金，按照租赁合同约定的自付部分的付款时间，由孵化器租户直接向业主方进行缴纳；政府补贴的租金部分，经沈阳市浑南区人民政府、高新区管委会审批后统一支付。

孵化器租金历史补贴支付情况如“表 报告期孵化器租户补贴家数、补贴收入金额及占比”所示。

自软件园孵化器成立以来，软件园公司及产业发展公司共申请了 7 年孵化器用房补贴，已收到了 6 年的补贴款项，历史支付情况良好。基金上市后，如

当年应付租金补贴款项两年后仍未收回，则由运营管理机构按照运营管理机构与管理人签订的《运营管理协议》中相关约定，针对孵化器用房补贴全额提供流动性支持。

综上所述，在孵化器政策到期前，孵化器运营模式项下的现金流稳定。

（7）补贴政策到期后不动产项目的运营安排

孵化器政策到期前，除上文已披露的招租安排及入孵后管委会考核外，日常运营安排与其他市场化租赁无实质差异。孵化器政策到期后，不动产项目拟将不再续签协议，原用于孵化器租赁的房屋运营计划如下：

1）原为孵化器范围内的租赁房屋拟进行对外市场化租赁；

2）运营管理机构将积极营销，发掘孵化器租户续租的机会，争取在补贴政策到期后孵化器租户能够继续续租；

3）运营管理机构将提前储备意向租户，根据孵化器租户的退租节奏分批次填补新租租户，避免出租率出现大幅下滑。

5、其他从事孵化器业务的租户情况

（1）来源于从事孵化器业务租户的收入占比和在执租赁合同期限情况

近三年及一期，从事孵化器业务租户主要包括租户 K、租户 P、租户 J、租户 O、租户 Q 和租户 R。上述从事孵化器业务租户的租赁收入占比和在执租赁合同期限情况如下：

表 从事孵化器业务租户的租赁收入占比和在执租赁合同期限情况表

单位：万元

公司	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年一季度		截至 2025 年 3 月 31 日在执合同期限
	租赁收入	占比	租赁收入	占比	租赁收入	占比	租赁收入	占比	
租户 K	752.27	8.97%	752.44	8.82%	272.11	3.27%	-	-	已无在执合同
租户 P	-	-	-	-	126.79	1.52%	17.74	0.86%	2024 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 11 日
租户 J	102.49	1.22%	114.49	1.34%	104.05	1.25%	22.93	1.11%	2018 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 1 日
租户 O	149.5	1.78%	64.13	0.75%	28.39	0.34%	-	-	已无在执合同
租户 Q	16.77	0.20%	20.01	0.23%	20.06	0.24%	3.23	0.16%	已无在执合同
租户 R	39.72	0.47%	18.18	0.21%	-	-	-	-	已无在执合同
合计	**968.51**	**12.65%**	**969.24**	**11.36%**	**551.4**	**6.62%**	**43.90**	**2.13%**	**-**

近三年及一期，来源于从事孵化器业务租户的租赁收入占比呈现逐年递减的趋势。截至 2025 年 3 月 31 日，仅租户 P 和租户 J 存在在执合同。

（2）来源于从事孵化器业务租户的底层出租率和出租单价情况

在从事孵化器业务的租户中，租户 J、租户 Q 和租户 R 租赁不动产项目的房间用途为自用，不为孵化企业提供物理空间、共享设施，仅通过向孵化企业提供专业化服务获取利润；租户 K 和租户 P 经营模式为免费为孵化企业提供物理办公空间，并通过为孵化企业提供工商代办、人力资源、税收筹划、会计服务、撮合交易、项目申报服务等多维度服务以获得收入；租户 O 牵头负责辽阳企业在沈阳建设和运营研发中心，其底层租户为辽阳企业在沈阳设立的分支机构。

对于从事孵化器业务且提供物理空间的租户，其底层租户主要为处于孵化期的小微初创企业，由于上述孵化器租户的底层租赁合同无法获取，暂无底层出租率和出租单价统计结果。

6、其他存在政府补贴的租户情况

除本章节“4、软件园孵化器情况”中所列示的存在政府补贴的租户外，根据《房屋租赁合同》及《房屋租赁合同补充协议》，报告期内存在其他政府补贴的租户（以下简称“其他政府补贴租户”）。

近三年及一期，其他政府补贴租户的租赁收入金额分别为 1,186.16 万元、1,034.73 万元、371.23 万元及 22.27 万元，呈现逐年递减的态势。其中，某从事孵化器业务的租户，其租金由政府进行全额补贴，该租户已于 2024 年 5 月退租。近三年及一期，该租户确认的租赁收入金额分别为 752.27 万元、752.44 万元、272.11 万元和 0.00 万元；扣除该租户后，其他政府补贴租户报告期内确认的租赁收入金额分别为 433.89 万元、282.29 万元、99.12 万元和 22.27 万元。

截至 2025 年 3 月 31 日，根据《房屋租赁合同》及《房屋租赁合同补充协议》，不动产项目除已入驻原始权益人与沈阳高新技术产业开发区共建“0235”孵化器的租户外，存在一家自行申请政府补贴的租户。根据其《房屋租赁合同补充协议》，由承租方先行按原合同约定向出租方支付租金，租期满一年且出租方收到浑南区政府租金补贴款 30 日内，出租方无息退还与出租方所收到的政府补贴款等额的承租方已支付的租金。根据《房屋租赁合同》约定，该租户的租赁面积为 1,748.47 平方米，占已出租面积的比例为 1.07%；分别为 E03 楼宇

的 102 房间，租金单价为 500 元/平方米/年，以及 E03 楼宇的 1301 房间，租金单价为 570 元/平方米/年；租赁期限为 2024 年 9 月 29 日至 2025 年 9 月 28 日，报告期内未续租。经管理人公开查询租户信息，未见失信或经营异常情形。该公司成立于 2024 年 09 月 20 日，所属集团为某从事建筑工程的央企集团公司，经管理人访谈该租户了解到其主要从事某高速公路建设项目。

7、其他转租分租情况

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目存在两家租户涉及转租分租情况，占比较小。具体转租分租情况如下：

（1）租户 S

租户 S 与永利公司于 2024 年 2 月 10 日签署《房屋租赁合同书》，租赁不动产项目 F7 楼宇 B418 房间，租赁面积 356.46 平方米，租赁期限为 2024 年 2 月 10 日至 2025 年 2 月 9 日，租金标准为 600 元/平方米/年。2024 年 10 月 22 日，租户 S 续租至 2030 年 2 月 9 日，租金标准 615 元/平方米/年。根据原始权益人说明，租户 S 将 B418 房间转租给某租户。其原因系该租户为租户 S 的客户，该租户委托租户 S 为其寻找合适的房源并以自租户 S 转租的形式租赁房间。

（2）租户 G

租户 G 与永利公司于 2023 年 3 月 1 日签署《房屋租赁合同书》，租赁不动产项目 B20 楼宇 102 和 201 房间，租赁面积 2,370.31 平方米，租赁期限为 2023 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日，租金标准为 75 元/平方米/年。根据原始权益人说明以及访谈了解，租户 G 经营 B20 楼宇的配套食堂，租户 G 将部分档口转租给他人用于经营面包品类，租金以在营业额中提点的形式收取。

此外，管理人对不动产项目全部楼宇和房间进行了实地走访，累计访谈租户 275 家，访谈租户家数占 2025 年 3 月 31 日在租租户数量比例为 56.81%，访谈租户面积占 2025 年 3 月 31 日不动产项目全部已租面积比例为 66.22%，且覆盖全部租赁面积 1,000 平方米以上租户，除已披露的孵化器运营机构及上述两家公司之外，并未发现其他转租分租的情况。

根据转租分租的商业模式，转租分租方往往通过租金差价获取利润，因此存在转租分租情况的租户的租金通常低于平均租金水平。因此除访谈 2025 年 3 月 31 日在租租赁面积 1,000 平方米以上的租户外，管理人也访谈了在租租户中全部租金低于平均租金水平 20%以上的租户（不包括租赁面积 1,000 平方米以

下的提供食堂超市等配套服务的租户），经核查，除已披露的孵化器运营机构及上述两家公司之外，并未发现其他转租分租的情况。

此外，根据原始权益人提供的租赁合同模板，租赁合同中约定“除经过甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行转租”，根据原始权益人说明，除已披露的孵化器运营机构及上述两家公司之外，不存在其他转租分租的情况。

综上所述，除已披露的孵化器运营机构及上述两家公司之外，管理人在尽职调查中并未发现其他转租分租情况，上述转租分租情况具有合理性，不影响不动产项目的稳定运营。

二、不动产项目的合规性

（一）不动产项目符合相关政策要求的情况

不动产项目底层资产为产业园区，符合国家重大战略、国家宏观调控政策、产业政策、国家和当地的国民经济和社会发展总体规划及有关专项规划情况。具体分析详见本节“九、不动产项目所属行业、区域市场及周边竞品情况”。

（二）不动产项目的固定资产投资建设手续合规性

1、整体情况

根据原始权益人说明、律师事务所出具的法律意见书并经基金管理人、财务顾问适当核查，不动产项目已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，依法取得了所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规。其中，不动产项目在建设时缺失的用地预审意见，软件园 B、F 区项目对应部分宗地以及软件园 D、E 区项目对应宗地缺失的建设用地批准书，昂立信息园 A、B 座项目、软件园 F 区项目在建设时缺失的节能审查文件均无需补办。具体情况如下：

（1）用地预审意见

就不动产项目用地预审意见缺失事宜，沈阳市自然资源局浑南分局于 2023 年 4 月 11 日向软件园公司、产业发展公司出具了《关于昂立信息园 AB 座项目、软件园 BF 区项目及软件园 DE 区项目用地相关事宜的说明函》载明“……项目建设时未单独办理取得土地预审意见对项目其他手续办理、项目所在宗地的持有和使用不构成影响，不影响已取得规划审批、不动产权证等手续的合法性，历史上不因缺失用地预审意见而受到过我局行政处罚。

自然资源部于 2019 年 9 月 17 日发布的《自然资源部关于以‘多规合一’为基础推进规划用地‘多审合一、多证合一’改革的通知》（自然资规[2019]2 号）规定，……根据上述文件精神，不用再办理建设项目用地预审。后续也不会因缺失建设项目用地预审意见而受到我局相关处罚。”

（2）建设用地批准书

软件园 B、F 区项目对应部分宗地以及软件园 D、E 区项目对应宗地未取得建设用地批准书。就上述情况，沈阳市自然资源局浑南分局于 2023 年 8 月 25 日向原始权益人出具了《关于软件园 BF 区项目及软件园 DE 区项目建设用地批准书相关事宜的说明函》，载明：“……自然资源部于 2019 年 9 月 17 日发布的《自然资源部关于以‘多规合一’为基础推进规划用地‘多审合一、多证合一’改革的通知》（自然资规[2019]2 号）……，鉴于项目已取得建设用地规划许可证，按要求项目所在宗地无需再办理建设用地批准书。”

（3）节能审查文件

就昂立信息园 A、B 座项目、软件园 F 区缺失节能审查文件事宜，沈阳市浑南区发展和改革局于 2023 年 3 月 8 日向软件园公司、产业发展公司出具了《关于<关于昂立信息园 A、B 座项目、软件园 F 区节能审查相关事项的函>的复函》，载明“……根据你司提供的相关资料表明园区项目系《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号，2010 年 11 月 1 日生效，现已失效）发布前已取得施工许可证并开工建设，按照前述规定无需且未强制办理节能审查。同时根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第 44 号）相关规定并结合园区项目实际情况，园区项目也无需单独进行节能审查。”

2、昂立信息园 A、B 座项目

经核查，昂立信息园 A、B 座项目已依法取得了所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规。具体如下：

表 昂立信息园 A、B 座项目固定资产投资管理相关手续信息

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号
企业投资项目备案	浑南新区建设项目备案单	2004/6/14	沈阳高新技术产业开发区经济发展局	[2004]003 号
	浑南新区建设项目备案单	2005/4/5	沈阳市浑南新区经济发展局	[2005]005 号
土地	建设用地批准书	2003/9/3	沈阳市规划和国土资源局	第（2003）0124 号

	建设项目选址意见书	2004/5/8	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	沈南规选字第（2004）035 号
规划	建设用地规划许可证	2004/6/10	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	沈南规土证 2004 年 034 号
	建设工程规划许可证	2004/6/10	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	沈南规建证 2004 年 046 号、沈南规建证附字 2003 年 071 号[53]
		2005/3/19	沈阳市规划和国土资源局浑南新区分局	沈南规建证 2005 年 016 号
环评	环评批复-审批意见	2003/10/13	沈阳市浑南新区环境保护局	未载明
		2005/3/16	沈阳市环境保护局、沈阳市浑南新区环境保护局建设项目	未载明
施工许可	建筑工程施工许可证	2004/6/18	沈阳高新技术产业开发区	210115200406180101
		2005/7/8	沈阳高新技术产业开发区	210115200507080101
竣工验收	房屋建筑工程竣工验收报告	2004/6/17	加盖建设单位、施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位公章	未载明
		未载明	加盖建设单位、施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位公章	未载明
	竣工验收备案书	2006/4/12	沈阳市房屋建筑工程竣工验收	2006 年第 038 号
		2013/8/23	沈阳市东陵区（浑南新区）城乡建设局	2013 年第 9083 号
消防验收	沈阳市公安局浑南分局建筑工程消防验收意见书	2004/6/16	沈阳市公安局浑南分局消防科	沈浑南公消验[2004]第 0022 号
	沈阳市公安局浑南分局建筑工程消防验收意见书	2005/2/3	沈阳市公安局浑南分局消防科	沈浑南公消验[2005]第 0010 号
	沈阳市公安局浑南分局建筑工程消防验收意见书	2005/2/4	沈阳市公安局浑南分局消防科	沈浑南公消验[2005]第 0011 号
	沈阳市消防局建筑工程消防验收意见书	2006/3/16	沈阳市消防局	沈消验[2006]第（21051）号
	建设工程消防验收备案凭证	2022/7/21	沈阳市浑南区行政审批局	沈浑审消竣备字[2022]第 058 号
环保验收	环保“三同时”项目竣工验收申请单	2004/6/10	沈阳市浑南新区环境保护局建设项目	未载明
	环保“三同时”项目竣工验收申请单	2006/4/10	沈阳市浑南新区环境保护局建设项目	未载明
规划验收	辽宁省建设工程竣工规划验收合格证	2004/6/22	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	沈南规验 2004 年 016 号
	建设工程规划核实通知书	2023/3/25	沈阳市自然资源局	沈阳规核 2101122023024 号

此外，就昂立信息园 A、B 座项目的机械式立体停车设备，昂立信息公司已于 2022 年 9 月 14 日取得沈阳市浑南区城市建设局出具的《沈阳市立体停车设备项目建设登记表》，载明项目名称为“昂立信息园 AB 座立体停车设备”，建设规模（泊位数量）为 84 个（4 层）。昂立信息园 A、B 座项目的机械式立体停车设备重组至启元公司名下后，启元公司已于 2023 年 10 月 26 日取得沈阳

53 根据《建设工程规划许可证》（编号：沈南规建证 2004 年 046 号）的附件记载，原《建设工程规划许可证》（编号：沈南规建证 2003 年 071 号）建设单位名称由原沈阳昂立电子有限公司变更为沈阳昂立信息技术有限公司，其他内容不变。《建设工程规划许可证》（编号：沈南规建证 2004 年 046 号）原《建设工程规划许可证》（编号：沈南规建证 2003 年 071 号）共同使用。但因年代久远，项目公司无法提供编号为沈南规建证 2003 年 071 号的《建设工程规划许可证》原件。

市市场监督管理局核发的编号为起 D0 辽 AE0156（23）、起 D0 辽 AE0157（23）、起 D0 辽 AE0158（23）、起 D0 辽 AE0159（23）的《特种设备使用登记证》。

3、软件园 D、E 区项目

经核查，软件园 D、E 区项目已依法取得了所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规。具体如下：

表 软件园 D 区固定资产投资管理相关手续信息

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号
企业投资项目备案	项目备案确认书	2011/9/22	沈阳市东陵区发展和改革局	沈东（浑）发改备字[2011]54 号
规划	建设用地规划许可证	2011/9/26	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	地字第 210112201106097 号
	建设工程规划许可证	2012/2/23	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	建字第 210112201200011 号
	建设工程规划许可证内容变更通知书	2016/6/29	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	浑南建证附更字 2016 年 0007 号
		2017/12/26	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	浑南建证附更字 2017 年 0022 号
		2018/5/22	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	浑南建证附更字 2018 年 0013 号
环评	关于环境影响报告书的批复	2012/2/13	沈阳市环境保护局浑南新区分局	浑环分审字[2012]22 号
	关于沈阳国际软件园 D 区项目环境影响报告书评价调整报告环境保护初步意见	2016/5/30	沈阳市环境保护局浑南新区分局	未载明
	关于沈阳国际软件园 D 区项目企业（单位）变更环保登记表	2017/12/12	沈阳市环境保护局浑南新区分局	沈浑南环审变更（2017）38 号
施工许可	建筑工程施工许可证	2012/5/4	沈阳市东陵区（浑南新区）城乡建设局	210130201205041201
		2018/2/7	沈阳市浑南区城乡建设局	210130201802070101
竣工验收	房屋建筑工程竣工验收报告	2012/12/13	经施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位、建设单位盖章	未载明
		2017/12/20	经施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位、建设单位盖章	未载明
	竣工验收备案书	2013/3/6	沈阳市东陵区（浑南新区）城乡建设局	2013 年第 9025 号
		2018/6/4	沈阳市浑南区城乡建设局	2018 年第 091725 号
规划验收	辽宁省建设工程规划核实合格证	2018/5/25	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	沈阳规核 2101122018006 号
	建设工程规划核实通知书	2023/3/25	沈阳市自然资源局	沈阳规核 2101122023025 号
消防验收	建设工程消防验收意见书	2013/1/31	沈阳市消防局	沈公消验[2013]第 0032 号
	建设工程竣工验收消防备案复查意见书	2018/1/29	沈阳市消防局	沈公消竣复字[2018]第 0019 号

环保验收	竣工环境保护验收意见	2012/12/26	沈阳市环境保护局浑南新区分局	沈环保浑南验字[2012]0076 号
		2018/2/9	沈阳市环境保护局浑南新区分局	沈环保浑南验字[2018]2 号
其他重要文件	节能审查	2011/9/19	沈阳市发展和改革委员会	沈发改节能审字[2011]15 号

表 软件园 E 区固定资产投资管理相关手续信息

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号
企业投资项目备案	项目备案确认书	2011/9/22	沈阳市东陵区发展和改革局	沈东（浑）发改备字[2011]55 号
规划	建设用地规划许可证	2011/9/26	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	地字第 210112201106096 号
	建设工程规划许可证	2012/7/27	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	建字第 210112201200066 号
环评	关于环境影响报告书的批复	2012/7/5	沈阳市环境保护局浑南新区分局	沈环保浑南审字[2012]7 号
施工许可	建筑工程施工许可证	2012/8/27	沈阳市东陵区（浑南新区）城乡建设局	210130201208271001
竣工验收	房屋建筑工程竣工验收报告	2014/12/10	加盖建设单位、施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位公章	未载明
	竣工验收备案书	2014/12/16	沈阳市浑南区城乡建设局	2014 年第 9152 号
规划验收	建设工程规划核实通知书	2023/3/28	沈阳市自然资源局	沈阳规核 2101122023027 号
消防验收	消防验收意见书	2014/10/23	沈阳市消防局	沈公消验字[2014]第 0345 号
环保验收	竣工环境保护验收意见	2014/8/14	沈阳市环境保护局浑南新区分局	沈环保浑南验字[2014]0082 号
其他重要文件	节能审查	2011/9/19	沈阳市发展和改革委员会	沈发改节能审字[2011]15 号

4、软件园 B、F 区项目

经核查，软件园 B、F 区项目已依法取得了所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规。具体如下：

表 软件园 B 区固定资产投资管理相关手续信息

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号
企业投资项目备案[54]	辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书	2009/3/26	沈阳市东陵区发展和改革局	沈东发改备字第[2009]7 号
	辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书	2016/10/12	沈阳市浑南区发展和改革局	沈浑发改备字第[2016]120 号
土地	建设用地批准书	2008/10/14	沈阳市规划和国土资源局	沈政地征字[2008]0120 号
规划	建设用地规划许可证	2009/5/11	沈阳市规划和国土资源局	地字第 210112200906024 号
		2011/10/12	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	地字第 210112201106108 号
		2011/10/18	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	地字第 210112201106111 号
	建设工程规划许可证	2011/8/22	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	建字第 210112201106040 号
		2012/3/31	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	建字第 210112201200028 号

54 根据原始权益人的说明，本次 REITs 的不动产项目软件园 B 区涉及其持有的 B01、B05、B06、B19、B20 号楼；编号为沈东发改备字第[2009]7 号的《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》系其就 B01、B03、B05-B07 楼栋的建设取得，编号为沈浑发改备字第[2016]120 号的《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》系其就 B08-B12、B15-B22 楼栋的建设取得。

	建设工程规划许可证内容变更通知书	2013/7/17	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	东陵建证附更字 2013 年 0016 号
		2013/7/17	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	东陵建证附更字 2013 年 0017 号
	建设工程规划许可证	2017/9/27	沈阳市规划和国土资源局浑南分局	建字第 210112201700072 号
	建设工程规划许可证内容变更通知书	2019/3/26	沈阳市自然资源局浑南分局	浑南建证附更字 2019 年 0002 号
环评	关于沈阳国际软件园 B 区三期工业项目环境影响报告表的批复	2017/7/21	沈阳市环境保护局浑南新区分局	沈环保浑南审字[2017]098 号[55]
	关于环境影响报告表调整报告的批复	2011/3/2	沈阳市环境保护局	沈环保审字[2011]046 号
	关于对沈阳国际软件园有限公司沈阳国际软件园建设项目环境影响报告表的批复	2009/4/30	沈阳市环境保护局	沈环保审字[2009]237 号
施工许可	建筑工程施工许可证	2013/9/26	沈阳市东陵区（浑南新区）城乡建设局	210130201309260901
		2019/5/22	沈阳市浑南区城市建设局	210112201905220101
		2013/8/27	沈阳市城乡建设委员会	210100201308271401
竣工验收	房屋建筑工程竣工验收报告	2014/11/11	经施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位、建设单位盖章	未载明
		2014/11/10	经施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位、建设单位盖章	未载明
		2014/11/10	经施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位、建设单位盖章	未载明
		2018/11/26	经施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位、建设单位盖章	未载明
		2018/11/26	经施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位、建设单位盖章	未载明
	竣工验收备案书	2014/11/14	沈阳市浑南区城乡建设局	2014 年第 9136 号
		2014/11/14	沈阳市浑南区城乡建设局	2014 年第 9138 号
		2019/7/8	沈阳市浑南区城市建设局	2019 年第 09094 号
规划验收	辽宁省建设工程规划核实合格证	2019/6/27	沈阳市自然资源局浑南分局	沈阳规核 2101122019024 号
	建设工程规划核实通知书	2023/3/25	沈阳市自然资源局	沈阳规核 2101122023022 号
	建设工程规划核实通知书	2023/3/25	沈阳市自然资源局	沈阳规核 2101122023023 号
消防验收	建设工程消防验收意见书	2014/10/13	沈阳市消防局	沈公消验字[2014]第 0320 号
	建设工程竣工验收消防备案凭证	2019/5/24	沈阳市浑南区城市建设局	沈浑建消验备[2019]第 0018 号
环保验收	关于沈阳国际软件园有限公司沈阳国际软件园 B 区一期项目验收意见	2014/8/8	沈阳市环境保护局	沈环保验字[2014]0093 号
	关于沈阳国际软件园 B 区工业项目 B-17#、B-18#、B-19#、B-20#固体废物污染防治设施竣工环境保护验收意见的函	2019/4/29	沈阳市生态环境局浑南分局	沈环浑南验字[2019]38 号

55 根据原始权益人的说明，该 11 栋建筑系指 B08-B12、B15-B20 楼栋建筑。

其他重要文件	节能审查-关于沈阳国际软件园中小微企业创新创业基地建设项目节能报告的审查意见	2022/10/11	沈阳市发展和改革委员会	沈发改节能审字[2022]57 号[56]

表 软件园 F 区固定资产投资管理相关手续信息

手续名称		签发时间	签发机构	文件编号
企业投资项目备案	辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书	2009/3/26	沈阳市东陵区发展和改革局	沈东发改备字第[2009]6 号
土地	建设用地批准书	2008/10/14	沈阳市规划和国土资源局	沈政地征字[2008]0120 号
规划	建设用地规划许可证	2009/5/11	沈阳市规划和国土资源局	地字第 210112200906023 号
	建设工程规划许可证	2009/7/21	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	建字第 21012200906042 号
	《建设工程规划许可证内容变更》通知单	2011/7/15	沈阳市规划和国土资源局东陵分局	沈规东陵建证附更字 2011 年 0002 号
环评	关于环境影响报告表的批复	2009/4/30	沈阳市环境保护局	沈环保审字[2009]236 号
施工许可	施工许可证	2009/8/25	沈阳市城乡建设委员会	210106200908250101
		2010/9/28	沈阳市城乡建设委员会	210100201009280401
竣工验收	房屋建筑工程竣工验收报告	2009/12/30	加盖建设单位、施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位公章	未载明
		2010/6/16	加盖建设单位、施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位公章	未载明
		2011/1/6	加盖建设单位、施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位公章	未载明
	竣工验收备案书	2011/2/22	沈阳市城乡建设委员会	2011 年第 6012 号
		2010/8/19	沈阳市城乡建设委员会	2010 年第 6062 号
		2010/7/30	沈阳市城乡建设委员会	2010 年第 6061 号
规划验收	建设工程规划核实通知书	2023/3/28	沈阳市自然资源局	沈阳规核 2101122023028 号
消防验收	建设工程消防验收意见书	2010/12/10	沈阳市消防局	沈公消验[2010]第 234455 号
		2010/7/14	沈阳市消防局	沈公消验[2010]第 149711 号
		2010/3/24	沈阳市消防局	沈公消验[2010]第 092901 号
环保验收	环保验收意见书	2010/12/15	沈阳市环境保护局	沈环保浑南验字[2010]178 号
		2010/5/7	沈阳市环境保护局	沈环保浑南验字[2010]076 号

（三）不动产项目的权属及他项权利情况

1、昂立信息园 A、B 座项目

昂立信息园 A、B 座项目目前由启元公司持有。截至 2025 年 3 月 31 日，昂立信息园 A、B 座项目已竣工并已取得权利人登记为启元公司的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 18,608.08 平方米。具体情况如下：

表 昂立信息园 A 座产权证书信息

56 根据原始权益人的说明及东方经纬项目管理有限公司沈阳分公司于 2022 年 8 月 1 日出具的《沈阳国际软件园有限公司沈阳国际软件园中小微企业创新创业基地建设项目节能报告》，该 18 栋单体建筑系指 B01、B03、B05-B07、B08-B12、B15-B22 楼栋建筑。

序号	权利人	证号	坐落	宗地面积（平方米）	房屋面积（平方米）	土地/房屋用途	土地使用权终止日期
1	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0437461号	浑南区高歌路2号（全部）	5,739.10	10,081.99	工业用地/办公	2053年7月2日
合计	-	-	-	**5,739.10**	**10,081.99**	-	-

表 昂立信息园B座产权证书信息

序号	权利人	证号	坐落	宗地面积（平方米）	房屋面积（平方米）	土地/房屋用途	土地使用权终止日期
1	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0437463号	浑南区高歌路2-1号（1层全部）	11,462.47	2,145.20	工业用地/其他	2053年7月2日
2	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0437432号	浑南区高歌路2-1号（2层全部）	11,462.47	2,134.47	工业用地/其他	2053年7月2日
3	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0437482号	浑南区高歌路2-1号（3层全部）	11,462.47	2,266.95	工业用地/其他	2053年7月2日
4	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0437486号	浑南区高歌路2-1号（6层全部）	11,462.47	1,979.47	工业用地/其他	2053年7月2日
合计	-	-	-	**11,462.47**	**8,526.09**	-	-

根据原始权益人说明并经适当核查，截至2025年3月31日，除表14-3-8所列示昂立信息园A、B座项目资产负担外，昂立信息园A、B座项目物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，昂立信息园A、B座项目物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，昂立信息园A、B座项目权属清晰。

表 昂立信息园A、B座项目资产负担及解除情况

序号	资产负担情况	资产负担解除情况
1	根据启元公司与中信银行股份有限公司沈阳分行（“中信银行沈阳分行”）签署的编号为（2022）信辽银综字第722221221018号的《综合授信合同》、编号为（2022）信辽银固贷字第722221221018号的《固定资产贷款合同》及《固定资产贷款合同补充协议》（合称为“中信银行沈阳分行贷款合同1”）、编号为（2022）信辽银抵字第722221221018号的《抵押合同》、编号为（2022）信辽银最应质字第722221221018号的《最高额应收账款质押合同》及沈阳市不动产登记中心于2025年4月16日出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》、动产融资统一登记公示系统（网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息（查询日：2025年5月8日），启元公司已将昂立信息园A、B座项目物业的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给中信银行沈阳分行并已办理抵押登记，以及已将昂立信息园A、B座项目租金收入的应收账款质押给中信银行沈阳分行并已办理质押登记（合称为“昂立信息园A、B座项目资产负担”），用于担保启元公司在前述中信银行沈阳分行贷款合同1项下的借款。	就左述昂立信息园A、B座项目资产负担，根据中信银行沈阳分行出具的《同意函》，中信银行沈阳分行同意启元公司提前偿还中信银行沈阳分行贷款合同1项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并于前述款项结清后配合办理抵质押担保注销登记手续、资金监管解除手续及其他担保监管措施解除手续（如有）。

2、软件园 D、E 区项目

软件园 D、E 区项目目前由亨达公司持有。截至 2025 年 3 月 31 日，软件园 D 区已竣工并已取得权利人登记为亨达公司的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 39,767.91 平方米。软件园 E 区已竣工并已取得权利人登记为亨达公司的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 17,412.84 平方米。

表 软件园 D 区产权证书信息

序号	权利人	证号	坐落	宗地面积（平方米）	房屋面积（平方米）	土地/房屋用途	土地使用权终止日期
1	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第 0445190 号	浑南区上深沟村 863-6 号（101）	79,779.92	1,688.01	工业用地/厂房	2061 年 8 月 7 日
2	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第 0445204 号	浑南区上深沟村 863-6 号（201）	79,779.92	2,157.16	工业用地/厂房	2061 年 8 月 7 日
3	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第 0445188 号	浑南区上深沟村 863-6 号（301）	79,779.92	2,157.16	工业用地/厂房	2061 年 8 月 7 日
4	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第 0445173 号	浑南区上深沟村 863-6 号（401）	79,779.92	2,157.16	工业用地/厂房	2061 年 8 月 7 日
5	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第 0457249 号	浑南区上深沟村 863-9 号（1-7 层）	79,779.92	31,608.42	工业用地/其他	2061 年 8 月 7 日
合计	-	-	-	**79,779.92**	**39,767.91**	-	-

表 软件园 E 区产权证书信息

序号	权利人	证号	坐落	宗地面积（平方米）	房屋面积（平方米）	土地/房屋用途	土地使用权终止日期
1	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第 0457576 号	浑南区上深沟村 861-3 号（102）	73,754.56	189.36	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
2	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0028730 号	浑南区上深沟村 861-3 号（201）	73,754.56	732.39	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
3	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0028933 号	浑南区上深沟村 861-3 号（202）	73,754.56	778.50	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
4	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0028727 号	浑南区上深沟村 861-3 号（301）	73,754.56	732.39	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
5	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0028926 号	浑南区上深沟村 861-3 号（302）	73,754.56	778.50	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
6	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0028722 号	浑南区上深沟村 861-3 号（401）	73,754.56	732.39	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
7	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0028716 号	浑南区上深沟村 861-3 号（402）	73,754.56	778.50	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
8	沈阳国际软件园亨达园区发	辽（2023）沈阳市不动产权第	浑南区上深沟村 861-3 号	73,754.56	732.39	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日

	展有限公司	0028923 号	（501）				
9	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028919 号	浑南区上深沟村 861-3 号（502）	73,754.56	778.50	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
10	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028914 号	浑南区上深沟村 861-3 号（601）	73,754.56	87.33	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
11	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028910 号	浑南区上深沟村 861-3 号（602）	73,754.56	221.05	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
12	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028906 号	浑南区上深沟村 861-3 号（603）	73,754.56	364.26	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
13	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028904 号	浑南区上深沟村 861-3 号（604）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
14	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028898 号	浑南区上深沟村 861-3 号（605）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
15	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028712 号	浑南区上深沟村 861-3 号（606）	73,754.56	272.80	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
16	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028703 号	浑南区上深沟村 861-3 号（607）	73,754.56	275.53	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
17	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028426 号	浑南区上深沟村 861-3 号（701）	73,754.56	61.97	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
18	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028682 号	浑南区上深沟村 861-3 号（702）	73,754.56	221.05	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
19	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028672 号	浑南区上深沟村 861-3 号（703）	73,754.56	364.26	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
20	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028651 号	浑南区上深沟村 861-3 号（704）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
21	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028646 号	浑南区上深沟村 861-3 号（705）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
22	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028633 号	浑南区上深沟村 861-3 号（706）	73,754.56	272.80	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
23	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028629 号	浑南区上深沟村 861-3 号（707）	73,754.56	275.53	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
24	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028894 号	浑南区上深沟村 861-3 号（801）	73,754.56	87.33	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
25	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028893 号	浑南区上深沟村 861-3 号（802）	73,754.56	221.05	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
26	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028892 号	浑南区上深沟村 861-3 号（803）	73,754.56	364.26	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
27	沈阳国际软件园亨达园区发	辽（2023）沈阳市不动产权第	浑南区上深沟村 861-3 号	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日

	展有限公司	0028868 号	（804）				
28	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028879 号	浑南区上深沟村 861-3 号（805）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
29	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028874 号	浑南区上深沟村 861-3 号（806）	73,754.56	272.80	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
30	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028622 号	浑南区上深沟村 861-3 号（807）	73,754.56	275.53	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
31	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028604 号	浑南区上深沟村 861-3 号（901）	73,754.56	87.33	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
32	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028558 号	浑南区上深沟村 861-3 号（902）	73,754.56	221.05	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
33	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028527 号	浑南区上深沟村 861-3 号（903）	73,754.56	364.26	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
34	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028500 号	浑南区上深沟村 861-3 号（904）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
35	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028441 号	浑南区上深沟村 861-3 号（905）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
36	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028398 号	浑南区上深沟村 861-3 号（906）	73,754.56	272.80	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
37	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028352 号	浑南区上深沟村 861-3 号（907）	73,754.56	275.53	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
38	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028330 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1001）	73,754.56	87.33	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
39	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028306 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1002）	73,754.56	221.05	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
40	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028285 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1003）	73,754.56	364.26	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
41	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028248 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1004）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
42	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028869 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1005）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
43	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028858 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1006）	73,754.56	272.80	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
44	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028854 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1007）	73,754.56	275.53	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
45	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028761 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1101）	73,754.56	87.33	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
46	沈阳国际软件园亨达园区发	辽（2023）沈阳市不动产权第	浑南区上深沟村 861-3 号	73,754.56	221.05	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日

	展有限公司	0028756 号	（1102）				
47	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028747 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1103）	73,754.56	364.26	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
48	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0026367 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1104）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
49	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028238 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1105）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
50	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0028181 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1106）	73,754.56	272.80	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
51	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0027522 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1107）	73,754.56	275.53	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
52	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0027463 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1201）	73,754.56	87.33	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
53	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0027349 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1202）	73,754.56	221.05	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
54	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0027303 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1203）	73,754.56	364.26	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
55	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0027223 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1204）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
56	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0026922 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1205）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
57	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0026692 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1206）	73,754.56	272.80	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
58	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第0026492 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1207）	73,754.56	275.53	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
59	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0457552 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1301）	73,754.56	61.97	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
60	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0457505 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1302）	73,754.56	221.05	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
61	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0457464 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1303）	73,754.56	364.26	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
62	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0457429 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1304）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
63	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0457391 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1305）	73,754.56	91.43	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
64	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	辽（2022）沈阳市不动产权第0457343 号	浑南区上深沟村 861-3 号（1306）	73,754.56	272.80	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日
65	沈阳国际软件园亨达园区发	辽（2022）沈阳市不动产权第	浑南区上深沟村 861-3 号	73,754.56	275.53	工业/厂房	2061 年 8 月 7 日

	展有限公司	0457321 号	（1307）				
合计	-	-	-	**73,754.56**	**17,412.84**	-	-

根据原始权益人说明并经适当核查，截至 2025 年 3 月 31 日，除表 14-3-11 所列示软件园 D、E 区项目资产负担外，软件园 D、E 区项目物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，软件园 D、E 区项目物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，软件园 D、E 区项目权属清晰。

表 软件园 D、E 区项目资产负担及解除情况

序号	资产负担情况	资产负担解除情况
1	根据亨达公司与抚顺银行股份有限公司开发区支行（“抚顺银行开发区支行”）签署的编号为抚银开分/支 2022 年项贷 02 号的《固定资产借款合同》（“抚顺银行开发区支行贷款合同”）、编号为抚银开分/支 2022 年项贷 02 号抵 01 号的《抵押合同》及沈阳市不动产登记中心于 2025 年 4 月 16 日、17 日出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》、动产融资统一登记公示系统（网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息（查询日：2025 年 5 月 8 日），亨达公司已将软件园 D 区 D09 号楼的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给抚顺银行开发区支行并已办理抵押登记（“软件园 D、E 区项目资产负担 1”），用于担保亨达公司在前述抚顺银行开发区支行贷款合同项下的借款。	就左述软件园 D、E 区项目资产负担 1，根据抚顺银行开发区支行出具的《同意函》，抚顺银行开发区支行同意亨达公司提前偿还抚顺银行开发区支行贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并于前述款项结清后配合办理抵押担保注销登记手续及其他担保监管措施解除手续（如有）。
2	根据亨达公司与本溪银行北地支行签署的编号为本银大客户 2023 授信字第 D0002 号的《综合授信合同》、编号为本银大客户 2023 固贷字第 D0002 号的《固定资产借款合同》（合称为“本溪银行北地支行贷款合同 2”）、编号为本银大客户 2023 抵押字第 D0002 号的《最高额抵押合同》及沈阳市不动产登记中心于 2025 年 4 月 16 日、17 日出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》、动产融资统一登记公示系统（网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息（查询日：2025 年 5 月 8 日），亨达公司已将软件园 D、E 区项目除软件园 D 区 D09 号楼之外的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给本溪银行北地支行并已办理抵押登记（“软件园 D、E 区项目资产负担 2”，与软件园 D、E 区项目资产负担 1 合称“软件园 D、E 区项目资产负担”），用于担保亨达公司在前述本溪银行北地支行贷款合同 2 项下的借款。	就左述软件园 D、E 区项目资产负担 2，根据本溪银行北地支行出具的《同意函》，本溪银行北地支行同意亨达公司提前偿还本溪银行北地支行贷款合同 2 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并于前述款项结清后配合办理抵押担保注销登记手续及其他担保监管措施解除手续（如有）。

3、软件园 B、F 区项目

软件园 B、F 区项目目前由永利公司持有。截至 2025 年 3 月 31 日，软件园 B 区已竣工并已取得权利人登记为永利公司的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 64,151.50 平方米。软件园 F 区已竣工并已取得权利人登记为永利公司的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计为 61,254.86 平方米。

表 软件园 B 区产权证书信息

序号	权利人	证号	坐落	宗地面积（平方米）	房屋面积（平方米）	土地/房屋用途	土地使用权终止日期
1	沈阳国际软件园永利	辽（2023）沈	浑南区上深	75,167.48	24,262.63	工业/厂房	2059 年 5

	园区发展有限公司	阳市不动产权第 0067333 号	沟村 858-1 号（全部）				月 5 日
2	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0067349 号	浑南区上深沟村 858-5 号（101）	75,167.48	1,108.47	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
3	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0067300 号	浑南区上深沟村 858-5 号（201）	75,167.48	1,391.69	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
4	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0067340 号	浑南区上深沟村 858-5 号（301）	75,167.48	1,391.69	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
5	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0067344 号	浑南区上深沟村 858-5 号（401）	75,167.48	1,552.11	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
6	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0025685 号	浑南区上深沟村 858-6 号（101）	75,167.48	1,170.16	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
7	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0117480 号	浑南区上深沟村 858-6 号（201）	75,167.48	1,454.34	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
8	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0117460 号	浑南区上深沟村 858-6 号（301）	75,167.48	1,454.34	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
9	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0024935 号	浑南区上深沟村 858-6 号（401）	75,167.48	1,613.73	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
10	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0026134 号	浑南区上深沟村 858-19 号（全部）	75,167.48	2,546.31	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
11	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0091774 号	浑南区上深沟村 858-20 号（101）	75,167.48	73.00	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
12	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0096084 号	浑南区上深沟村 858-20 号（102（食堂））	75,167.48	517.10	工业/食堂	2059 年 5 月 5 日
13	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0096365 号	浑南区上深沟村 858-20 号（103）	75,167.48	225.30	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
14	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0090270 号	浑南区上深沟村 858-20 号（104）	75,167.48	47.19	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
15	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0091488 号	浑南区上深沟村 858-20 号（201（食堂））	75,167.48	1,853.21	工业/食堂	2059 年 5 月 5 日
16	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0091922 号	浑南区上深沟村 858-20 号（301）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
17	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0094268 号	浑南区上深沟村 858-20 号（302）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
18	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0095930 号	浑南区上深沟村 858-20 号（303）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
19	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0096399 号	浑南区上深沟村 858-20 号（304）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日

20	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0096573 号	浑南区上深沟村 858-20 号（305）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
21	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0097746 号	浑南区上深沟村 858-20 号（306）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
22	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0097887 号	浑南区上深沟村 858-20 号（307）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
23	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0097909 号	浑南区上深沟村 858-20 号（308）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
24	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0097938 号	浑南区上深沟村 858-20 号（401）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
25	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0097969 号	浑南区上深沟村 858-20 号（402）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
26	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0097994 号	浑南区上深沟村 858-20 号（403）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
27	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0098017 号	浑南区上深沟村 858-20 号（404）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
28	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0098039 号	浑南区上深沟村 858-20 号（405）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
29	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0098082 号	浑南区上深沟村 858-20 号（406）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
30	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0098257 号	浑南区上深沟村 858-20 号（407）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
31	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0098900 号	浑南区上深沟村 858-20 号（408）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
32	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099488 号	浑南区上深沟村 858-20 号（501）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
33	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099490 号	浑南区上深沟村 858-20 号（502）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
34	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099492 号	浑南区上深沟村 858-20 号（503）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
35	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099494 号	浑南区上深沟村 858-20 号（504）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
36	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099496 号	浑南区上深沟村 858-20 号（505）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
37	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099498 号	浑南区上深沟村 858-20 号（506）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
38	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099500 号	浑南区上深沟村 858-20 号（507）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
39	沈阳国际软件园永利	辽（2023）沈	浑南区上深	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5

	园区发展有限公司	阳市不动产权第 0099607 号	沟村 858-20 号（508）				月 5 日
40	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099502 号	浑南区上深沟村 858-20 号（601）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
41	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099504 号	浑南区上深沟村 858-20 号（602）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
42	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099515 号	浑南区上深沟村 858-20 号（603）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
43	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099506 号	浑南区上深沟村 858-20 号（604）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
44	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099509 号	浑南区上深沟村 858-20 号（605）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
45	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099512 号	浑南区上深沟村 858-20 号（606）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
46	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099514 号	浑南区上深沟村 858-20 号（607）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
47	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099518 号	浑南区上深沟村 858-20 号（608）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
48	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099520 号	浑南区上深沟村 858-20 号（701）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
49	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099522 号	浑南区上深沟村 858-20 号（702）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
50	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099524 号	浑南区上深沟村 858-20 号（703）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
51	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099526 号	浑南区上深沟村 858-20 号（704）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
52	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099528 号	浑南区上深沟村 858-20 号（705）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
53	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099530 号	浑南区上深沟村 858-20 号（706）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
54	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099532 号	浑南区上深沟村 858-20 号（707）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
55	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099534 号	浑南区上深沟村 858-20 号（708）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
56	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099542 号	浑南区上深沟村 858-20 号（801）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
57	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099536 号	浑南区上深沟村 858-20 号（802）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
58	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权	浑南区上深沟村 858-20	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日

		第 0099538 号	号（803）				
59	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099540 号	浑南区上深沟村 858-20 号（804）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
60	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099544 号	浑南区上深沟村 858-20 号（805）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
61	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099546 号	浑南区上深沟村 858-20 号（806）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
62	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099548 号	浑南区上深沟村 858-20 号（807）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
63	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099550 号	浑南区上深沟村 858-20 号（808）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
64	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099438 号	浑南区上深沟村 858-20 号（901）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
65	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099442 号	浑南区上深沟村 858-20 号（902）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
66	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099444 号	浑南区上深沟村 858-20 号（903）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
67	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099446 号	浑南区上深沟村 858-20 号（904）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
68	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099448 号	浑南区上深沟村 858-20 号（905）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
69	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099450 号	浑南区上深沟村 858-20 号（906）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
70	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099452 号	浑南区上深沟村 858-20 号（907）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
71	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099454 号	浑南区上深沟村 858-20 号（908）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
72	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0039906 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1001）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
73	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0039915 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1004）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
74	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0039917 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1005）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
75	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0039927 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1006）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
76	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099456 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1101）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
77	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099458 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1102）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日

78	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099460 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1103）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
79	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099462 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1104）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
80	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099464 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1105）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
81	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099466 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1106）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
82	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099468 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1107）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
83	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099470 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1108）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
84	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099472 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1201）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
85	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099474 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1202）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
86	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099476 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1203）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
87	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099478 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1204）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
88	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099480 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1205）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
89	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099482 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1206）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
90	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099484 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1207）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
91	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099486 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1208）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
92	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099552 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1301）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
93	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099554 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1302）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
94	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099556 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1303）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
95	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099558 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1304）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
96	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099560 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1305）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
97	沈阳国际软件园永利	辽（2023）沈	浑南区上深	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5

	园区发展有限公司	阳市不动产权第 0099562 号	沟村 858-20 号（1306）				月 5 日
98	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099564 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1307）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
99	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099566 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1308）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
100	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099568 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1401）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
101	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099570 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1402）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
102	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099572 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1403）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
103	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099574 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1404）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
104	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099576 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1405）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
105	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099578 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1406）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
106	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099580 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1407）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
107	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099582 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1408）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
108	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099584 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1701）	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
109	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099586 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1702）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
110	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099589 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1703）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
111	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099591 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1704）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
112	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099593 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1705）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
113	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099595 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1706）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
114	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099597 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1707）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
115	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099599 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1708）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
116	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权	浑南区上深沟村 858-20	75,167.48	182.74	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日

		第 0099601 号	号（1801）				
117	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099603 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1802）	75,167.48	231.95	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
118	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099605 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1803）	75,167.48	76.99	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
119	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0099606 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1804）	75,167.48	316.39	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
120	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0117451 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1805）	75,167.48	246.29	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
121	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0030128 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1806）	75,167.48	300.70	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
122	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0039931 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1807）	75,167.48	123.38	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
123	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0030167 号	浑南区上深沟村 858-20 号（1808）	75,167.48	248.03	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
合计	-	-	-	**75,167.48**	**64,151.50**	-	-

表 软件园 F 区产权证书信息

序号	权利人	证号	坐落	宗地面积（平方米）	房屋面积（平方米）	土地/房屋用途	土地使用权终止日期
1	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0004153 号	浑南区上深沟村 860-1 号（全部）	59,500.97	27,794.04	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
2	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0004354 号	浑南区上深沟村 860-2 号（2 门 102）	59,500.97	1,072.42	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
3	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0003942 号	浑南区上深沟村 860-2 号（2 门 201）	59,500.97	2,936.69	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
4	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0004439 号	浑南区上深沟村 860-2 号（2 门 301）	59,500.97	3,222.05	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
5	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0004355 号	浑南区上深沟村 860-2 号（2 门 401）	59,500.97	3,222.05	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
6	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0004000 号	浑南区上深沟村 860-2 号（2 门 501）	59,500.97	2,464.08	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日
7	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	辽（2023）沈阳市不动产权第 0004091 号	浑南区上深沟村 860-6 号（全部）	59,500.97	20,543.53	工业/厂房	2059 年 5 月 5 日

合计	-	-	-	**59,500.97**	**61,254.86**	-	-

根据原始权益人说明并经适当核查，截至 2025 年 3 月 31 日，除表 14-3-14 所列示软件园 B、F 区项目资产负担外，软件园 B、F 区项目物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，软件园 B、F 区项目物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，软件园 B、F 区项目权属清晰。

表 软件园 B、F 区项目资产负担及解除情况

序号	资产负担情况	资产负担解除情况
1	根据永利公司与本溪银行股份有限公司北地支行（“本溪银行北地支行”）签署的编号为本银大客户 2024 授信字第 D0002 号的《综合授信合同》、编号为本银大客户 2024 固贷字第 D0001 号的《固定资产借款合同》（合称为“本溪银行北地支行贷款合同 1”）、编号为本银大客户 2024 抵押字第 D0004 号、本银大客户 2024 抵押字第 D0003 号、本银大客户 2024 抵押字第 D0002 号的《最高额抵押合同》及沈阳市不动产登记中心于 2025 年 4 月 17 日、18 日出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》、动产融资统一登记公示系统（网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息（查询日：2025 年 5 月 8 日），永利公司已将软件园 F 区的房屋所有权及对应的土地使用权、软件园 B 区的 B20 号楼 101-104、201、301-308、401-408、501-508、601-608、701-708、801-808、901-908、1001、1004-1006、1101-1108、1201-1208、1301-1308、1401-1408、1701-1708、1801-1808 房间的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给本溪银行北地支行并已办理抵押登记（“软件园 B、F 区项目资产负担 1”），用于担保永利公司在前述本溪银行北地支行贷款合同 1 项下的借款。	就左述软件园 B、F 区项目资产负担 1，根据本溪银行北地支行出具的《同意函》，本溪银行北地支行同意永利公司提前偿还本溪银行北地支行贷款合同 1 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并在贷款清偿日之后配合办理抵押担保注销登记手续及其他担保监管措施解除手续（如有）。
2	根据永利公司与中信银行沈阳分行签署的编号为（2022）信辽银综字第 722221221017 号的《综合授信合同》、编号为（2022）信辽银固贷字第 722221221017 号的《固定资产贷款合同》（合称为“中信银行沈阳分行贷款合同 2”）、编号为（2022）信辽银抵字第 722221221017 号的《抵押合同》、编号为（2022）信辽银最应质字第 722221221017 号的《最高额应收账款质押合同》及沈阳市不动产登记中心于 2025 年 4 月 17 日、18 日出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》、动产融资统一登记公示系统（网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/）的公示信息（查询日：2025 年 5 月 8 日），永利公司已将软件园 B 区的 B01 号楼（包括地下车库）、B05 号楼的房屋所有权及对应的土地使用权抵押、租金收入质押给中信银行沈阳分行并已办理抵质押登记（“软件园 B、F 区项目资产负担 2”，与软件园 B、F 区项目资产负担 1 合称“软件园 B、F 区项目资产负担”），用于担保永利公司在前述中信银行沈阳分行贷款合同 2 项下的借款。	就左述软件园 B、F 区项目资产负担 2，根据中信银行沈阳分行出具的《同意函》，中信银行沈阳分行同意永利公司提前偿还中信银行沈阳分行贷款合同 2 项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并于前述款项结清后配合办理抵质押担保注销登记手续及其他担保监管措施解除手续（如有）。

（四）规划用途合法合规性

根据不动产项目产证记载信息，不动产项目的土地用途为工业用地，昂立信息园 A、B 座项目房屋用途为办公及其他，软件园 D、E 区项目房屋用途为厂房及其他，软件园 B、F 区项目房屋用途为厂房、食堂。报告期内，不动产项目主要出租予相关企业用于办公、研发、生产及相关配套等用途。

就不动产项目用途合规性问题，沈阳高新技术产业开发区管理委员会向软件园公司、产业发展公司出具了《回函》[57]，载明“昂立信息园项目、国际软件园项目系我单位辖区内的物业，就本次发行公募 REITs 所涉及的项目（以下简称“基础设施项目”），现我单位确认：…基础设施项目的运营和管理符合沈阳市浑南区的产业导向和整体规划要求。我单位对基础设施项目的使用现状无异议，后续基础设施项目的权利人可以在基础设施项目对应宗地的使用年限内继续按照现状用途使用，并按照浑南区产业发展要求开展招商引资工作，入驻企业可包括但不限于软件、新一代信息技术、文化创意类企业，并接受高新区管委会监督”。

（五）经营资质合法合规性

报告期内，项目公司经营不动产项目的方式为将不动产项目对外出租，启元公司已就昂立信息园 A、B 座项目的机械式立体停车设备（共 84 个车位）以及昂立信息园 A、B 座项目院内地上 207 个车位办理取得《沈阳市经营性公共停车场备案通知书》（编号：2022259、2023482），永利公司已就软件园 B 区 B01 号楼负 1 层的地下车库（共 106 个车位）办理取得《沈阳市经营性公共停车场备案通知书》（编号：2023484）。除前述《沈阳市经营性公共停车场备案通知书》外，项目公司从事前述业务无需取得其他特别的经营资质。

（六）投资协议情况

管理人及律师事务所依据原始权益人提供的资料，并结合相关法规，进行了全面核查与分析，核查结果显示：1、不动产项目均未签署《投资协议》；2、不动产项目对应的土地出让合同存在有关投资总额与投资强度的相关要求，且不动产项目均已达标；3、不动产项目对应立项文件中均载明了投资总额，然而部分项目未达到立项文件所载明的投资总额，系因未及时进行已备案项目信息变更备案，根据《企业投资项目核准和备案管理条例》，前述未及时告知立项备案机关重大信息变更事宜，可处 2 万元以上 5 万元以下罚款。经核查，涉及

57 根据沈阳市自然资源局浑南分局于 2022 年 9 月 27 日出具的《关于<关于昂立信息园项目、国际软件园项目用地管理情况说明>的答复意见》说明，“昂立信息园项目、国际软件园项目应在宗地使用年限内结合区域经济发展需要依法依规运营管理，按照高新区工作安排，具体事宜由沈阳高新技术产业开发区管理委员会负责监督管理”。据此，原始权益人向沈阳高新技术产业开发区管理委员提交了《关于支持昂立信息园项目、国际软件园项目参与基础设施不动产投资信托基金 REITs 的请示》，就不动产项目的使用现状进行了说明。

备案信息变更的为昂立信息园 A、B 座及软件园 B 区部分楼栋，建筑面积占不动产项目总建筑面积的比例约为 27%，假设按照单个立项 5 万元上限进行处罚，则处罚金额最高为 15 万元。本项目已针对其可能存在的违约责任设置风险缓释措施。具体情况如下：

1、不动产项目对应的土地出让合同存在关于投资强度与投资总额的约束指标，且均已达标。核查情况如下：

（1）昂立信息园 A、B 座

根据沈阳昂立信息技术有限公司（下文所述之“乙方”）与沈阳市浑南新区管理委员会（下文所述之甲方）签订的《浑南产业区国有土地使用权出让合同》（编号：沈南土出字（2003）16-2 号、沈南土出变字（2004）03 号、沈南土出字（2003）16-1 号、沈南土出变字（2004）02 号）约定：“如乙方在使用年限内进行土地抵押或融资，投资总额必须达到该土地成本的 2 倍以上，甲方给予办理土地抵押手续”，该协议未约定其他项目运营投资强度、产出强度和税收强度等经济指标要求。经核查，昂立信息园 A、B 座项目所属地块实际投资总额已达到其土地成本的 2 倍以上，满足土地出让合同中所约定的条件。

（2）软件园 D 区

产业发展公司与沈阳市规划和国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：2101122011A0042）中明确约定，受让人同意该合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的 50,500.00 万元，且投资强度不低于每平方米 6,151.35 元，土地出让面积为 82,095.70 平方米。经核查，软件园 D 区所属地块实际投资总额已达到前述土地出让合同对投资总额、投资强度的要求。

（3）软件园 E 区

产业发展公司与沈阳市规划和国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：2101122011A0040）约定，受让人同意该合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的 60,600.00 万元，投资强度不低于每平方米 5,887.10 元，土地出让面积为 102,936.90 平方米。经核查，软件园 E 区所属地块实际投资总额已达到前述土地出让合同对投资总额、投资强度的要求。

（4）软件园 B 区

软件园公司与沈阳市规划和国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：2101122011A0046）约定，受让人同意该合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的 4,023.00 万元，投资强度不低于每平方米 4,399.76 元，土地出让面积为 9,143.67 平方米。

软件园公司与沈阳市规划和国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：2101122011A0045）约定，受让人同意该合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的 1,348.00 万元，投资强度不低于每平方米 4,399.75 元，土地出让面积为 3,063.81 平方米。

软件园公司与沈阳市规划和国土资源局东陵分局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：2101122009A0005）约定，受让人同意该合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的 28,602.00 万元，投资强度不低于每平方米 4,542.88 元，土地出让面积为 62,960.00 平方米。

基于前述，软件园 B 区对应签订的多份土地出让合同约定的投资总额合计不低于 33,973.00 万元。经核查，软件园 B 区所属地块实际投资总额已达到前述土地出让合同对投资总额、投资强度的要求。

（5）软件园 F 区

软件园公司与沈阳市规划和国土资源局东陵分局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：2101122009A0004）约定，受让人同意该合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的 32,089.00 万元，投资强度不低于每平方米 4,424.97 元，土地出让面积为 72,518.00 平方米。经核查，软件园 F 区所属地块实际投资总额已达到前述土地出让合同对投资总额、投资强度的要求。

2、不动产项目对应立项文件中均载明了投资总额，其中，昂立信息园 A、B 座及软件园 B 区部分楼栋未达到其立项备案文件的投资总额要求。核查情况如下：

（1）昂立信息园 A、B 座

昂立信息园 A、B 座项目中一期项目（A 座）的立项备案文件载明该项目投资总额为 1.50 亿元，二期项目（B 座）投资总额为 0.80 亿元；项目投资总额合计应达到 2.30 亿元。经核查，该项目所属地块实际投资总额尚未达到前述立项备案文件关于投资总额的要求。

（2）软件园 B 区

软件园 B 区取得了两份立项备案文件，其中《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》（编号：沈东发改备字第[2009]7 号）载明投资总额要求为 21,811.00 万元；经核查，该立项文件对应楼栋[58]投资总额已达到前述立项备案文件关于投资总额的要求。《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》（编号：沈浑发改备字第[2016]120 号）载明投资总额要求为 80,000.00 万元；经核查，该立项文件对应楼栋[59]投资总额尚未达到前述立项备案文件关于投资总额的要求。

（3）其他项目所属地块投资总额均已达标

软件园 D 区对应取得的立项备案文件《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》（编号：沈东（浑）发改备字[2011]54 号）载明投资总额要求为 50,500.00 万元。软件园 E 区对应取得的立项备案文件《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》（编号：沈东（浑）发改备字[2011]55 号）载明投资总额要求为 60,600.00 万元。软件园 F 区对应取得的立项备案文件《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》（编号：沈东发改备字第[2009]6 号）载明投资总额要求为 32,089.00 万元。经核查，上述项目所属地块实际投资总额已达到前述立项备案文件关于投资总额的要求。

3、对于昂立信息园 A、B 座及软件园 B 区未达到立项备案文件中的投资总额要求的违约责任，本项目设置了相应的风险缓释措施，具体如下：

（1）违约责任

前述立项备案文件未明确载明投资总额未达标的违约责任，但根据现行有效的《企业投资项目核准和备案管理条例》规定，已备案项目信息发生较大变更的，企业应当及时告知备案机关；实行备案管理的项目，企业未依照该条例规定将已备案项目的信息变更情况告知备案机关的，由备案机关责令限期改正；逾期不改正的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款。

昂立信息园 A、B 座项目、软件园 B 区系履行项目备案管理的建设项目，若项目投资总额发生变更，应当及时告知备案机关，否则可能面临前述被责令

58 编号为沈东发改备字第[2009]7 号的《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》系就 B01、B03、B05~B07 楼栋的建设取得。

59 编号为沈浑发改备字第[2016]120 号的《辽宁省沈阳市企业投资项目备案确认书》系就 B08~B12、B15~B22 楼栋的建设取得。

限期改正、逾期不改正被处 2 万元以上 5 万元以下罚款的法律后果。针对上述潜在风险，本基金已采取以下风险缓释措施。

（2）风险缓释措施

原始权益人与届时专项计划将持有 100%股权的 SPV 公司（即下文所述之受让方）拟签署的《项目公司股权转让协议》已约定，就与不动产项目的权属、规划用途、开发建设手续、运营管理、流转及其他与不动产相关任何事项，若是基于本次股权转让工商变更登记完成日之前的任何原因或情形，导致项目公司需向第三方（包括政府部门）缴纳任何款项、费用、税款或罚金、被要求整改，或产生任何争议或纠纷的，或遭受任何损失的，则由原始权益人承担全部款项、费用、税款（但按照本协议约定，在受让方取得全部目标股权后应由受让方和/或项目公司承担的项目公司正常应付的款项、费用、税款除外）或罚金，并赔偿项目公司及受让方所遭受的全部损失。

（七）租赁合同的有效性

经核查，截至 2025 年 3 月 31 日，项目公司就不动产项目分别与相关承租人签署的租赁面积前十五大、月租金金额前十五大的房屋租赁合同及相应综合管理服务协议（合称“抽样租赁合同及综合管理服务协议”）合法有效，项目公司有权根据该等合同的约定取得租金、综合管理服务费等收入。

（八）投保情况

截至 2025 年 3 月 31 日，项目公司已为底层资产分别购买了财产险和公共责任险，经核查，当前底层资产的保险金额共计 12.73 亿元，已覆盖不动产项目的评估值 10.26 亿元。

1、启元公司投保情况

截至 2025 年 3 月 31 日，根据原始权益人说明以及原始权益人提供的保险单，启元公司为昂立信息园 A、B 座项目购买了如下保险：

财产一切险（保单号：P2405003210105070000000001）：被保险人为启元公司，保单第一受益人为中信银行沈阳分行；保险期间自 2024 年 12 月 7 日零时起至 2025 年 6 月 6 日 23 点 59 分 59 秒止；保险财产地址为中国辽宁省沈阳市浑南区高歌路 2 号（全部）、高歌路 2-1 号（1 层全部、2 层全部、3 层全部、6 层全部）；保险人为中华联合财产保险股份有限公司；保险金额为 130,070,500.00 元，保险费为 14,047.61 元。

公众责任险（保单号：10608003902826216503）：被保险人为启元公司；保险期间自 2025 年 1 月 8 日零时起至 2025 年 7 月 7 日 24 时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；累计赔偿限额为 1,000,000.00 元，保险费为 2,000.00 元。

2、永利公司投保情况

截至 2025 年 3 月 31 日，根据原始权益人说明以及原始权益人提供的保险单，永利公司为软件园 B、F 区项目购买了如下保险：

永利公司为软件园 B 区的 B06、B19 购买了财产综合险（保单号：10608003902779193704）：被保险人为永利公司，受益人为永利公司；保险期间自 2024 年 12 月 10 日零时起至 2025 年 6 月 9 日 24 时止；保险财产地址为中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858-6 号（101）、浑南区上深沟村 858-6 号（201）、浑南区上深沟村 858-6 号（301）、浑南区上深沟村 858-6 号（401）、浑南区上深沟村 858-19 号（全部）；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；保险金额为 66,729,300.00 元，保险费为 4,003.76 元。

永利公司为软件园 B 区的 B01、B05、B06、B19、B20、软件园 F 区购买了公众责任险（保单号：10608003902826300498）：被保险人为永利公司；保险期间自 2025 年 1 月 8 日零时起至 2025 年 7 月 7 日 24 时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；累计赔偿限额为 1,000,000.00 元，保险费为 5,000.00 元。

永利公司为软件园 B 区的 B01、B05 购买了财产一切险（保单号：10608003902880698206）：被保险人为永利公司，保单第一受益人为中信银行沈阳分行；保险期间自 2025 年 3 月 1 日零时起至 2025 年 8 月 31 日 24 时止；保险财产地址为沈阳市浑南区上深沟村 858-1 号（全部）、858-5 号（101、201、301、401）；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；保险金额为 210,266,900.00 元，保险费为 12,616.00 元。

永利公司为软件园 B 区的 B20、软件园 F 区购买了财产一切险（保单号：10608003902909288404）：被保险人为永利公司，保单第一受益人为本溪银行北地支行；保险期间自 2025 年 3 月 27 日零时起至 2025 年 9 月 26 日 24 时止；保险财产地址为沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号（全部）F8 号楼，860-6 号（全部）F9 号楼，860-2 号 F7 号楼（2 门 102、201、301、401、501），858-20 号

B20#（101-104、201、301-308、401-408、501-508、601-608、701-708、801-808、901-908、1101-1108、1201-1208、1301-1308、1401-1408、1701-1708、1801-1808、1001-1006）；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；保险金额为 187,000,000.00 元，保险费为 11,220.00 元。

永利公司为软件园 F 区购买了财产一切险（保单号：10608003902826300497）：被保险人为永利公司，受益人为永利公司；保险期间自 2025 年 1 月 8 日零时起至 2025 年 7 月 7 日 24 时止；保险财产地址为浑南区上深沟村 860-1 号（全部）、860-6 号（全部）、860-2 号 2 门 102、2 门 201、2 门 301、2 门 401、2 门 501、858-20 号 101、102、103、104、201、301、302、303、304、305、306、307、308、401、402、403、404、405、406、407、408、501、502、503、504、505、506、507、508、601、602、603、604、605、606、607、608、701、702、703、704、705、706、707、708、801、802、803、804、805、806、807、808、901、902、903、904、905、906、907、908、1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107、1108、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1307、1308、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1801、1802、1803、1804、1805、1806、1807、1808、1001、1004、1005、1006；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；保险金额为 323,509,214.93 元，保险费为 19,410.55 元。

3、亨达公司投保情况

截至 2025 年 3 月 31 日，根据原始权益人说明以及原始权益人提供的保险单，亨达公司为软件园 D、E 区项目购买了如下保险：

亨达公司为软件园 E 区、软件园 D 区购买了公众责任险（保单号：10608003902826227001）：被保险人为亨达公司；保险期间自 2025 年 1 月 8 日零时起至 2025 年 7 月 7 日 24 时止；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；累计赔偿限额为 1,000,000.00 元，保险费为 3,000.00 元。

亨达公司为软件园 D 区的 D09 购买了财产综合险（保单号：10608003902824481674）：被保险人为亨达公司，保单第一受益人为抚顺银行开发区支行；保险期间自 2025 年 1 月 12 日零时起至 2025 年 7 月 11 日 24 时止；

保险财产地址为沈阳市浑南区上深沟村 963-9 号（1-7 层）[60]；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；保险金额为 67,000,000.00 元，保险费为 4,020.00 元。

亨达公司为软件园 D 区的 D06、软件园 E 区购买了财产综合险（保单号：10608003902860241563）：被保险人为亨达公司，保单第一受益人为本溪银行北地支行；保险期间自 2025 年 2 月 10 日零时起至 2025 年 8 月 9 日 24 时止；保险财产地址为沈阳市浑南区上深沟村 861-3 号（102）、（201）、（202）、（301）、（302）、（401）、（402）、（501）、（502）、（601）至（607）、（701）至（707）、（801）至（807）、（901）至（907）、（1001）至（1007）、（1101）至（1107）、（1201）至（1207）、（1301）至（1307），上深沟村 863-6 号（101）至（401）；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；保险金额为 99,000,000.00 元，保险费为 5,940.00 元。

亨达公司为软件园 D 区的 D06、软件园 E 区购买了财产一切险（保单号：10608003902826227000）：被保险人为亨达公司，受益人为亨达公司；保险期间自 2025 年 1 月 8 日零时起至 2025 年 7 月 7 日 24 时止；保险财产地址为沈阳市浑南区上深沟村 861-3 号 102、201、202、301、302、401、402、501、502、601、602、603、604、605、606、607、701、702、703、704、705、706、707、801、802、803、804、805、806、807、901、902、903、904、905、906、907、1001、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1307，浑南区上深沟村 863-6 号 101、201、301、401；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；保险金额为 59,753,024.64 元，保险费为 3,585.18 元。

亨达公司为软件园 D 区的 D09 购买了财产一切险（保单号：10608003902826227887）：被保险人为亨达公司，受益人为亨达公司；保险期间自 2025 年 1 月 8 日零时起至 2025 年 7 月 7 日 24 时止；保险财产地址为辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 863-9 号（1-7 层）；保险人为中国平安财产保险股份有限公司；保险金额为 129,225,071.36 元，保险费为 7,753.50 元。

60 该保单载明其保险财产对应的产权证书编号为辽（2022）沈阳市不动产权第 0457249 号，根据前述产权证书记载，该不动产座落为浑南区上深沟村 863-9 号（1-7 层），因此理解该保单记载的保险财产地址存在错误，正确地址应为浑南区上深沟村 863-9 号（1-7 层）。

基金成立前，原始权益人应履行《项目公司股权转让协议》项下约定的维持项目公司为不动产资产持续投保可覆盖不动产资产评估值的公众责任险、财产一切险及其他险种的义务，管理人将敦促原始权益人及时履行上述义务。

基金成立后，将由运营管理机构按照《运营管理协议》相关约定，协助项目公司按照投保方案购买足够的财产保险、公众责任险及法律法规要求的其他险种，确保以项目公司名义进行投保且项目公司为唯一受益人并获得保单。

三、不动产项目的资产完整性

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目不存在实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施未纳入资产范围的情形，不动产项目的项目公司不存在与其他方存在共用、共有资产的情形。但存在非整栋入池的情形。

（一）非整栋入池的情形

经管理人核查，不动产项目所在的 13 栋楼宇中，有 5 栋楼宇存在非整栋入池的情形，分别是昂立信息园 B 座、软件园 D06、E03、B20 和 F7（以下简称“非整栋入池楼宇”）；其中，项目公司之外主体（以下简称“小业主”）持有的非入池部分资产（以下简称“小业主资产”）占单体建筑面积的比重分别为 35.11%、17.01%、10.79%、13.62%和 9.68%，均未超过 50%，符合《审核关注事项》中关于产业园区不动产项目未纳入部分资产占单体建筑面积的最高比例限制要求。具体情况如下表所示：

表 不动产项目所在楼宇完整性情况

单位：平方米

项目	所在楼宇	总体层数	建筑面积	是否部分出售	入池面积	出售面积	出售面积占比	具体出售物业	业主数量[61]
昂立信息园 A、B 座项目	A 座	6	10,081.99	否	10,081.99	-	-	-	1
	B 座	6	13,139.39	是	8,526.09	4,613.30	35.11%	4 层、5 层	2
软件园 D、E 区项目	D06	5	9,831.63	是	8,159.49	1,672.14	17.01%	5 层	2
	D09[62]	8	31,608.42	否	31,608.42	-	-	-	1
	E03[63]	14	19,519.32	是	17,412.84	2,106.48	10.79%	101 房间、14 层	2
软件园	B01	6	24,262.63	否	24,262.63	-	-	-	1

61 业主数量含项目公司，即为散售房间业主数量及项目公司所占业主数量之和

62 D09 地下车位不具备不动产权证办理条件，故未计入 D09 建筑面积、未入池，但 D09 总体层数含地下 1 层。

63 E03 地下面积计入 E20（E20 未入池），因此未入池，且 E03 总体层数不含地下 1 层。

B、F 区项目	B05	4	5,443.96	否	5,443.96	-	-	-	1
	B06	4	5,692.57	否	5,692.57	-	-	-	1
	B19[64]	5	2,546.31	否	2,546.31	-	-	-	1
	B20[65]	19	30,339.32	是	26,206.03	4,133.29	13.62%	1002 房间、1003 房间、1007 房间、1008 房间、15 层、16 层	11
	F7	5	14,302.41	是	12,917.29	1,385.12	9.68%	101 房间	2
	F8	5	27,794.04	否	27,794.04	-	-	-	1
	F2	5	20,543.53	否	20,543.53	-	-	-	1
合计			**215,105.52**	**-**	**201,195.19**	**13,910.33**	**6.47%**	**-**	**-**

非整栋入池楼宇的公共空间包括大堂、楼梯间、电梯间、卫生间、母婴室、吸烟室、健身区域、公共会议室等，均面向所有业主及租户开放。而供暖、制冷、供电、消防等室内终端设备，则由各业主或租户在其持有或租赁的空间内独立使用。

不动产项目所在单体建筑包括昂立信息园 A 座、B 座，软件园 B01、B05、B06、B19、B20、D06、D09、E03、F7、F8、F2，共计 13 栋楼宇，其建筑面积约 21.51 万平方米。其中，不动产项目建筑面积约 20.12 万平方米，小业主资产建筑面积约 1.39 万平方米，与入池资产存在一定竞争关系。为缓释该风险，本项目在《运营管理协议》中明确约定运营管理机构及其关联方仅可向小业主提供辅助性服务。具体情况如下：

（二）小业主资产行业竞争的潜在风险及缓释措施

非整栋入池楼宇中小业主共有 14 个，根据 2025 年 3 月原始权益人提供的相关资料以及管理人现场走访情况，小业主资产存在对外租赁的情况，这些用于租赁的小业主资产建面约 0.82 万平方米，与不动产项目存在一定的竞争。

不动产项目的运营管理机构及其关联方向小业主提供运营管理服务时，仅限于其中的物业管理服务。统一的物业管理有利于非整栋入池楼宇整体的稳定运营以及公共区域的有效管理，该模式并未对不动产项目产生不利影响。

64 B19 地下面积计入 B20，故 B19 总体层数不含地下 1 层。

65 B20 地下车位不具备不动产权证办理条件，故未计入 B20 建筑面积、未入池，但 B20 总体层数含地下 1 层。

针对上述竞争风险，管理人于《运营管理协议》中明确约定：“若运营管理机构及其关联方为未持有的竞争性项目[66]提供运营管理服务，则仅能提供辅助性服务。”前述由运营管理机构关联方向小业主提供的物业管理服务为辅助性服务。

（三）非整栋入池楼宇公共区域经营管理风险及风险缓释措施

根据《民法典》第二百七十八条的规定，对非整栋入池楼宇共有部分进行改造需经由全体业主共同决定后方可实施，因此存在公共区域经营管理风险。对此，本项目已提前取得符合相关比例要求的小业主一致行动同意函，以缓释相关风险。具体情况如下：

1、非整栋入池楼宇的公共区域经营管理风险

根据《民法典》第二百七十八条的规定，在后续运营维护过程中，非整栋入池楼宇涉及以下事项时应由业主共同决定：A.选聘和解聘物业服务企业；B.使用建筑物及其附属设施的维修资金；C.筹集建筑物及其附属设施的维修资金；D.改建、重建建筑物及其附属设施；E.改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动事项；F.有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

对于上述事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决；决定前述 A、B、F 事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；决定前述 C、D、E 事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

经原始权益人确认，沈阳市暂未颁布产业园区载体适用的物业管理办法，业主并未缴纳物业专项维修资金，因此非整栋入池楼宇在后续运营维护过程中暂不涉及前述 B、C 事项。为保障非整栋入池楼宇维持良好的运营状态，管理人已针对其公共空间、设施设备等共有部分未来可能涉及的维修改造支出进行统一规划，并将其纳入本项目资本性支出范畴；同时，涉及使用运营管理机构或其关联方自有设备设施的情形，《运营管理协议》中明确约定：“运营管理机构应当保持该等设备设施处于良好状态，使其满足提供公共配套服务需要”。

66 本基金原始权益人与其关联方存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营的位于辽宁省沈阳市内的与不动产项目存在直接竞争的其他产业园区项目简称“竞争性项目”。

上述安排旨在保障相关维修改造工作的必要资金需求，并确保不动产项目能够持续提供良好的公共配套服务。

非整栋入池楼宇共有部分的资本性支出约定由本项目承担，但全体业主对共有部分享有共有和共同管理的权利。对前述共有部分进行改造需经由全体业主共同决定后方可实施，因此，存在公共区域经营管理风险。

2、风险缓释措施

针对上述公共区域经营管理风险，项目公司已协调小业主向项目公司出具了后续运营维护事宜保持一致行动的同意函，函件载明该等业主同意如涉及需由业主共同决策的楼栋物业运营维护事项（包括楼栋公共空间改造、公用设施维修维护、项目提标改造或《民法典》第二百七十八条第一款第（四）至第（九）项规定事项）的，在进行业主表决时，该等业主按照相关项目公司的意见进行一致行动。同时 A.该楼栋共用部位及共用设施设备所涉维修资金成本及费用全部由对应项目公司承担，或 B.在物业管理公司管理的对应楼栋的维修资金或共有部位、共有设施设备的运营收入不足以支付该楼栋共用部位及共用设施设备所涉维修资金成本及费用的情况下，不足部分由对应项目公司承担。

经律师及管理人核查确认，截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，已出具一致行动同意函的小业主数量及其持有的建筑面积占比与项目公司所占业主数量及其持有的建筑面积占比之和（数量占比以下简称“一致行动的业主数量占比”，建筑面积占比以下简称“一致行动的建筑面积占比”），均已满足《民法典》规定的“专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决”及“经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意”要求。具体而言，B20 的一致行动的业主数量占比为 82%，一致行动的建筑面积占比为 93%，其余非整栋入池楼宇一致行动的业主数量占比、一致行动的建筑面积占比均为 100%。

因此，管理人认为在已采取上述缓释措施的情况下，在该等非整栋入池楼宇的非入池资产的产权人仍为上述已出具一致行动同意函的小业主的期间内，小业主资产不会对非整栋入池楼宇后续涉及有关公共空间改造、公用设施维修维护、项目提标改造、选聘和解聘物业服务企业、使用建筑物及其附属设施的维修资金、筹集建筑物及其附属设施的维修资金、改建、重建建筑物及其附属

设施、改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动事项等运营维护事项的决策构成实质性不利影响。

然而，本基金存续期间，仍存在小业主资产出售予新的产权人持有、相关运营维护事项实施过程中其他业主配合度不佳等潜在不确定因素。针对该潜在风险，在本基金存续期间：A.《运营管理协议》进一步约定，就目前已取得其产权人出具的一致行动同意函的非整栋入池楼宇部分，如其产权人存在变更的，运营管理机构应协助项目公司取得新产权人出具的一致行动同意函。B.运营管理机构将聘请原物业公司鸿瑞物业及软件园物业，继续对不动产项目提供物业管理服务，保持物业管理模式的延续性有利于维护与业主的良好关系。C.管理人将对运营管理机构及其聘请的物业公司进行持续监督，确保其就非整栋入池楼宇公共区域的维修维护、经营管理、消防安全管理等方面给予重点关注。同时加强与业主的日常沟通交流，及时了解并响应业主对公共区域及公用设施设备的需求、意见和建议，争取业主对不动产项目运营维护工作的理解和支持。D.管理人将密切监控产权变动情况，督促运营管理机构及时协调新的产权人出具一致行动同意函，并积极维护相关运营维护事项的实施秩序，确保不动产项目的长期稳定运营。

四、不动产项目的转让

（一）启元公司

1、关于协议出让土地的无异议函

根据核查，昂立信息公司通过协议出让方式取得了昂立信息园 A、B 座项目所在的项目宗地的土地使用权，就此昂立信息公司（即下文所述之乙方）与原沈阳市浑南新区管理委员会（即下文所述之甲方）于 2004 年 5 月 15 日相应签署了合同编号为沈南土出字（2003）16-1 号、沈南土出变字（2004）02 号及沈南土出字（2003）16-2 号、沈南土出变字（2004）03 号的《浑南产业区国有土地使用权出让合同》。前述《浑南产业区国有土地使用权出让合同》约定，“如乙方享受优惠政策，在使用年限内进行转让、出租、出售、出资入股等经营活动，经甲方批准。同时取消对乙方在土地价格上的优惠政策，乙方按当时规定的基准地价补交土地出让金和收益金。”

就本次发行涉及的启元公司股权转让事宜，原始权益人已经取得了沈阳高新技术产业开发区管理委员会出具的《回函》，载明“在使用年限内，昂立信

息园项目的转让、出租、出售、出资入股及/或抵押事宜不受信息园土地出让合同的限制，昂立信息无需补交土地出让金和收益金。对原始权益人以项目公司100%股权转让方式发行不动产领域不动产投资信托基金（REITs）事项无异议”。

2、关于融资文件项下的转让限制及解除情况

根据启元公司与中信银行沈阳分行签署的中信银行沈阳分行贷款合同 1 的约定，若启元公司股东拟转让其持有的启元公司股权，启元公司应至少提前三十个工作日通知中信银行沈阳分行，并在转让前取得中信银行沈阳分行的书面同意。

就本次发行涉及的启元公司股权转让事宜，启元公司已经根据 958 号文的规定及中信银行沈阳分行贷款合同 1 的约定提前书面通知了中信银行沈阳分行并取得了中信银行沈阳分行出具的《同意函》，该函件载明，不动产基金募集完成后，启元公司股东有权将其持有的启元公司 100%股权转让给不动产 REITs 直接或间接持有（仅限于开展 REITs 项目时的股权转让），并办理相应的工商登记手续。

3、内部授权

产业发展公司股东于 2022 年 11 月 18 日出具了《沈阳国际软件园产业发展有限公司股东会决议》，决议批准产业发展公司向沈阳庆誉转让启元公司 100%股权。

4、项目公司股权转让行为的合法性

沈阳庆誉与产业发展公司拟就启元公司股权转让事宜签署《启元公司股权转让协议》，沈阳庆誉根据《启元公司股权转让协议》约定的条款和条件收购产业发展公司持有的启元公司 100%股权。

经审阅，《启元公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，产业发展公司已就签署《启元公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《启元公司股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

基于上述，启元公司已经根据 958 号文的规定及中信银行沈阳分行贷款合同 1 的约定提前书面通知了中信银行沈阳分行并取得了中信银行沈阳分行出具的《同意函》，产业发展公司有权以符合中国法律及辽宁省地方规范性法律文

件规定的方式将启元公司 100%股权转让予沈阳庆誉并由不动产基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（二）亨达公司

1、关于融资文件项下的转让限制及解除情况

根据亨达公司与抚顺银行开发区支行签署的抚顺银行开发区支行贷款合同的约定，亨达公司发生股权转让时，应当至少提前 30 天书面通知抚顺银行开发区支行，并且在清偿抚顺银行开发区支行贷款合同项下全部贷款本息或提供抚顺银行开发区支行认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就本次发行涉及的亨达公司股权转让事宜，亨达公司已经根据 958 号文的规定及抚顺银行开发区支行贷款合同的约定提前书面通知了抚顺银行开发区支行并取得了抚顺银行开发区支行出具的《同意函》，该函件载明，自该函件签署之日起，亨达公司股东有权将其持有的亨达公司 100%股权转让给不动产 REITs 直接或间接持有，并视情况办理相应股权变更的工商登记手续。

根据亨达公司与本溪银行北地支行签署的本溪银行北地支行贷款合同 2 约定，亨达公司发生或可能发生股权转让等重大变更事项时，亨达公司应书面通知本溪银行北地支行，并按照本溪银行北地支行要求提供新的担保，未经本溪银行北地支行书面同意，不得主动实施该行为。

就本次发行涉及的亨达公司股权转让事宜，亨达公司已经根据 958 号文的规定及本溪银行北地支行贷款合同 2 的约定提前书面通知了本溪银行北地支行并取得了本溪银行北地支行出具的《同意函》，该函件载明，本溪银行北地支行同意亨达公司股东将其持有的亨达公司 100%股权转让给不动产 REITs 直接或间接持有，并视情况办理相应股权变更的工商登记手续。

2、内部授权

产业发展公司股东于 2022 年 11 月 18 日出具了《沈阳国际软件园产业发展有限公司股东会决议》，决议批准产业发展公司向沈阳仁泽转让亨达公司 100%股权。

3、项目公司授权转让行为的合法性

沈阳仁泽与产业发展公司拟就亨达公司股权转让事宜签署《亨达公司股权转让协议》，沈阳仁泽根据《亨达公司股权转让协议》约定的条款和条件收购产业发展公司持有的亨达公司 100%股权。

经审阅，《亨达公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，产业发展公司已就签署《亨达公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《亨达公司股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

基于上述，亨达公司已经根据 958 号文的规定及抚顺银行开发区支行贷款合同、本溪银行北地支行贷款合同 2 的约定提前书面通知了抚顺银行开发区支行、本溪银行北地支行并取得了抚顺银行开发区支行、本溪银行北地支行出具的《同意函》，产业发展公司有权以符合中国法律及辽宁省地方规范性法律文件规定的方式将亨达公司 100%股权转让予沈阳仁泽并由不动产基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

（三）永利公司

1、关于融资文件项下的转让限制及解除情况

根据永利公司与本溪银行北地支行签署的本溪银行北地支行贷款合同 1 约定，永利公司发生或可能发生股权转让等重大变更事项时，永利公司应书面通知本溪银行北地支行，并按照本溪银行北地支行要求提供新的担保，未经本溪银行北地支行书面同意，不得主动实施该行为。

就本次发行涉及的永利公司股权转让事宜，永利公司已经根据 958 号文的规定及本溪银行北地支行贷款合同 1 的约定提前书面通知了本溪银行北地支行并取得了本溪银行北地支行出具的《同意函》，该函件载明，本溪银行北地支行同意永利公司股东将其持有的永利公司 100%股权转让给不动产 REITs 直接或间接持有，并视情况办理相应股权变更的工商登记手续。

根据永利公司与中信银行沈阳分行签署的中信银行沈阳分行贷款合同 2 约定，若永利公司股东拟转让其持有的永利公司股权，永利公司应至少提前三十个工作日通知中信银行沈阳分行，并在转让前取得中信银行沈阳分行的书面同意。

就本次发行涉及的永利公司股权转让事宜，永利公司已经根据 958 号文的规定及中信银行沈阳分行贷款合同 2 的约定提前书面通知了中信银行沈阳分行并取得了中信银行沈阳分行出具的《同意函》，该函件载明，不动产基金募集完成后，永利公司股东有权将其持有的永利公司 100%股权转让给不动产 REITs

直接或间接持有（仅限于开展 REITs 项目时的股权转让），并办理相应的工商登记手续。

2、内部授权

软件园公司股东于 2022 年 11 月 15 日出具了《沈阳国际软件园有限公司股东会决议》，决议批准软件园公司向沈阳鸿创转让永利公司 100%股权。

3、项目公司股权转让行为的合法性

沈阳鸿创与软件园公司拟就永利公司股权转让事宜签署《永利公司股权转让协议》，沈阳鸿创根据《永利公司股权转让协议》约定的条款和条件收购软件园公司持有的永利公司 100%股权。

经审阅，《永利公司股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，软件园公司已就签署《永利公司股权转让协议》取得了所需的内部授权，前述《永利公司股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

基于上述，永利公司已经根据 958 号文的规定及本溪银行北地支行贷款合同 1、中信银行沈阳分行贷款合同 2 的约定提前书面通知了本溪银行北地支行、中信银行沈阳分行并取得了该等银行出具的《同意函》，软件园公司有权以符合中国法律及辽宁省地方规范性法律文件规定的方式将永利公司 100%股权转让予沈阳鸿创并由不动产基金间接持有，前述股权转让安排合法，不违反中国法律的强制性规定。

五、不动产基金到期安排

不动产项目中，昂立信息园 A、B 座项目的土地使用权将于 2053 年 7 月到期，软件园 D、E 区项目的土地使用权将于 2061 年 8 月到期，软件园 B、F 区项目的土地使用权将于 2059 年 5 月到期。根据目前适用的相关法律法规，不动产资产占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果续期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府

强制征收不动产项目，则根据该计算基准向本项目支付的补偿金额可能低于不动产项目的估值或已为本项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对本基金造成重大不利影响。

存续期届满前，在符合法律法规的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

（一）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现且基金财产清算小组成立后，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和《基金合同》的约定履行信息披露义务；

（3）对基金财产进行估值和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为24个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过24个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延12个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

6、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（二）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（三）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（四）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后5个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（五）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

六、项目公司基本情况

（一）项目公司（启元公司）基本情况

1、设立情况

（1）基本信息

1）股权交割完成前

根据启元公司提供的沈阳市浑南区市场监督管理局于 2022 年 12 月 29 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7K9PPL6U 的《营业执照》，启元公司基本情况如下：

事项	内容
企业名称	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	赵久宏
企业状态	存续（在营、开业、在册）
统一社会信用代码	91210112MA7K9PPL6U
注册资本	5,423.878681 万元人民币
成立日期	2022 年 3 月 8 日
住所	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-9）房间
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）

2）股权交割完成后

根据启元公司提供的沈阳市浑南区市场监督管理局于 2025 年 10 月 23 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7K9PPL6U 的《营业执照》，启元公司基本情况如下：

事项	内容
企业名称	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李善涛
统一社会信用代码	91210112MA7K9PPL6U
成立日期	2022 年 3 月 8 日
住所	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-9）房间
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）

（2）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

经核查并根据律师事务所出具的《法律意见书》，启元公司持有的沈阳市浑南区市场监督管理局于 2022 年 12 月 29 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7K9PPL6U 的《营业执照》、启元公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，启元公司法定代表人为赵久宏，于 2022 年 3 月 8 日设立，注册资本为 5,423.878681 万元，截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，启元公司注册资本已全部实缴，住所为辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-9）房间，产业发展公司持有启元公司 100%的股权。因此启元公司依法设立并合法存续，启元公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》的规定。

2、历史沿革情况

启元公司成立于 2022 年 3 月 8 日，成立时注册资本为 100 万元人民币，由沈阳昂立信息技术有限公司发起设立，企业类型为有限责任公司，法定代表人为赵久宏。

沈阳昂立信息技术有限公司出具了《沈阳国际软件园启元园区发展有限公司股东决定》，同意启元公司注册资本增至 5,423.878681 万元并通过公司章程修正案。启元公司通过了《沈阳国际软件园启元园区发展有限公司章程修正案》，将公司注册资本修改为 5,423.878681 万元；其中，货币出资 100 万元，实物出资 5,323.878681 万元。沈阳昂立信息技术有限公司将其持有的启元公司 100%股权转让予沈阳国际软件园产业发展公司。就本次增资和股权转让，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2022 年 12 月 29 日向启元公司核发了《营业执照》。

2023 年 6 月 10 日，产业发展公司出具了《沈阳国际软件园启元园区发展有限公司股东决定》，将股东出资方式全部变更为实物出资并通过公司章程修正案。2023 年 6 月 10 日，启元公司通过了《沈阳国际软件园启元园区发展有限公司章程修正案》，将公司注册资本修改为 5,423.878681 万元，均为实物出资。

3、重大股权变动

（1）2022 年 12 月增资及股权转让

2022 年 11 月 11 日，辽宁金亿达房地产评估事务所有限责任公司就昂立信息园 A、B 座项目出具了《房地产估价报告》（编号：辽金亿达[企]评字（2022）第 230 号）。

昂立信息公司出具了《沈阳国际软件园启元园区发展有限公司股东决定》，同意启元公司注册资本增至 5,423.878681 万元并通过公司章程修正案。启元公司通过了《沈阳国际软件园启元园区发展有限公司章程修正案》，将公司注册资本修改为 5,423.878681 万元；其中，货币出资 100 万元，实物出资 5,323.878681 万元。昂立信息公司与启元公司签署了《企业重组协议》及其补充协议，约定昂立信息公司以其持有的昂立信息园 A、B 座项目增资划转至启元公司。

截至 2025 年 3 月 31 日，启元公司已取得昂立信息园 A、B 座项目物业的不动产权证书。

昂立信息公司与产业发展公司已签署《股权转让协议》，约定昂立信息公司将其持有的启元公司 100%股权转让予产业发展公司。

就本次增资和股权转让，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2022 年 12 月 29 日向启元公司核发了《营业执照》。

（2）变更出资方式

2023 年 6 月 10 日，产业发展公司出具了《沈阳国际软件园启元园区发展有限公司股东决定》，将股东出资方式全部变更为实物出资并通过公司章程修正案。2023 年 6 月 10 日，启元公司通过了《沈阳国际软件园启元园区发展有限公司章程修正案》，将公司注册资本修改为 5,423.878681 万元，均为实物出资。

4、重大重组情况

除上文“重大股权变动”所述情形外，启元公司自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生合并、分立、其他增资、减资、其他不动产项目收购或出售的情况。

5、组织结构与内部控制

（1）组织结构

项目公司不设股东会，基金设立后，专项计划管理人将代表专项计划作为项目公司唯一股东行使股东权利；项目公司不设董事会，设董事一名，将由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派；项目公司不设监事；

公司设经理一名，将由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派。公司法定代表人由董事担任。

股东行使下列职权：

1）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

2）审议批准董事会或董事的报告；

3）审议批准监事会或者监事的报告；

4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

7）对发行公司债券作出决议；

8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

9）修改公司章程；

10）对公司对外融资及投资（公司银行账户资金的合格投资除外）、对外提供担保作出决定；

11）审查批注公司的基本管理制度；

12）公司章程规定的其他职权。

公司不设董事会，只设一名董事，董事由股东任命产生，董事行使下列职权：

1）在股东领导下开展工作，并向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）制订公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

7）拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员及其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）制度公司的债务重组方案（包括但不限于再融资）；

12）公司章程规定的其他职权。

公司设经理，由股东任命产生，对股东负责，经理行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由股东、董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）股东、董事授予的其他职权。

公司不设监事（监事会）。

（2）内部控制

经核查启元公司的公司章程（已办理工商备案登记），启元公司的公司章程符合《公司法》的规定。

经核查启元公司的公司章程，启元公司设置了股东、董事、经理等，启元公司组织机构健全、清晰，上述岗位职权符合《公司法》及证券交易所的有关规定，有权机构授权情况合法、清晰。

6、项目公司的资产情况

根据原始权益人说明并经律师事务所适当核查以及基金管理人适当核查，启元公司合法持有昂立信息园 A、B 座项目，拥有昂立信息园 A、B 座项目物业的不动产权属证书；启元公司独立拥有昂立信息园 A、B 座项目的房屋所有权及土地使用权及机械式立体停车设备一座，有权占有并出租昂立信息园 A、B 座项目。

根据原始权益人说明并经在国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html）的检索，启元公司不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

7、经营合法合规性及商业信用情况

经基金管理人、计划管理人在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）的核查，并根据律师事务所出具的《法律意见书》，在报告期内，未发现启元公司存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况，未发现启元公司存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现启元公司存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；启元公司的经营业务为将昂立信息园 A、B 座项目对外出租，该经营业务符合中国法律的规定。

（二）项目公司（亨达公司）基本情况

1、设立情况

（1）基本信息

1）股权交割完成前

根据亨达公司提供的沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 12 月 5 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7KLD5P4F 的《营业执照》，亨达公司基本情况如下：

事项	内容
企业名称	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	赵久宏
企业状态	存续（在营、开业、在册）
统一社会信用代码	91210112MA7KLD5P4F
注册资本	1,512.368275 万元人民币
成立日期	2022 年 3 月 8 日
住所	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-3）房间
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）

2）股权交割完成后

根据亨达公司提供的沈阳市浑南区市场监督管理局于2025年10月23日核发的统一社会信用代码为91210112MA7KLD5P4F的《营业执照》，亨达公司基本情况如下：

事项	内容
企业名称	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李善涛
统一社会信用代码	91210112MA7KLD5P4F
成立日期	2022年3月8日
住所	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村860-1号F8（208-3）房间
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）

（2）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

经核查并根据律师事务所出具的《法律意见书》，亨达公司持有的沈阳市浑南区市场监督管理局于2023年12月5日核发的统一社会信用代码为91210112MA7KLD5P4F的《营业执照》、亨达公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，亨达公司法定代表人为赵久宏，于2022年3月8日设立，住所为辽宁省沈阳市浑南区上深沟村860-1号F8（208-3）房间，注册资本为1,512.368275万元，截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，亨达公司注册资本已全部实缴，股东为产业发展公司，产业发展公司持有亨达公司100%的股权。因此亨达公司依法设立并合法存续，亨达公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》的规定。

2、历史沿革情况

亨达公司成立于2022年3月8日，成立时注册资本为100万元人民币，由产业发展公司发起设立，企业类型为有限责任公司，法定代表人为赵久宏。

2023年5月，经股东决定以实物资产向亨达公司增资，增资后，亨达公司的注册资本为人民币11,412.368275万元，其中100万元为货币出资，11,312.368275万元为实物资产出资。

2023 年 6 月，经股东决定以实物资产向亨达公司增资，增资后，亨达公司的注册资本为人民币 11,512.368275 万元，其中 100 万元为货币出资，11,412.368275 万元为实物资产出资。

2023 年 12 月，经股东决定将亨达公司注册资本减至 1,512.368275 万元。

经核查沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 12 月 5 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7KLD5P4F 的《营业执照》、亨达公司的公司章程、亨达公司的工商档案，亨达公司的注册资本为人民币 1,512.368275 万元，其中 100 万元为货币出资，1,412.368275 万元为实物资产出资。

3、重大股权变动

（1）2023 年 5 月第一次增资

2022 年 11 月 15 日，辽宁金亿达房地产评估事务所有限责任公司出具了《沈阳国际软件园产业发展有限公司拟重组所涉及的资产、负债价值评估项目资产评估报告》（编号：辽金亿达资评报字（2022）第 042 号），评估范围包括软件园 D、E 区项目。

2023 年 5 月 15 日，产业发展公司出具了《沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司股东决定》，同意亨达公司注册资本增至 11,412.368275 万元并通过公司章程修正案。2023 年 5 月 15 日，亨达公司通过了《沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司章程修正案》，将公司注册资本修改为 11,412.368275 万元；其中，货币出资 100 万元，实物出资 11,312.368275 万元。产业发展公司与亨达公司签署了《企业重组协议》，约定产业发展公司以其持有的软件园 D、E 区项目物业增资划转至亨达公司。

截至 2025 年 3 月 31 日，亨达公司已取得软件园 D、E 区项目物业的不动产权证书。

就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 5 月 25 日向亨达公司核发了《营业执照》。

（2）2023 年 6 月第二次增资

2023 年 6 月 10 日，亨达公司的注册资本由 11,412.368275 万元增加至 11,512.368275 万元，由产业发展公司以货币方式认缴 100 万元，以实物方式认缴 11,412.368275 万元，出资日期为 2024 年 3 月 3 日。就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 6 月 20 日向亨达公司核发了《营业执照》。

（3）2023 年 12 月第一次减资

2023 年 12 月 5 日，亨达公司的注册资本由 11,512.368275 万元减少至 1,512.368275 万元。就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 12 月 5 日向亨达公司核发了《营业执照》。

4、重大重组情况

除上文“重大股权变动”所述情形外，亨达公司自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生合并、分立、其他增资、其他减资、其他不动产项目收购或出售的情况。

5、组织结构与内部控制

（1）组织结构

项目公司不设股东会，基金设立后，专项计划管理人将代表专项计划作为项目公司唯一股东行使股东权利；项目公司不设董事会，设董事一名，将由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派；项目公司不设监事；公司设经理一名，将由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派。公司法定代表人由董事担任。

股东行使下列职权：

1）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

2）审议批准董事会或董事的报告；

3）审议批准监事会或者监事的报告；

4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

7）对发行公司债券作出决议；

8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

9）修改公司章程；

10）对公司对外融资及投资（公司银行账户资金的合格投资除外）、对外提供担保作出决定；

11）审查批注公司的基本管理制度；

12）公司章程规定的其他职权。

公司不设董事会，只设一名董事，董事由股东任命产生，董事行使下列职权：

1）在股东领导下开展工作；

2）执行股东的决定，并向股东报告工作；

3）制订公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

7）拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员及其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）制度公司的债务重组方案（包括但不限于再融资）；

12）公司章程规定的其他职权。

公司设经理，由股东任命产生，对股东负责，经理行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由股东、董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）股东、董事授予的其他职权。

公司不设监事（监事会）。

（2）内部控制

经核查亨达公司的公司章程（已办理工商备案登记），亨达公司的公司章程符合《公司法》的规定。

经核查亨达公司的公司章程，亨达公司设置了股东、董事、经理等，亨达公司组织机构健全、清晰，上述岗位职权符合《公司法》及证券交易所的有关规定，有权机构授权情况合法、清晰。

6、项目公司的资产情况

根据原始权益人说明、律师事务所及基金管理人适当核查，亨达公司合法持有软件园 D、E 区项目，拥有软件园 D、E 区项目物业的不动产权属证书；亨达公司独立拥有软件园 D、E 区项目的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租软件园 D、E 区项目。

经在国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html）的检索，亨达公司不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

7、经营合法合规性及商业信用情况

经基金管理人、计划管理人在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）的核查，并根据律师事务所出具的《法律意见书》，在报告期内，未发现亨达公司存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况，未发现亨达公司存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现亨达公司存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；亨达公司的经营业务为将软件园 D、E 区项目对外出租，该经营业务符合中国法律的规定。

（三）项目公司（永利公司）基本情况

1、设立情况

（1）基本信息

1）股权交割完成前

根据永利公司提供的沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 6 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7HLXND2X 的《营业执照》，永利公司基本情况如下：

事项	内容

企业名称	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	赵久宏
企业状态	存续（在营、开业、在册）
统一社会信用代码	91210112MA7HLXND2X
注册资本	3,855.000618 万元人民币
成立日期	2022 年 3 月 8 日
住所	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-2）房间
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）

2）股权交割完成后

根据永利公司提供的沈阳市浑南区市场监督管理局于 2025 年 10 月 23 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7HLXND2X 的《营业执照》，永利公司基本情况如下：

事项	内容
企业名称	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	李善涛
统一社会信用代码	91210112MA7HLXND2X
成立日期	2022 年 3 月 8 日
住所	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-2）房间
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）

（2）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

经核查并根据律师事务所出具的《法律意见书》，永利公司持有的沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 6 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7HLXND2X 的《营业执照》、永利公司现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，永利公司法定代表人为赵久宏，于 2022 年 3 月 8 日设立，注册资本为 3,855.000618

万元，截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，永利公司注册资本已全部实缴，住所为辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-2）房间，股东为沈阳国际软件园有限公司，沈阳国际软件园有限公司持有永利公司 100%的股权。因此永利公司依法设立并合法存续，永利公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》的规定。

2、历史沿革情况

永利公司成立于 2022 年 3 月 8 日，成立时注册资本为 100 万元人民币，由沈阳国际软件园有限公司发起设立，企业类型为有限责任公司，法定代表人为赵久宏。

2023 年 5 月 15 日，软件园公司出具了《沈阳国际软件园永利园区发展有限公司股东决定》，同意永利公司注册资本增至 3,755.000618 万元并通过公司章程修正案。2023 年 5 月 15 日，永利公司通过了《沈阳国际软件园永利园区发展有限公司章程修正案》，将公司注册资本修改为 3,755.000618 万元；其中，货币出资 100 万元，实物出资 3,655.000618 万元。软件园公司与永利公司签署了《企业重组协议》，约定软件园公司以其持有的软件园 B、F 区项目物业增资划转至永利公司。就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 5 月 25 日向永利公司核发了《营业执照》。

2023 年 6 月 20 日，永利公司的注册资本由 3,755.000618 万元增加至 3,855.000618 万元，其中由软件园公司以货币方式认缴 100 万元，其余注册资本以实物出资，出资日期为 2024 年 3 月 3 日。就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 6 月 20 日向永利公司核发了《营业执照》。

经核查沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 6 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91210112MA7HLXND2X 的《营业执照》、永利公司的公司章程、永利公司的工商档案，永利公司的注册资本为人民币 3855.000618 万元，其中 100 万元为货币出资，3,755.000618 万元为实物资产出资。

3、重大股权变动

（1）2023 年 5 月第一次增资

2023 年 1 月 15 日，辽宁金亿达房地产评估事务所有限责任公司出具了《沈阳国际软件园有限公司拟重组所涉及的资产、负债价值评估项目资产评估报告》

（编号：辽金亿达资评报字（2023）第 041 号），评估范围包括软件园 B、F 区项目。

2023 年 5 月 15 日，软件园公司出具了《沈阳国际软件园永利园区发展有限公司股东决定》，同意永利公司注册资本增至 3,755.000618 万元并通过公司章程修正案。2023 年 5 月 15 日，永利公司通过了《沈阳国际软件园永利园区发展有限公司章程修正案》，将公司注册资本修改为 3,755.000618 万元；其中，货币出资 100 万元，实物出资 3,655.000618 万元。软件园公司与永利公司签署了《企业重组协议》，约定软件园公司以其持有的软件园 B、F 区项目物业增资划转至永利公司。

截至 2025 年 3 月 31 日，永利公司已取得软件园 B、F 区项目物业的不动产权证书。

就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 5 月 25 日向永利公司核发了《营业执照》。

（2）2023 年 6 月第二次增资

2023 年 6 月 20 日，永利公司的注册资本由 3,755.000618 万元增加至 3,855.000618 万元，由软件园公司以货币方式认缴 100 万元，以实物方式认缴 3,755.000618 万元，出资日期为 2024 年 3 月 3 日。就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 6 月 20 日向永利公司核发了《营业执照》。

4、重大重组情况

除上文“重大股权变动”所述情形外，永利公司自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生合并、分立、其他增资、其他减资、其他不动产项目收购或出售的情况。

5、组织结构与内部控制

（1）组织结构

项目公司不设股东会，基金设立后，专项计划管理人将代表专项计划作为项目公司唯一股东行使股东权利；项目公司不设董事会，设董事一名，将由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派；项目公司不设监事；公司设经理一名，将由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派。公司法定代表人由董事担任。

股东行使下列职权：

1）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

2）审议批准董事会或董事的报告；

3）审议批准监事会或者监事的报告；

4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

7）对发行公司债券作出决议；

8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

9）修改公司章程；

10）对公司对外融资及投资（公司银行账户资金的合格投资除外）、对外提供担保作出决定；

11）审查批注公司的基本管理制度；

12）公司章程规定的其他职权。

公司不设董事会，只设一名董事，董事由股东任命产生，董事行使下列职权：

1）在股东领导下开展工作，并向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）制订公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

7）拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员及其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）制度公司的债务重组方案（包括但不限于再融资）；

12）公司章程规定的其他职权。

公司设经理，由股东任命产生，对股东负责，经理行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由股东、董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）股东、董事授予的其他职权。

公司不设监事（监事会）。

（2）内部控制

经核查永利公司的公司章程（已办理工商备案登记），永利公司的公司章程符合《公司法》的规定。

经核查永利公司的公司章程，永利公司设置了股东、董事、经理等，永利公司组织机构健全、清晰，上述岗位职权符合《公司法》及证券交易所的有关规定，有权机构授权情况合法、清晰。

6、项目公司的资产情况

根据原始权益人说明、律师事务所及基金管理人适当核查，永利公司合法持有软件园 B、F 区项目，拥有软件园 B、F 区项目物业的不动产权属证书；永利公司独立拥有软件园 B、F 区项目的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租软件园 B、F 区项目。

经在国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（网址：https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html）的检索，永利公司不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

7、经营合法合规性及商业信用情况

经基金管理人、计划管理人在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）的核查，并根据律师事务所出具的《法律意见书》，在报告期内，未发现永利公司存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况，未发现永利公司存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件

当事人的情况，未发现永利公司存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；永利公司的经营业务为将软件园 B、F 区项目对外出租，该经营业务符合中国法律的规定。

七、运营展望

（一）不动产项目运营展望

不动产项目的优势在于“产业集聚、区位优越、交通便利、运营成熟”，有望持续保持较高水平的经营业绩。

1、沈阳市经济稳步增长，高技术产业快速发展，优质产业载体需求日益凸显

沈阳市作为东北地区中心城市，区域经济稳步增长，2024 年地区生产总值 9,027.1 亿元，同比增长 5.2%，高于全国平均水平 0.2 个百分点；高技术产业投资增势强劲，高技术制造业投资增长 11.4%，高技术服务业投资增长 77.0%。沈阳市密集发布产业发展相关政策，推进数字产业化发展、深入实施创新驱动发展战略、加快引育高端人才、支持创新型产业用地发展，在相关政策的引导与驱动下，沈阳市优势产业集聚效应日益凸显，核心竞争力产业集群渐次形成，寻求高品质的产业、办公环境的需求日益明显。

2、浑南区创新要素集聚，叠加未来供应放缓及交通配套持续完善，带来出租率增长预期

不动产项目所在浑南区位于沈阳南部产业发展新兴区域，公开信息显示，拥有中科院自动化所、中科院金属所、国家机器人创新中心等“国字号”领衔的研发机构 392 家，沈阳浑南科技城、辽宁材料实验室、辽河实验室等重大科技基础设施在此布局。科技型企业总量居全省前列。入孵企业（团队）数量达到 5000 余家，每年均有 400 场以上的高水平双创活动。随着地铁 2 号线南延线的建成通车，更为便捷的交通条件会吸引更多潜在客户入驻浑南。

根据《评估报告》调研显示，截至 2025 年一季度，全市主要产业园区平均入驻率约为 73%。分区域看，浑南区有部分新入市项目，如沈阳数字经济产业园（2022 年入市）、沈阳盛雨智能科技产业园（二期）（2022 年入市）、万科中日产业园（2022 年入市）等，尚处于去化阶段，因此现阶段区域整体入驻率水平约 70%；该区域内代表项目包括沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期、沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）、锦联新经济产业园、

万科中日产业园；其中，入市满两年以上基本成熟运营的园区，平均入驻率为80%。

3、不动产项目运营核心团队稳定，高质量运营品质持续吸引优质客户入驻

产业发展公司作为不动产项目的运营管理机构、昂立控股集团产业园运营业务的实施主体，有着丰富的产业园运营管理经验，截至2025年一季度末，产业发展公司运营及管理规模达107万平方米。本基金成立后，产业发展公司的核心团队保持不变，主要的运营管理职责保持不变。不动产项目将在原有的基础上健康平稳发展，发挥其对于培育科技创新产业、促进区域协同发展的战略作用，辐射东三省、持续吸引优质客户。

（二）基金管理人运营策略

基金管理人在运营管理期间将不断提高运营管理效率、夯实风险应对措施，主要运营策略如下：

1、积极提升不动产项目的运营效率

（1）及时跟进产业园租赁市场变化，制定并执行不动产项目经营计划。督促运营管理机构及时做好续租扩租等客户服务，针对拟到期租户提前开展客户维护及续租的沟通工作，同时通过多种渠道积极拓展潜在租户储备，持续优化租户结构，维持园区较高出租率水平，并力争提高租金水平。

（2）监督项目公司按照预算严控各项成本及支出项，定期巡检及维护不动产项目的各项设施，制定合理的维修改造开支计划，延长不动产项目各设备设施的使用寿命，降低大中修及设备设施更新成本，有效控制不动产项目运行成本，提升经营效率。

（3）维护不动产基金资金、资产安全，严格执行基金各层的现金流管理，按照相关法规及基金合同约定及时分派。监督运营管理机构根据租赁节奏做好计划管理，管控现金流和利润，以控制资金风险；同时匹配相应的组织、流程和机制。

（4）做好基金份额持有人沟通工作，按规定及时、准确进行信息披露。

2、强化市场风险管控，保障项目后续稳定运营

（1）通过运营管理服务协议强化对运营管理机构的约束与激励，提升风险应对能力

基金管理人与运营管理机构通过运营管理服务协议明确各方权责安排及运营管理职责衔接，由运营管理机构负责不动产项目运营方案的发起及日常运营事项的执行，其中对不动产项目具有重大影响的事项，由基金管理人在不动产基金层面进行决策，如项目公司的年度预算、经营规划以及重大维修改造方案审批等。

根据运营管理服务协议约定，运营管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础管理费用和浮动管理费用，运营管理费用的核算将与不动产项目的经营业绩挂钩，以确保运营管理机构与不动产基金利益一致，达到考核运营成果、奖优惩劣的目的，促进运营管理机构降本增效，实现精细化运营。

上述运营管理机制安排和运营管理费用的设置可有效促进运营管理机构勤勉尽责并努力提升不动产项目运营业绩，有利于保障不动产项目平稳运营，应对市场波动风险。

（2）完善项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度。

为规范不动产项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等。

除此之外，基金管理人将制定安全生产管理方案，通过建立、健全安全生产责任制、落实安全风险分级管控和隐患排查治理、组织实施安全生产教育培训和检查等，进一步保障不动产平稳运营。

（3）相关主体承诺采取有效措施缓释利益冲突风险。

不动产基金发行前，基金管理人、原始权益人和运营管理机构已出具的相关承诺函，承诺采取有效措施防范利益冲突风险，详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“三、利益冲突防范机制”。

八、重要现金流提供方

在 2025 年 3 月 31 日前的一个完整自然年度中，不动产项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流均未超过不动产项目同一时期现金流总额的 10%。截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目不存在重要现金流提供方。

九、不动产项目所属行业、区域市场及周边竞品情况

（一）行业主要法律法规政策及其对不动产项目运营的影响

1、基本概念

产业园区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂，通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力，并向外围辐射的特定区域。

不动产项目所属行业为产业园运营行业，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），其所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”，包括工业园区、商贸园区、物流园区、创新研发基地、生态园区、特色小镇园区、循环经济园区等。

2、行业监管体制

不动产项目所属细分行业为园区管理服务行业，相关行业监管体制和政策主要是围绕开发区（包括高新区）的开发建设拟定。

从产业园区的建设与运营链条来看，行业监管涉及土地、规划、工程建设、产业招商、劳动力、税收、基础设施配套等多个维度，主要受国家发改委、自然资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面的监督和管理。

此外，国家及省级开发区所在地的人民政府通常采取设立开发区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对开发区行使较为全面的行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

3、行业主要法律法规及政策

产业园区作为区域经济发展的重要基础设施载体，在自“十二五”至“十四五”的一系列文件中均对该行业有重要的规划设计，对于发展战略性新兴行业、推动传统产业升级、加强产融结合及集群化与生态化发展、增强城市群承载能力、实现产业结构与空间结构的协同发展等在不同阶段提出了相应的发展要求。同时，为促进产业园区行业高质量发展，明确各地产业园区发展目标，我国在产业园区土地规划、开发、出让等环节制定了一系列法律法规及规章制度，并通过出台关于产业园区高质量发展的若干意见，完善了产业园区评价考核体系，有效地提高了对产业园区行业需求政策的支持精准度。

表 行业及产业主要法律法规及政策

序号	名称	发布时间	核心内容

1	《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》	2023 年 8 月	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
2	《国家发展改革委等部门关于实施促进民营经济发展近期若干举措的通知》（发改体改〔2023〕1054 号）	2023 年 7 月	提出要扩大基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行规模，推动符合条件的民间投资项目发行基础设施 REITs，进一步扩大民间投资。（责任单位：国家发展改革委、中国证监会）
3	《关于支持国家级经济技术开发区创新提升更好发挥示范作用若干措施的通知》	2022 年 12 月	支持国家级经济技术开发区（以下简称国家级经开区）稳定和扩大制造业引资规模，着力解决制造业发展所需资金、土地、人才等资源要素瓶颈制约，支持综合发展水平考核评价排名靠前的国家级经开区创新提升更好发挥示范作用
4	《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》（国科发区〔2022〕264 号）	2022 年 9 月	按照“做高位势、做强存量、做大增量”发展导向，根据国际科技产业竞争形势、提升产业链供应链安全的迫切需求，立足国家重大区域战略和地方资源禀赋等因素，进一步优化国家高新区、自创区发展布局，强化示范、带动、辐射作用，推动区域协调可持续发展。对符合条件、有优势、有特色的省级高新区加快“以升促建”步伐，完善东部地区布局，加大在中部、西部、东北以及特殊类型地区布局力度。实行“有进有出”的动态管理机制，强化优胜劣汰
5	《“十四五”数字经济发展规划》（国发〔2021〕29 号）	2022 年 1 月	指出要推动产业园区和产业集群数字化转型。引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力。积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。围绕共性转型需求，推动共享制造平台在产业集群落地和规模化发展。探索发展跨越物理边界的“虚拟”产业园区和产业集群，加快产业资源虚拟化集聚、平台化运营和网络化协同，构建虚实结合的产业数字化新生态
6	《“十四五”支持老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区高质量发展实施方案》（发改振兴〔2021〕1618 号）	2021 年 11 月	提出，要依托示范区城市建成一批特色鲜明的先进制造业基地和区域性中心城市，形成一批对全国老工业城市和资源型城市振兴发展可复制可推广的经验，为推进产业基础高级化和产业链现代化，推动形成主体功能明显、优势互补、高质量发展区域经济布局，实现经济社会发展全面绿色低碳转型发挥重要的支撑作用。以科技创新和体制机制创新为引领的产业转型升级动力机制更加完善。形成以企业为主体、市场为导向、人才为支撑、政产学研用相结合的创新体系，形成工业化和信息化融合发展、先进制造业和现代服务业融合发展的新格局；以产业园区和产城融合发展为载体的产业转型升级支撑体系更加完

			善。建设集聚发展、用地集约、特色鲜明的产业转型升级示范园区，建设产业特色鲜明、创新要素集聚、业态体系完整的产业集群，显著增强城市人口和经济承载能力
7	《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发改规划〔2021〕493 号	2021 年 4 月	强调增强城市群的承载能力，促进大中小城市和小城镇协调发展。指出城市圈作为我国最具代表性和发展潜力的区域，应在区域一体化发展的加速深化下，内部逐渐形成完整互补的产业链，实现区域产业结构优化与空间的协同发展
8	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	2020 年 10 月	提出未来我国产业发展规划，以加快发展现代产业体系，巩固壮大实体经济根基为基础，全面塑造产业发展新优势。指出应强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能，推动战略性新兴产业融合化、集群化、生态化发展，推动产业政策向普惠化和功能性转型，强化竞争政策基础性地位，支持技术创新和结构升级
9	《新时期促进集成电路产业和软件产业高质量发展若干政策》（国发〔2020〕8 号）	2020 年 7 月	指出加大对服务于集成电路和软件产业的专业化众创空间、科技企业孵化器、大学科技园等专业化服务平台的支持力度，提升其专业化服务能力。推进集成电路产业和软件产业集聚发展，支持信息技术服务产业集群、集成电路产业集群建设，支持软件产业园区特色化、高端化发展
10	《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7 号）	2020 年 7 月	指出国家级高新区需大力培育发展新兴产业，优化布局，以创新驱动发展为根本路径，优化创新生态，集聚创新资源，提升自主创新能力，引领高质量发展。同时建立评价考核机制，建立国家级高新区动态管理机制，统筹各类资金、政策等加大支持力度
11	《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）	2019 年 5 月	指出国家级经开区新发展理念，以高质量发展为核心目标，以激发对外经济活力为突破口，着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。支持在有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点
12	《自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》的通知》（自然资办发〔2019〕31 号）	2019 年 4 月	明确了产业用地政策的范围和基本原则；明确了产业用地政策实施中土地供应的基本规定；明确了产业用地政策的适用情形和具体政策依据。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，保障其平等取得土地要素；在产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度的总体要求，积极引导推动产业发展节约集约用地
13	《国家科技企业孵化器十三五发展规划》（国科办高〔2017〕55 号）	2017 年 7 月	提出以科技型创业为引领，构建经济发展新功能。为衍生创业、跨国创业、“互联网+”与跨界融合等各类新型创新创业创造条件，培育新主体、催生新业态、创造新产业，推动传统产业转型升级，促进实体经济更好发展。推进国家自主创新示

			范区、国家级高新区和特色产业基地合理布局专业孵化器，壮大当地特色产业、发展战略性新兴产业
14	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号）	2016年3月	指出全国国家级经济技术开发区应以夯实产业基础为目标，提升产业核心竞争力，用好用足创新创业扶持政策，打造创新创业服务平台。完善考核评价体系，从产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能等方面，综合评价各国家级经开区的优势、进步与不足，明确未来发展方向，加强分类指导和动态管理，鼓励争先进位，不断提升发展水平
15	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54号）	2014年11月	明确了国家级经济技术开发区在新形势下的发展定位，从推进体制机制创新、促进开放型经济发展、推动产业转型升级、坚持绿色集约发展、优化营商环境等方面对开发区的转型升级提出了意见并落实了具体的重点推进工作
16	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015）》（商务部）	2012年11月	指出各地区国家级开发区应加强产业合作，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，积极发展现代制造业和高新技术产业，进一步做大做强优势产业，发展壮大一批规模和水平居全国前列的产业集群

表 区域主要法律法规政策

序号	名称	发布时间	核心内容
1	《沈阳市未来产业创新发展规划（2024-2030年）》及《沈阳市培育发展未来产业行动计划（2024-2025年）》	2024年12月	由沈阳市发展改革委、市科技局、市工业和信息化局联合印发。文件提出以国家未来产业战略布局为指引，立足沈阳现有基础，瞄准人形机器人、先进储能储热、基因与细胞治疗、人工智能等12个重点领域，以“现有优势产业未来化”和“前沿颠覆技术产业化”两条主线为抓手，发力实施未来技术策源地、未来产业验证孵化转化、未来产业应用场景构建等五大专项行动，打造具有沈阳特色的“4+8”未来产业梯度培育发展体系，加快形成新质生产力，培育新的经济增长点，为新时代沈阳全面振兴发展注入强劲动能。规划提出到2030年，推动未来产业重点领域实现重大突破，新技术和新业态全面发展，形成区域协同、重点突出、优势互补、结构合理的未来产业集聚区，建成具有全国影响力的未来产业高地

2	《深入实施“兴沈英才计划”加快推进新时代人才强市建设若干政策措施（2024年版）》	2024年2月	一是坚持与党中央及省、市委最新要求保持一致，贯彻落实习近平总书记在新时代推动东北全面振兴座谈会上重要讲话精神等关于支持东北人才振兴方面的最新要求，形成政策合力、叠加效应；二是突出政策的竞争优势，面向高层次人才、高校毕业生、高技能人才等不同类别、不同层次的人才群体，健全完善靶向精准的政策体系，提高政策支持标准；三是坚持问题导向，根据政策执行情况和我市振兴发展实际，对不合时宜的政策调整了支持方向，对执行效果不佳、不适合我市人才队伍实际和用人单位需求的政策进行了优化合并；四是强化政策落地，突出政策的实效性和可落地，细化明确政策适用范围、申领标准、评价指标等内容，推动政策即申即享、免申即享；五是做优服务保障，紧盯人才普遍关注的人才住房、子女入学、就医、配偶安置等关键之事，扩大服务范围、完善服务举措，营造拴心留人的良好服务环境
3	《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市促进建筑业高质量发展行动计划的通知》（沈政办发〔2023〕4号）	2023年3月	充分利用我市国家装配式建筑示范城市、海绵城市建设示范城市、低碳试点城市等优势，在发挥好现有产业园区优势的基础上，建设中国（沈阳）智能建造产业园、装配式装修产业园、绿色建材产业园，不断加速建筑工业化、智能建造、绿色建筑等企业集聚发展，加强对入园企业在税收优惠、人才引进和办公用房等方面的政策支持，加强智能建造场景建设，推动科技成果转化、重大产品集成创新和示范应用
4	《辽宁全面振兴新突破三年行动方案（2023—2025年）》	2023年2月	指出全面贯彻党的二十大精神，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，深入贯彻落实习近平总书记关于东北、辽宁振兴发展的重要讲话和指示批示精神，扎实推进中国式现代化，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，着力推动高质量发展，更好统筹疫情防控和经济社会发展，更好统筹发展和安全，履行维护国家“五大安全”政治使命，着力补齐“四个短板”，扎实做好“六项重点工作”，持续做好结构调整“三篇大文章”，全面深化改革开放，纵深推进全面从严治党，以新气象新担当新作为奋力实现全面振兴新突破，为全面建设社会主义现代化国家贡献辽宁力量。坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，持续做好结构调整“三篇大文章”，建设数字辽宁、智造强省，提升产业基础能力和产业链现代化水平，推动短板产业补链、优势产业延链、传统产业升链、新兴产业建链，增强产业发展的接续性和竞争力，基本形成多点支撑、多业并举、多元发展的产业发展新格局

5	《东北全面振兴“十四五”实施方案》	2021 年 9 月	指出要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，从推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局出发，着力破解体制机制障碍，着力激发市场主体活力，着力推动产业结构调整优化，着力构建区域动力系统，着力在落实落细上下功夫，走出一条质量更高、效益更好、结构更优、优势充分释放的发展新路，推动东北全面振兴实现新突破
6	《辽宁省人民政府办公厅关于对接国家重大区域发展战略的实施意见》（辽政办发〔2021〕1 号）	2021 年 1 月	指出要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记关于东北、辽宁振兴发展系列重要讲话和指示批示精神，坚持新发展理念，统筹发展和安全，立足维护国家“五大安全”战略定位，聚焦补齐“四个短板”，扎实做好“六项重点工作”，深入落实“四个着力”“三个推进”，深入对接京津冀协同发展、长江经济带建设及长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设等国家重大区域发展战略，加强东北区域内协同互动，主动融入、承接辐射、畅通循环、互惠共赢，携手推进产业链供应链对接互补、科技协同创新、合作平台共建，共同加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，为辽宁全面建设社会主义现代化开好局、起好步，加快实现辽宁全面振兴、全方位振兴。到 2025 年，初步建立对接国家重大区域发展战略的体制机制，在产业链供应链对接、科技创新、对外开放、人才引进交流等方面取得实质性进展，建成一批示范引领作用大、辐射牵动能力强、影响带动范围广的合作平台与承接载体。到 2035 年，全省对接国家重大区域发展战略的体制机制更加完善，协同发展水平显著提高，产业联动、创新互动取得更大进展，现代化经济体系基本建立，全面振兴、全方位振兴目标基本实现
7	《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市促进数字经济产业发展若干政策的通知》（沈政办发〔2022〕18 号）	2022 年 7 月	支持数字经济软件类产品产业、鼓励数字经济硬件类产品产业化、支持数字经济企业加快发展、引导数字经济领军型企业做优、鼓励数字经济优秀企业创新发展、支持数字经济聚集区（园区、基地、楼宇）建设、促进数字经济公共服务平台建设、鼓励改（扩）建数字经济等载体项目等给予不同程度的补助和资金奖励等

8	《沈阳市科学技术局关于印发<沈阳市产业技术创新联盟管理办法（暂行）>的通知》（沈科发〔2021〕20号）	2021年8月	由企业、高校、科研机构或其他组织机构，以企业的发展需求和各方的共同利益为基础，以提升产业技术创新能力为目标，以具有法律约束力的契约为保障，按产业链条和创新链条整合各类创新资源，形成的联合开发、优势互补、利益共享、风险共担、产学研用融合的技术创新合作组织以整合我市产业技术创新资源，促进产业技术集成创新，提高产业技术创新能力，提升产业核心竞争力等，加快高校、科研机构科技成果转化
9	《关于支持创新型产业用地发展的实施意见》（沈政办发〔2021〕17号）	2021年7月	提高土地利用效率，促进区域职住平衡。为提高土地集约利用水平，意见要求M0容积率原则上不低于1.5，项目产业用房建筑面积不低于总建筑面积的70%。在保持主导产业发展的基础上，为满足职工居住生活需要，意见明确M0项目内可配建小型商业、宿舍、租赁住房（或人才房）等设施，同时将项目配套用房建筑面积比由普通工业用地的不超过15%提高至30%，其中配套小型商业建筑面积不超过总建筑面积的10%。 设计产业用房转让制度，培育产业发展。意见明确M0项目中的产业用房可按规定分割转让，分割转让比例最大可达产业用房总建筑面积的70%，使用地单位可通过销售产业用房回笼部分资金，缓解资金压力，培育产业发展
10	《大力发展政策性租赁住房吸引人才推进沈阳市高质量发展的实施意见》（沈房发〔2021〕5号）	2021年	鼓励将整栋、整单元、整层，规模不小于建筑面积1,000平方米的商业用房、办公用房、宾馆等非住宅或整栋、整单元住宅改建为租赁住房，按改建成本的25%标准补贴，最高不超过建筑面积每平方米750元。此外，对利用历史街区和建筑改建主题公寓、对住房租赁企业长期托管并升级改造的居民住房均提供相应奖补支持
11	《沈阳高新技术产业开发区关于加快智能制造、新能源汽车、生物医药与健康医疗、体育休闲四个主导产业发展的若干政策措施（试行）》（沈高新区发[2019]4号）	2019年10月	以培育有竞争力的创新型产业集群为目标，计划每年安排5亿元资金，在企业培育、招商引资、科技生态、对外开放、人才引培五个方面加大政策支持力度。该政策分20条、61项，具有四个特点：一是在与沈阳高新区产业规划高度契合的基础上，充分融合了创新驱动、高质量发展、新动能培育、打造对外开放新前沿、新型创新主体建设等要求。二是充分借鉴国内一流园区经验，包括“1+N”政策体系、“新经济”发展理念等。三是充分吸收“产业共同体”理念，初步实现对企业全生命周期、创新主体全门类的政策覆盖。四是政策设计逻辑和体系架构在全国具有领先性，但支持方式不盲目“求高”、“求全”，并保持与沈阳高新区各部门工作职能吻合，确保落地执行

12	《沈阳市开发区（园区）集群式项目“满园扩园”三年行动计划（2018-2020 年）》（沈政办发〔2018〕78 号）	2018 年 6 月	指出要实现高端化、特色化、集群化推进开发区（园区）（以下简称“开发区”）项目“满园扩园”，使开发区成为大干实干的主战场、奋力赶超的主力军。推行“开发区+主题产业园区”建设发展模式。吸引各类投资主体，采取直接投资、兼并重组等市场化方式，在开发区内建设和运营机器人未来城、产业特色小镇等主题产业园区。到 2020 年，国家级开发区围绕“2 主 1 特”产业重点建设 3 个以上主题产业园区，省级开发区围绕“1 主 1 特”产业重点建设 2 个以上主题产业园区。对产业园区强化组织保障、完善功能配套、强化土地保障、加强金融支持、强化人才保障、强化考核督查
13	《北京市与沈阳市对口合作实施方案》（发改振兴〔2018〕435 号）	2018 年 3 月	指出两市要加快建立对口合作工作机制，打造一批合作样板，力争取得早期收获，发挥示范带动效应。要通过市场化合作促进要素合理流动、资源共享、园区共建，开展干部交流和培训，支持沈阳市进一步深化改革，优化营商环境，激发内生活力和动力，促进两市在对口合作中相互借鉴、优势互补、互利共赢、共谋发展。国务院振兴东北地区等老工业基地领导小组各成员单位按照职能分工，加强对两市对口合作工作的指导，在规划编制、政策实施、项目安排、体制机制创新、各类改革试点、对口合作重点园区和项目建设等方面给予倾斜支持
14	《辽宁省积极推进“互联网+”行动实施方案》（辽政发[2015]74 号）	2015 年 12 月	指出要结合全省产业发展实际，推动全省互联网由消费领域向生产领域拓展，加速提升产业发展水平，增强各行业创新能力，构筑经济社会发展新优势和新动能。坚持改革创新和市场需求导向，突出企业主体作用，大力拓展互联网与经济社会各领域融合的广度和深度。通过深化体制改革，做优存量，做大增量，创新政府服务模式，逐步实现经济提质增效和转型升级，培育形成新的增长点，进一步提升公共服务水平

（二）行业发展情况及发展趋势

1、产业园区行业的发展情况

（1）行业发展概况

我国产业园区行业历经数十年发展，市场容量逐步积累扩大。行业在产业结构调整与产业转型升级大背景下，叠加城市化进程加快、城市更新与产城融合不断深化的趋势，具备良好的发展机遇与前景。同时，由于产业园区行业具有政策主导性强、区域性差异大等特点，也亟需摆脱同质化发展带来的供需错配以及传统投融资模式对开发运营的限制等难题。

从开发运营与管理模式来看，我国产业园区行业已形成政府主导、企业主导和政企联合等三种主流模式，行业参与主体包括政府主导的园区企业、专业

产业园区运营商、实体企业及金融产业资本等。产业园区行业涉及的业务链条长，行业壁垒较高，行业参与方需要围绕产业导入、开发和运营、资金和资本运作等领域不断积累创新。

当前，我国产业园区行业正处于转型升级和发展创新阶段，优质的产业园区不动产资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是不动产证券投资基金理想的投资标的。

（2）产业园区行业发展历程

随着我国经济发展与社会技术的不断进步，产业园区行业历经升级转型，内涵不断丰富。从最初的经济特区、工业区，到开发区、高新区，再到现在的产业新城、文创园、科技园的出现，产业园区承载的任务也从对外开放、加工制造转向产业发展、科技创新。从产业园区发展的特征和产业结构、形态趋势来看，我国产业园区的发展经历了以下四个阶段：

初创培育期（1979-1991 年）：这一时期我国各种产业处于发展初期，技术、资本基础均较为薄弱，国内生产力落后。1988 年，中国第一个国家级高新区成立，国家级高新区的出现为政府与企业提供了创新的思路，通过产业园这种商业模式为中国各地打开了产业腾飞、经济发展的大门。这一阶段的产业园区还在培育和摸索阶段，承载的主要任务是作为对外开放的窗口，但是由于起步阶段园区远离城区、产业基础薄弱，资金实力不足，导致园区发展速度缓慢，规模小、形式单一、产业以劳动密集型的中低端技术轻工业为主。

高速成长期（1992-2002 年）：1992 年邓小平同志的南方谈话掀起了我国对外开放和引进外资的高潮，产业园区也随之进入高速成长阶段。伴随着 2001 年我国加入 WTO 带来的贸易黄金发展期，新的一批园区开发运营企业成立，产业园区在数量和类型上都大为丰富，产业集聚效应初步体现。这一阶段的主导产业逐渐向化工金属、电气机械制造等中等技术产业转型，产业园区与城区之间的关系更为密切，促进了城市化进程的加速。

稳定调整期（2003-2008 年）：2003 年针对产业园区的无序扩张，国务院发布《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》《关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》等文件。2003 年到 2005 年间，国家对各类园区进行针对性清理和整顿，全国开发区数量大幅减少，规划面积大幅缩减，产业园区进入规范经营时期。直至 2006 年工业用地出让全面实行招拍挂制度，重新激发了

产业园区各类参与主体开发建设的活力。这一时期，园区质量和产业结构得以优化提升，在管理体制上也逐步走向成熟，致力于发展高新技术产业和高附加值服务业，产城融合的趋势初现。

创新发展期（2009 年至今）：这一时期产业园区进入转型升级和发展创新阶段，积极吸引各类资本、先进管理经验以及创新人才，产业园区规模和质量都进一步提升，产业技术迈向高端战略性新兴产业，从要素驱动转向创新驱动，带动了我国产业结构的优化。产业园区行业在政府和社会资本合作方式方面也取得了长足进步，逐步形成政府主导、企业主导、政企联合三种形式。与此同时，创新发展期的产业园区行业对存量资产盘活和创新融资方式也提出了要求，不动产 REITs 将为产业园区赋能，促进其长远的发展。

2、产业园区行业的市场容量

广义而言，产业园区包括具备产业或者经济特征的区位环境，如经济技术开发区、高新技术产业开发区、其他国家级或省级开发区等。狭义而言，产业园区指上述片区内部的具体园区不动产资产。

2018 年 2 月 26 日，经国务院同意，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署发布了 2018 年第 4 号公告，公布了 2018 年版《中国开发区审核公告目录》，从审批对象不同的角度出发，我国开发区分为由国务院批准设立的国家级开发区和经省（自治区、直辖市）人民政府批准设立的省级开发区。2018 年末，全国共有开发区 2543 家，其中国家级开发区 552 家，省级开发区 1991 家。

根据中国开发区网（网址：https://www.cadz.org.cn/developmentZones），截至 2025 年 3 月 31 日，全国共有开发区 2856 家，其中国家级开发区 704 家，省级开发区 2152 家；辽宁省共有开发区 93 家，其中国家级开发区 30 家，省级开发区 63 家。

不动产项目位于辽宁省沈阳市浑南区、沈阳国家高新技术产业开发区（以下简称“沈阳高新区”），其中，沈阳高新区始建于 1988 年，是 1991 年经国务院批准成为首批国家级高新技术产业开发区，区域总面积 170.3 平方公里，沈阳高新区作为国家级高新区，是中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区核心区、沈大国家自主创新示范区核心区，东北首批国家级区域双创示范基地。不动产项目作为沈阳高新区重要的高新技术产业载体，其发展有利于增强城市群

的承载能力、推动传统产业升级、实现产业结构与空间结构的协同发展，从而有效地增强实体经济活力。

我国各级开发区的情况如下：

（1）国家级经济技术开发区

2025 年初，商务部公布对全国 229 家国家级经开区 2023 年度综合发展水平情况的考核评价结果。该考核评价结果显示，国家级经开区作为高水平对外开放平台，积极推进经济高质量发展，在巩固外贸外资基本盘中发挥了重要作用，呈现总量扩大、质量提升、开放带动作用进一步增强的良好发展态势。2023 年，国家级经开区实现地区生产总值 14.8 万亿元。截至 2023 年末，国家级经开区拥有国家级孵化器和众创空间 707 家，省级及以上研发机构 1.5 万家，高新技术企业 7.3 万家，较上年末均有明显提升。

（2）高新技术产业开发区

2025 年 2 月，工业和信息化部 2024 年国家高新区发展情况新闻发布会介绍，2024 年，国家高新区主要经济指标平稳增长，韧性活力持续显现，园区生产总值（GDP）突破 19.3 万亿元，同比名义增长 7.6%，占全国比重为 14.3%；其中，工业增加值约 9.8 万亿元，占全国比重为 24.1%，同比名义增长 5.8%。国家高新区工业经济持续向好。2024 年国家高新区实现规模以上工业总产值 34.8 万亿元，同比增长 6.2%。规上工业企业利润总额约 2.4 万亿元，同比增长 2.2%。2024 年国家高新区货物和服务贸易进出口总额约 9.5 万亿元，同比增长 2.5%，其中，出口总额 6 万亿元，同比增长 10.1%。

（3）其他国家级开发区及省级开发区

根据中国开发区网，除国家级经济技术开发区和高新技术产业开发区外，截至 2025 年 3 月 31 日，中国目前还拥有 175 个海关特殊监管区域、21 个边境/跨境经济合作区以及 25 个其他国家级开发区。

3、产业园区行业未来变化趋势

产业园发展模式随经济增长逐渐升级，产业园区转向综合城区。随着经济结构的战略性调整，以及科学技术的不断发展，园区承载的功能日益多元化，越来越多的城市要素和生产活动在园区内并存聚集,逐渐推动产业园区的城市化进程及园区经济与城区经济相融合，产城一体化进程加快。

产业园区的功能和结构更为复合、全面，对产业服务的配套要求也更为精细化、多元化。产城一体化的背景下，产业内容上由传统的纺织、煤炭、钢铁、机械等工业产业逐渐向以先进制造业、生物医药制造、高新技术产业等新兴产业转变。建筑模式上，产城园区逐渐成为集住宅、写字楼、商业、休闲、娱乐于一体的城市综合体，聚集了更多的常住人口，将产城关系融合在一起。

4、产业园区行业的发展前景和影响因素

（1）行业发展的机遇和有利因素

1）产业结构调整和产业转型升级，为产业园区带来重大发展机遇

产业园区自诞生以来，就与产业经济的发展休戚与共。近年来，我国经济正由高速度发展阶段向高质量发展阶段转变，产业结构调整和优化升级成为推动经济高质量发展的重要抓手。产业园区作为产业集聚、产业孵化、产业扶持、集约发展的重要空间载体，是带动产业升级和经济发展的重要引擎。产业园区已经成为国家经济发展的重要助推器，伴随我国产业结构调整和转型升级不断推进，产业园区行业迎来重大发展机遇。

2）政策利好频出，为产业园区发展营造良好环境

近年来，国家和地方政府持续发布与产业园区行业相关的利好政策，为产业园区的发展提供了有利条件。当下是实施“十四五”规划的关键阶段，在国家鼓励科技创新和产业升级，积极扩大战略性新兴产业投资、加快构建现代化产业体系的背景之下，各级政府相继出台了一系列引导与扶持政策，旨在进一步激发市场活力与创新能力。得益于多重政策的叠加效应，产业园区面临着前所未有的发展机遇，迎来了推动高质量发展的重要时机。

3）城市化进程加快，城市更新和产城融合为园区发展提供持续动力

产业园区作为城市发展的重要组成部分，不断从城市汲取人才、资金、公共设施等核心资源，从而获得持续发展的动力。随着城市功能的日益完善、城市能级的逐步提升，产业园区也迎来了转型升级的新机遇。根据《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年我国城镇化率提高到 67.0%，意味着市场整体进入存量时代，而城市更新与产城融合成为当前阶段的迫切需求，进一步推动产业园区的转型升级。

产城融合理念强调产业与城市协同发展，即通过城市的基础设施配套服务来支撑产业空间的拓展和产业经济的发展，同时依托产业的活力来促进城市的

持续更新与配套服务的持续完善，进一步提升区域价值。在产城融合的推动下，区域的生产与生活将实现有机结合，为产业园区吸引人才、实现职住平衡、提高运营管理效率等方面提供更加坚实的基础，大量产业园区也将逐步升级转型，更好地适应新时代城市发展的需求，成为推动城市经济和社会进步的新引擎。

（2）行业发展面临的主要挑战

1）同质化发展带来的供需错配的挑战

从总体上来看，我国产业园区存在供需错配、发展不平衡的问题。在经济发达的中心城市，产业园区行业保持了较为稳健的发展态势。然而部分地区在园区开发的过程中，由于产业定位不合理或企业过分追求短期利益，未能形成与地区实际相契合的特色产业，不仅造成了园区资源浪费，还引发了内在的结构性失衡。园区的同质化发展极易导致产能过剩与低效竞争，从而削弱区域竞争力，反过来对园区长期的可持续发展造成不利影响。面对日益激烈的行业竞争，产业园区需要更加注重差异化发展战略，以产业园区特色化、专业化、集群化为发展方向，培育和强化自身在产业结构、园区功能、运营管理、增值服务等方面的独特优势，从而吸引更多的优秀企业入驻，在实现园区的良性发展和推动区域经济的高质量发展上做出实质贡献。

2）传统投融资模式受限的挑战

产业园区在融资方面虽然选择众多，但面临权益性资金渠道少、退出机制不畅的双重挑战。由于产业园区经营具有前期投入大、建设时间久、回款周期长、运营风险高的特点，地方政府平台在中央政府对负债率的严格限制下，难以提供充足资金持续投入园区的开发建设中；而民营企业的资金实力往往相对薄弱，普遍面临负债高企的困局。

此外，土地财政问题可能进一步加剧政府与企业之间的债务复杂程度，在该背景下，产业园区的投融资模式长期受到制约，导致许多产业园区遭遇融资难、现金流压力大、退出渠道少等问题，这些问题严重阻碍了产业园区的稳健经营与可持续发展。

在此背景下，国务院于 2019 年 5 月发布了《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，提出了一系列创新性的融资支持措施，包括明确提出积极支持符合条件的国家级开发区建设主体申请首次公开发行股票并上市；支持并购重组、股权融资，支持在有条件的国家级经开区开展

不动产投资信托基金试点等。随后，中国证监会、国家发展改革委于 2020 年 4 月联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，支持符合条件的产业园区开展不动产 REITs，为解决产业园区投融资困境提供了新的思路和方向。该政策的发布是中国资本市场和不动产投融资领域的重要里程碑，为不动产领域带来新的资金来源和投资机会，同时也为投资者提供了新的资产配置选择。

（三）行业技术特点、经营模式及竞争格局

1、行业特点

（1）政策主导性强

产业园区的发展与政策环境密切相关，地方政府的产业政策和区域经济政策均会对产业园区内的主导产业形成较大影响。例如，土地资源、税收优惠、财政支持等相关政策的调整会对产业园区建设、招商、运营等方面起到推动或者限制的作用，从而对产业园区的发展方向和长期竞争力产生深远影响。

（2）区域性差异大

产业园区的建设和发展具有较强的属地政策特征，园区的运营管理也和特定区域的经济发展、产业分布、优惠政策密切相关。为了鼓励企业入驻产业园区并促进当地的经济发展，不同地区的地方政府为产业园区制定了相应的优惠政策，这些政策通常包括税收减免、土地使用优惠、资金扶持等，旨在为入驻企业提供有利的经营条件和成长环境。由于各地区的经济发展水平、产业特点和政策倾向存在差异，企业在不同地区所受到限制与可获得的支持也不尽相同，这种区域性的政策差异导致产业园区在运营和管理上形成了较为显著的地域化特征。

（3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

产业园区的主导产业形成一定规模后将会产生集聚效应，进而在一定地域范围内形成具有特色的产业集群。这种集聚不仅是企业数量的增加，更是不同产业主体的协同发展，进而显著促进该地区的产业竞争力。在规模经济和范围经济共同推动下，产业集群将进一步发展为更加成熟的集聚产业区，从而扩大市场规模，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。此外，产业园区的经济效应会向周边地区辐射，通过辐射效应带动周边城市的生产和商业配套产业的繁荣发展。

（4）收入来源多元化

产业园区行业在持续发展和创新驱动下，收入来源逐步实现多元化。园区市场参与者的主要收入来源包括园区开发、园区租赁收入、招商代理收入、工程代理收入、综合服务收入、投资收入等。园区市场的租售、服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成，因而市场的参与者也变得更加多元化。

2、经营模式

（1）开发运营模式

我国产业园区历经数十年的发展，其开发运营与管理模式已经形成了政府主导、企业主导和政企联合三种主流类型：

1）政府主导模式

政府主导型管理机制是我国当前最常见的园区资产开发运营模式。在这种模式下，由地方政府成立产业园区管理委员会（以下简称“管委会”），行使行政管理职能，对园区进行规划和运营，并设立投资开发平台对产业园区进行建设。我国的大型经济开发区和高新区基本都是采用政府主导模式，地方政府可以通过自身的优势为园区争取到更多的招商资源和政策优惠等便利条件。在土地资源征用、项目建设审批等方面，地方政府也可以起到良好的疏通作用。

2）企业主导模式

企业主导模式是由地方政府引进实力雄厚的企业担任园区开发、运营的主体，政府负责城市发展、产业政策、土地整理等宏观调控，企业负责园区整体的规划建设、招商引资、运营管理等全面而具体的工作。采用企业主导模式可以使园区的开发管理工作实现专业化，提高运营效率。本项目的开发运营模式即为企业主导模式。

3）政企联合模式

政企联合模式是由政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理。该模式可分为开发合作与产权合作：开发合作模式指政府与企业达成合作协议，共同进行产业园项目开发与运营；产权合作模式又可分为两种模式，一是由政府设立项目公司，并与第三方企业成立合资公司开发与运营，二是政府负责提供土地使用权，以土地换取股份，企业负责出资成立合资公司进行产业园项目开发建设。政企联合模式结合双方优

势，兼具政策与市场化机制，既保证政府资源的有效对接，亦能发挥企业运营优势，实现市场化运营。

（2）盈利模式

从产业园区行业价值链条和盈利角度来看，我国产业园区经营模式分为开发、运营和投资管理三种模式：

1）开发模式

专注于园区的开发和建设，其盈利模式为获得土地后进行开发建设，获取园区基础设施开发建设收益以及配套设施收益。

2）运营模式

注重园区招商引资和运营管理，主要收入来源于产业园区物业租赁、物业管理、产业增值等服务产生的收益。

3）投资管理模式

通过对园区内优质产业予以股权投资支持，在为产业园区承租企业提供空间载体的同时以资本运作的方式实现公司股权资金的资产管理，通过构建投融管退的全链条分享园区企业的增值收益。

3、竞争格局

（1）行业竞争情况

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为三类，分别是：政府园区平台与政府主导的园区企业、专业产业园区运营商、实体企业及金融产业资本等。上述三类参与主体的特点如下：

1）政府园区平台与政府主导的园区企业

国内最早的一批园区基本上都是政府和国资背景的园区，政府背景的园区在国家政策支持下，具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，是产业园区行业的主力。然而由于各地政策各异和政府体制机制的限制，该类园区往往有较强属地化特征，难以大量异地复制。

2）专业产业园区运营商

专业的产业园区运营商凭借自身运营服务专业化程度高的优势，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。产业园区运营商依托自己的品牌效

应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势，但是由于缺少政策的支持，该类园区在开发建设、招商引资等方面也会受到一定的限制。

3）实体企业、金融产业资本等

近年来，实体企业、金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展。该类主体依托自身产业资源丰富、资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。作为跨界的市场参与者，该类主体目前在专业的园区开发及运营管理等方面正在逐步积累经验。

（2）行业竞争壁垒

产业园区项目的核心在于以产业为依托，以园区为载体，实现园区的整体开发和运营，其价值链由此横跨产业规划、城市规划、土地一级开发、二级开发和后期运营服务。这种大跨度的开发模式，直接决定了产业园区项目的开发和运营对资源获取和整合的要求更高，专业跨度更大，开发和投资回收周期更长，从而导致产业园区市场进入壁垒非常高，主要有产业导入壁垒、开发和运营能力壁垒、资金和资本运作壁垒。

1）产业导入的壁垒

产业导入是产业园区开发和运营的核心，是推进产业园区项目运营发展的关键。首先，产业园区土地供地与企业招商引资、产业导入所能带来的经济效益密切相关。其次，通过产业集聚集合要素、融合资源是产业园区的基本特征，也是园区提升竞争力、可持续发展的重要途径。能否结合地区发展规划和产业基础持续有效导入产业资源，成为产业园区能否更好发展的核心壁垒。对于园区开发和运营企业而言，地方产业政策引导以及税收优惠、财政补贴、人才引进等政府支持是园区进行产业规划、吸引产业资源的基础，同时企业凭借自身在相关产业链条和生态体系中的资源禀赋、服务能力、投融资能力，能够进一步增强园区入驻企业的粘性，持续扩大园区对优质产业资源的吸引力。因此，从资源导入角度而言，能够透彻把握区域产业发展政策、获得政府有力支持和政策倾斜、具有丰富产业资源的主体发展产业园区项目具有显著优势。

2）开发和运营能力壁垒

产业园区项目的开发和运营需要经历园区产业规划、客户定位、设计改造、招商运营等众多环节，过程繁琐，同时面临相对复杂的政策和市场环境，从而

对行业参与者的综合开发能力、招商及运营水平提出了较高要求。园区开发和运营企业需要在各个环节做好规划、监督与审核，提高效率，降低运营成本，同时运营企业需具备丰富的行业经验，透彻了解政府产业发展政策及相关产业客户需求，具备提供多元化商业运营服务和定制化服务的实力。

3）资金和资本运作壁垒

产业园区项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营期在项目招商、运营管理、改造升级等方面也需要持续的资金和人力投入，资金占用周期长，投资回收期长，因此充足的资金和持续稳定的融资能力是产业园区开发和运营的必备条件。领先的产业园区参与方在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，能够充分借助各种金融工具进行融资和资本运作，融资成本较低，投资回收期较短，并可以利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

（四）不动产项目所在地区宏观经济概况

1、沈阳市整体经济实力

东北振兴战略提出近 20 年来，东北的经济实力有了长足发展，其中，辽宁省经济总量、城市化水平、人口规模等关键经济发展指标均位于东北地区之首，具体情况如下：

表 2024 年东北三省各省关键经济发展指标

指标	单位	辽宁省	黑龙江省	吉林省
GDP	亿元	32,612.70	16,476.90	14,361.22
人均GDP	元/人	78,236.00	54,397.16	61,973.67
一般公共预算收入	亿元	2,905.80	1,452.00	1,191.39
税收收入	亿元	1,837.80	871.50	682.13
城镇化率	%	74.18	68.05	65.76
常住人口	万人	4,155.00	3,029.00	2,317.31

数据来源：国民经济和社会发展统计公报，中信建投基金整理

沈阳市作为辽宁省的省会城市，在东北地区的经济地位十分重要。其中，沈阳市 2024 年实现地区生产总值 9,027.1 亿元，是东北地区省会城市中经济总量最大的城市；沈阳市 2024 年一般公共预算收入为 825.6 亿元，同样领先于哈尔滨市及长春市，具备较好的经济活力。上述各项指标具体情况如下：

表 2024 年东北三省省会城市关键经济发展指标

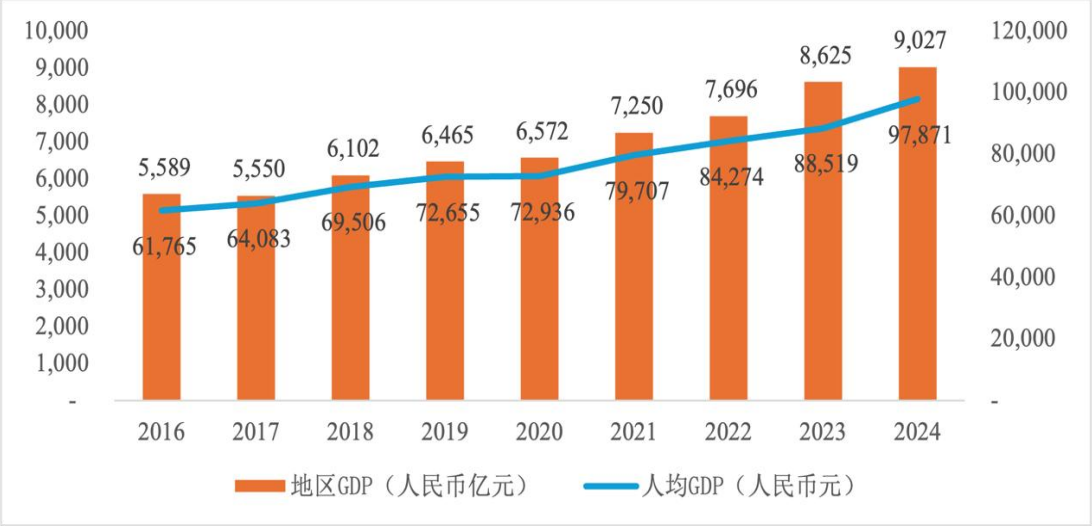
指标	单位	沈阳市	哈尔滨市	长春市
GDP	亿元	9,027.10	6,016.30	7,632.19
一般公共预算收入	亿元	825.60	337.83	427.50

数据来源：统计公报、政府工作报告等公开数据，中信建投基金整理

2、沈阳市地区生产总值

沈阳市 2024 年实现地区生产总值 9,027.1 亿元，同比增长 5.2%。其中，第一产业增加值 329.3 亿元，同比增长 4.3%；第二产业增加值 3,167.5 亿元，同比增长 5.0%；第三产业增加值 5,530.3 亿元，同比增长 5.3%。2024 年，沈阳全市人均 GDP 为 97,871 元，增长 4.6%。

图 沈阳市 GDP 及人均 GDP

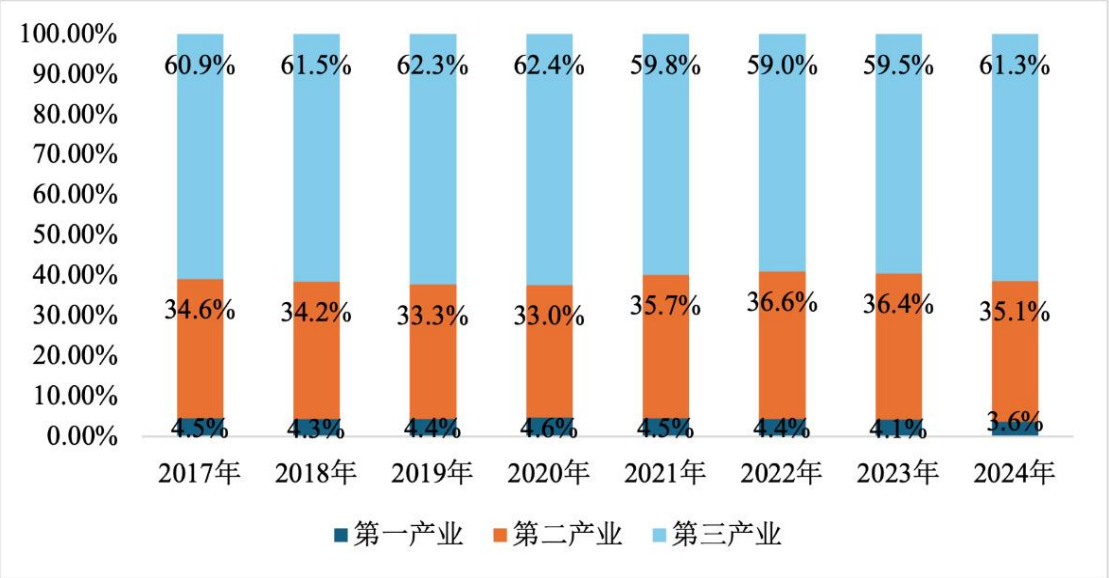


数据来源：沈阳市统计局，戴德梁行整理

3、沈阳市产业结构

沈阳市的支柱产业是第三产业，近年来第三产业占比持续升高。分产业看，2024 年沈阳市第一产业增加值 329.3 亿元，增长 4.3%;第二产业增加值 3,167.5 亿元，增长 5.0%;第三产业增加值 5,530.3 亿元，增长 5.3%。2024 年沈阳市三次产业结构为 3.6：35.1：61.3，分别拉动全市经济增长 0.2、1.6 和 3.4 个百分点，对全市经济增长的贡献率分别为 3.5%、30.8%和 65.7%。

图 沈阳市产业结构占比



数据来源：沈阳市统计局，戴德梁行整理

4、沈阳市固定资产投资

沈阳市 2024 年固定资产投资比上年增长 4.0%，扣除房地产开发投资，固定资产投资增长 11.7%。

分投资主体看，国有投资增长 5.2%,外商及港澳台商投资增长 5.0%,民间投资增长 1.7%,扣除房地产开发投资，民间投资增长 11.4%。分领域看，制造业投资增长 11.3%，房地产开发投资下降 16.4%，基础设施投资增长 6.0%。工业投资比上年增长 17.2%，占全市投资的比重为 33.1%，比上年提高 3.8 个百分点。其中装备制造业投资增长 12.0%。高技术产业投资增长 30.0%，占全市投资的比重为 15.7%，比上年提高 3.2 个百分点。其中，高技术制造业投资增长 11.4%，高技术服务业投资增长 77.0%。

图 沈阳市固定资产投资金额及增速

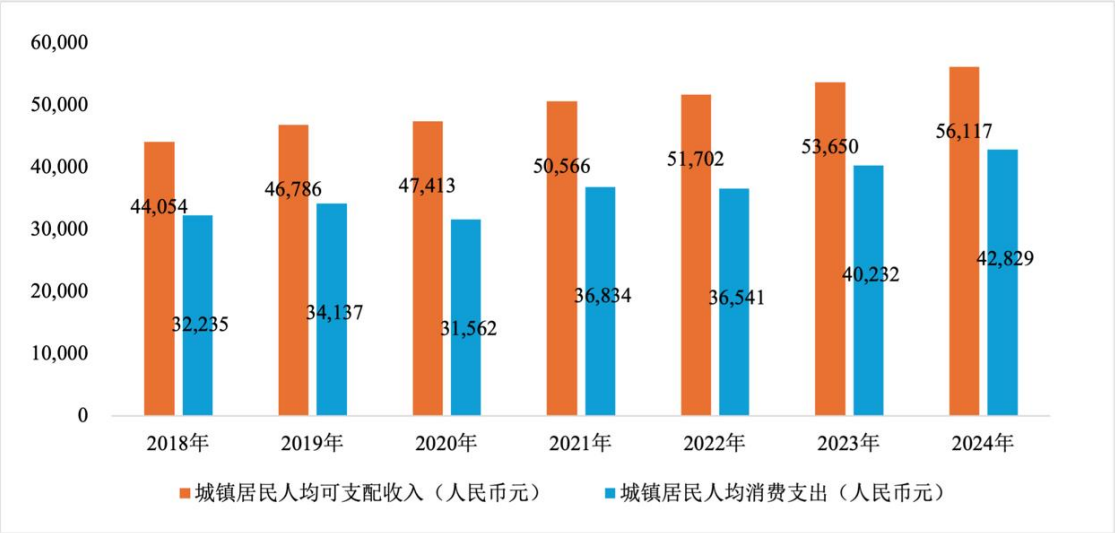


数据来源：沈阳市统计局，戴德梁行整理

5、沈阳市居民收入水平

沈阳市 2024 年全体居民人均可支配收入 49,758 元，比上年增长 4.9%。城镇居民人均可支配收入 56,117 元，增长 4.6%；人均生活消费支出 42,829 元，增长 6.5%。农村居民人均可支配收入 25,781 元，增长 6.6%；人均生活消费支出 18,331 元，增长 6.8%。

图 沈阳市城镇居民人均可支配收入与城镇居民人均消费支出

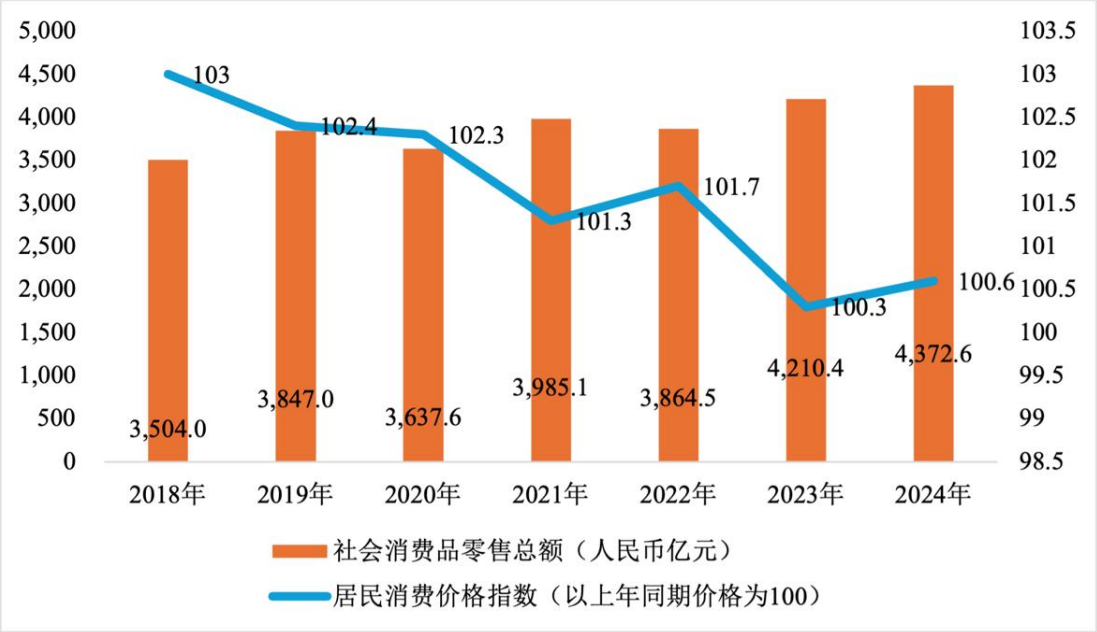


数据来源：沈阳市统计局，戴德梁行整理

6、沈阳市社会消费品零售总额与居民消费价格指数

沈阳市 2024 年社会消费品零售总额 4,372.6 亿元，比上年增长 3.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 3,472.3 亿元，增长 3.4%；乡村消费品零售额 900.3 亿元，增长 5.5%。全年限额以上批发零售业单位实现消费品零售额 1,925.7 亿元，比上年增长 2.9%。零售额排名前五行业中，汽车类下降 1.7%，石油及制品类增长 14.0%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 7.2%，粮油、食品类增长 11.8%，通讯器材类增长 28.9%。全年居民消费价格比上年上涨 0.6%。

图 沈阳市社会消费品零售总额与居民消费价格指数



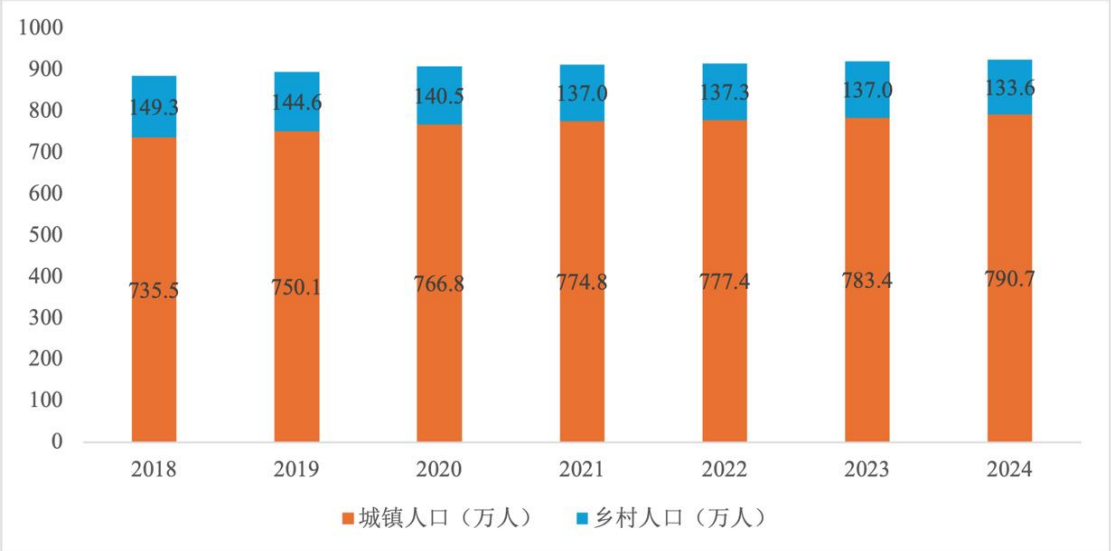
数据来源：沈阳市统计局，戴德梁行整理

7、沈阳市人口规模和结构及城镇化水平

根据初步核算，截至 2024 年末，沈阳市全市常住人口 924.3 万人。其中，城镇人口 790.7 万人，占常住人口的比重为 85.55%；乡村人口 133.6 万人，占 14.45%。

全市户籍人口 764.4 万人。其中，男性人口 372.5 万人，女性人口 391.9 万人。出生人口 4.2 万人，人口出生率 5.45‰；死亡人口 6.8 万人，人口死亡率 8.87‰；人口自然增长率-3.42‰。

图 沈阳市人口及城镇化水平



数据来源：沈阳市统计局，戴德梁行整理

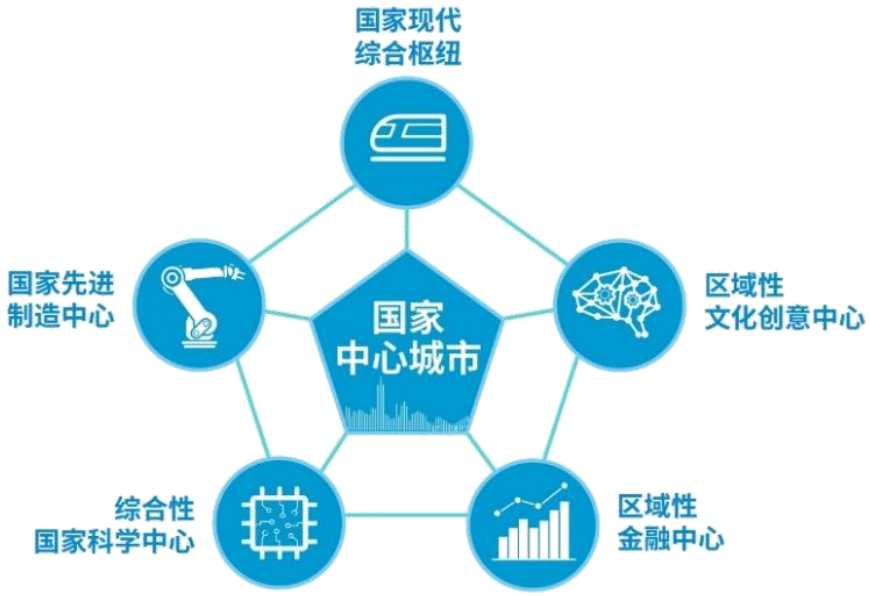
（五）不动产项目所在地区发展规划

1、沈阳市正努力建设国家中心城市，助力东北地区振兴发展

沈阳市是我国特大型、具有综合性优势的区域中心城市，东北地区重要的中心城市，集聚力、辐射力、带动力强，对引领辽宁和东北地区振兴发展有举足轻重的作用，是国家面向东北亚参与国际合作与竞争的重要平台。习近平总书记殷切嘱托新时代东北全面振兴要有新突破，对沈阳等副省级城市成为东北振兴的主要依托寄予厚望。辽宁省第十三次党代会和省委十三届二次全会暨省委经济工作会议明确提出，支持沈阳建设国家中心城市，加快“一枢纽、四中心”建设，提升城市品质，增强城市能级。沈阳十三届市委十三次全会和“十四五”规划纲要将建设国家中心城市作为“十四五”时期的总目标加以推进落实。

《沈阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，“十四五”时期，沈阳以努力建设国家中心城市为总目标，建设国家现代综合枢纽、国家先进制造中心、综合性国家科学中心、区域性金融中心、区域性文化创意中心。展望 2035 年，沈阳与全国、全省同步基本实现社会主义现代化，实现新时代全面振兴全方位振兴，成为在国家战略布局中具有重要地位的中心城市。

图 沈阳市“一枢纽、四中心”规划示意图



《沈阳建设国家中心城市行动纲要（2021-2035 年）》（征求意见稿）指出，到 2025 年，沈阳建成东北地区功能完善、辐射带动力强的重要中心城市，经济总量突破 1 万亿元，一般公共预算收入突破 1,000 亿元，人口规模突破 1,000 万人。到 2035 年，建成国家战略布局中具有重要地位的中心城市，经济总量突破 2 万亿元，一般公共预算收入突破 2,000 亿元，人口规模达到 1,200 万人。展望到 2050 年，全面建成具有国际影响力的现代化国家中心城市，跻身东北亚国际化大都市行列，成为东北亚重要经济中心，彰显沈阳魅力的世界文化创意之都和生态宜居典范。

2、沈阳市进一步优化中心城区空间结构，浑南占据核心区位

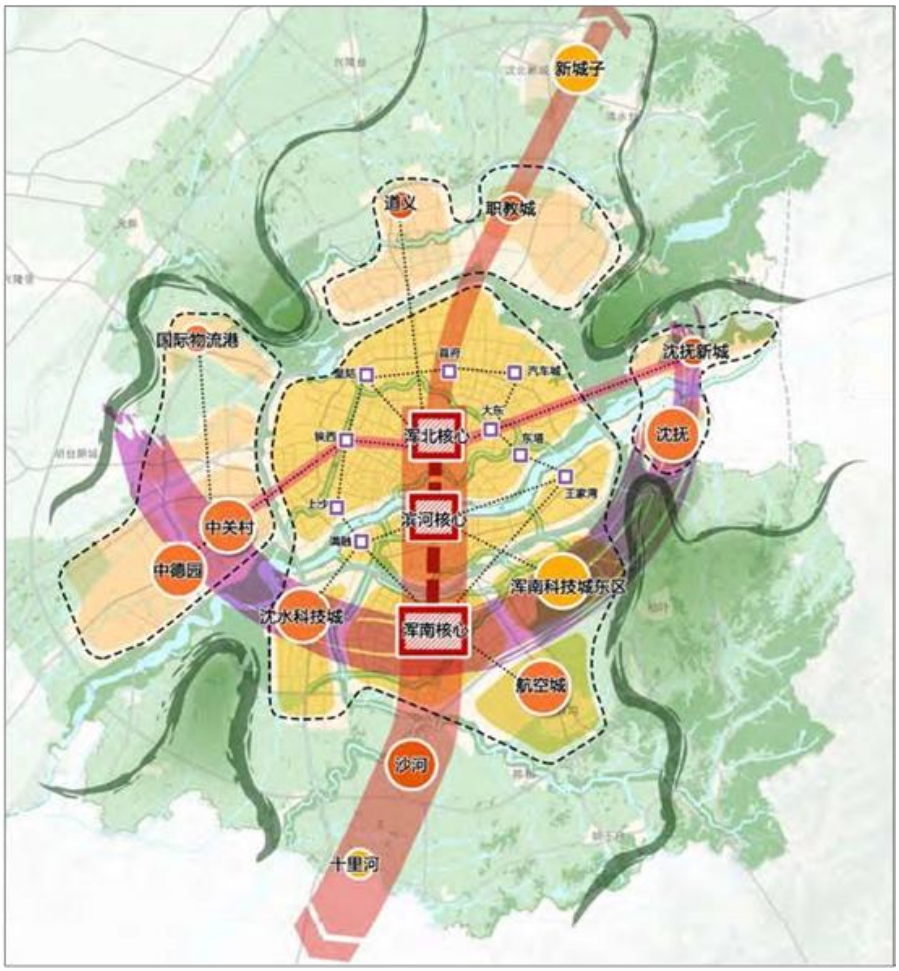
2024 年 10 月 24 日，《沈阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》（以下简称《沈阳市国土空间规划》）获国务院批复同意。《国务院关于<沈阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）>的批复》（国函〔2024〕157 号）指出，沈阳是辽宁省省会，东北亚国际化中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市。

根据《沈阳市国土空间规划》，沈阳市中心城区计划形成“一主三副、一河两岸”的空间结构。

一主为国家中心城市服务功能的集中承载空间，三副包括西部副城、北部副城和东部副城，打造国际化、现代化、生态化新城区。一河以浑河发展轴集中承载国际交往和商务活动等功能，实现城市内河两岸的协调和互动发展，强化绿化生态、特色景观、文化旅游和高端服务等核心功能，打造展示沈阳魅力的城市名片。发展集研发、智能、科研服务、城市服务于一体的综合性走廊，纵向“城市综合发展轴”和横向“历史文化印记轴”，集聚公共服务的核心空间，系统展示沈阳历史文化名城底蕴。

不动产项目坐落于浑南区，位于“综合性发展走廊”与“城市综合发展轴”交汇处，具备独特的战略意义及发展优势。

图 沈阳市中心城区空间结构示意图（草案）



3、沈阳市加快发展数字经济产业，沈阳国际软件园争创精品园区

随着新一代信息技术的高速发展和向经济社会领域的广泛渗透，全球主要经济体正在步入数字经济新时代，大力发展数字经济已经成为社会各界的共识。《沈阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提出要建设数字沈阳，充分发挥互联网、大数据、人工智能等信息技术在制造业和服务业数字化、智能化、绿色化转型中的赋能引领作用，加快实体经济和数字经济融合发展，推进数字产业化、产业数字化，打造数字经济发展高地。2022 年以来，沈阳先后出台《数字沈阳发展规划》、修订《数字沈阳建设布局规划》，全面加快数字沈阳建设。计划到 2025 年，数字沈阳建设跻身全国前列，建设成为东北数字经济发展引领地、全国数字治理实践先行地、东北数据要素配置首选地、东北数字生态环境创新地、全国数字基础设施示范地。数字经济增加值占 GDP 比重达到 48%，在打造数字辽宁、智造强省上为全省作出示范。

图 浑南区“十四五”产业布局图



浑南区是沈阳市的科技中心、文化中心、行政中心，是全国首批国家级高新区、沈大国家自主创新示范区沈阳片区核心区、中国（辽宁）自贸试验区重要承载区。《沈阳市浑南区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提出，发展壮大新一代信息技术产业，协同推进“产业数字化、数字产业化”，加强数字化基础设施和新技术新产品示范场景建设，推动企业上云用数，实现产业数字化，推动软件外包产业升级发展，实施“平台+生态”战略，重点发展互联网平台经济（软件及信息服务）、网络通信、信创产业等细分方向，打通新一代信息技术全产业链，实现数字产业化，建设数字

经济强区。到2025年，新一代信息技术产业总营业收入达到500亿元，规上工业企业产值达到300亿元。

在空间布局方面，浑南区按照“生态生产生活空间融合发展，生态空间山清水秀，生产空间集聚高效，生活空间活力宜居”原则，构建“一核两极三组团带动、五板块联动”空间格局。“一核”是浑南立区之本，是全区发展核心区，承载“科产城”融合功能，打造引领东北创新发展活力新地标、新经济策源地，重点发展新一代信息技术、高端装备、新能源汽车、生命健康等高新技术产业，聚焦培育优势产业链，提升产业集聚功能。

软件和新一代信息技术行业，是数字经济的核心产业，也是沈阳国际软件园的主导产业。《数字沈阳发展规划》在优化完善数字经济发展功能布局方面提出，加快建设沈阳国际软件园、数字经济产业园、集成电路装备产业园、机器人产业园等精品园区，大力发展软件与信息技术产业、集成电路装备产业、智能制造产业，推动数字经济企业规模化、集群化、生态化发展。《沈阳建设国家中心城市行动纲要》中提出，提级扩容沈阳国际软件园，积极争取一批世界500强企业地区总部、研发基地、技术支持中心和外包服务中心等落户，争创“中国软件名园”。加快推进数字经济产业园建设，围绕大数据、云计算、物联网、区块链、人工智能、5G通信、数字孪生等数字经济新兴技术及未来信息技术领域引入和培育优质创新企业，建设“5园+3基地+1小镇”，打造集聚全市科技成果的转移转化基地。沈阳国际软件园坐落于浑南区的发展核心区，是浑南区“一核”高新板块重要的组成部分。《沈阳市浑南区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提出，推动研发中试园、沈阳国际软件园、信创产业园、数字经济产业园、IC装备产业园、半导体产业园等建设精品园区。沈阳国际软件园主导产业高度契合区域的产业规划，已成为辽沈科技创新和新兴产业的策源地，加速区域数字经济产业集聚与高质量发展。

（六）不动产项目所在地区市场概况

1、沈阳市研发办公类产业园市场日益成熟，高新技术企业集聚浑南

近年来，得益于沈阳地区的经济发展和政策引导，沈阳的优势产业集聚效应日益凸显，形成了具有核心竞争力的产业集群。随着产业持续升级，企业需求也在向更高层次发展，许多企业正从传统园区走出来，寻求更优质的办公环

境。近十年来，沈阳见证了各类研发中心、产业园的建立，市场上出现了大量新建的优质产业园项目，部分项目的品质甚至可以与甲级办公楼相媲美，推动了市场成熟与项目质量提升。

沈阳市产业园主要分布在浑南区、沈北新区、铁西区、大东区、于洪区，各区域产业聚集度较高。其中，浑南作为沈阳南部产业发展的新兴区域，展现出了强劲的发展活力与发展势头，吸引了大量高新技术企业。全市主要项目分布情况如下：

图 沈阳市主要产业园分布图

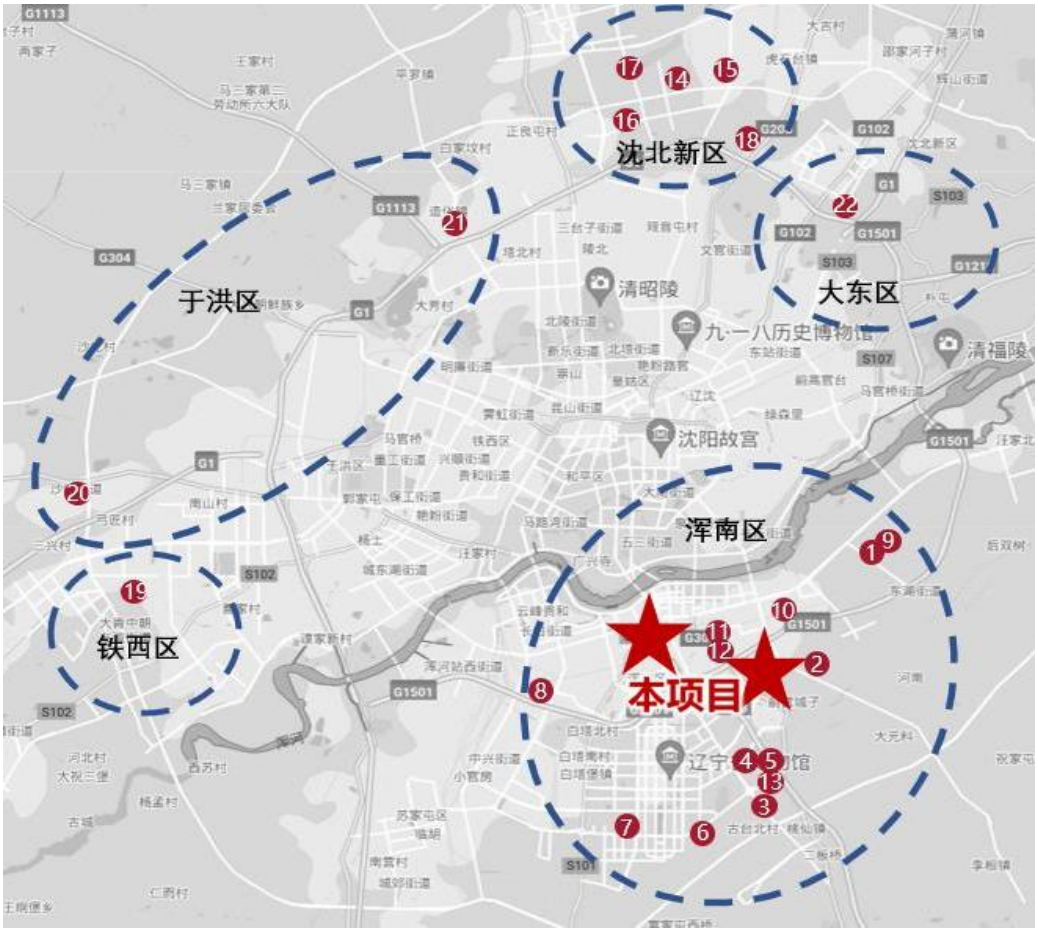


表 沈阳市主要产业园

序号	行政区	项目名称	序号	行政区	项目名称
本项目	浑南区	沈阳国际软件园一期	11	浑南区	东大科技产业园
本项目	浑南区	沈阳国际软件园昂立信息园	12	浑南区	沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）
1	浑南区	沈阳盛雨智能科技产业园（二期）	13	浑南区	联东 U 谷浑南智能制造产业园

2	浑南区	万科中日产业园	14	沈北新区	东北总部基地
3	浑南区	沈阳航空产业园	15	沈北新区	联东 U 谷沈北企业港
4	浑南区	毅昌国际设计谷	16	沈北新区	智慧湾产业园
5	浑南区	安拓国际产业园	17	沈北新区	乾润•金融科技产业园
6	浑南区	锦联新经济产业园	18	沈北新区	沈阳光电信息产业园
7	浑南区	联东 U 谷新装备产业园一期	19	铁西区	联东 U 谷铁西产业园
8	浑南区	郎勤产业园二期	20	于洪区	博通科技园
9	浑南区	沈阳盛雨智能科技产业园（一期）	21	于洪区	长涛健康科技小镇
10	浑南区	中科正方新能源产业园（中科院 2 号）	22	大东区	联东 U 谷沈阳大东国际汽车研创园

资料来源：戴德梁行调研

2、浑南区产业园供给充沛且单体规模大，有利于产业集聚

根据戴德梁行市场调研报告，沈阳市产业园区多以销售形式投放市场，截至 2025 年 3 月 31 日，全市产业园区的总存量达到 401.83 万平方米，其中浑南区和沈北新区是主要的分布区域。具体来看，浑南区的存量为 226.02 万平方米，占全市总量的 56.25%；沈北新区的存量为 145.50 万平方米，占比 36.21%。

沈阳市产业园单体规模较大的园区主要集中于浑南区和沈北新区，主要项目包括：浑南区-沈阳国际软件园、浑南区-锦联新经济产业园、浑南区-安拓国际产业园、沈北新区-联东 U 谷沈北企业港、沈北新区-东北总部基地。其中，联东 U 谷沈北企业港运营模式为销售，安拓国际产业园、沈阳国际软件园一期、锦联新经济产业园、东北总部基地园区运营模式均为租售结合。

铁西区联东 U 谷铁西产业园体量为 21 万平方米，整体园区为销售模式，目前全部售罄，去化程度较好。于洪区研发办公项目供应量较少，且园区体量小，无法形成产业聚集，总供应量约 6.14 万平方米。沈阳市产业园区主要供应情况如下：

表 沈阳市产业园供应情况

区域	总存量（万平方米）	占比
浑南区	226.02	56.25%
沈北新区	145.50	36.21%
铁西区	21.00	5.23%
于洪区	6.14	1.53%

大东区	3.17	0.79%
汇总	**401.83**	**100.00%**

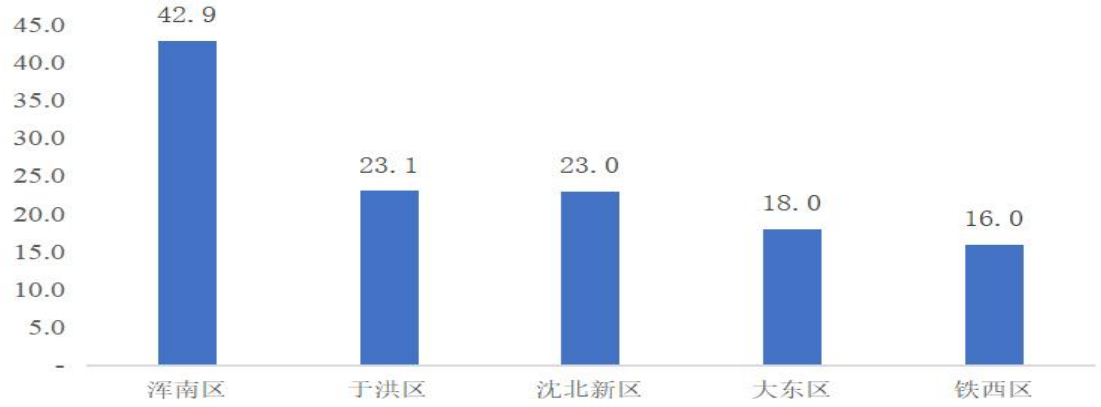
资料来源：戴德梁行调研

据戴德梁行调研，沈阳市产业园区需求主体主要来自于本地企业、区域分支机构等，涉及升级搬迁、企业战略及业务调整、经营成本控制等需求情况，需求主力为汽车零部件、生物医药公司、信息技术公司、电子信息产业中的互联网公司、软件开发公司、信息科技公司，专业服务中的投资、设计、咨询类公司。区域聚集较多的电子信息类上下游企业、汽车零部件上下游企业、龙头企业带动效应明显，主要以初创型和中小型企业为主。

3、浑南区产业园租金处于全市最高水平

据统计，截至 2025 年第一季度，沈阳市全部产业园区市场平均租金[67]为 33.5 元/平方米/月。分区域来看，浑南区域得益于良好区域规划、政府政策扶持，区域认可度不断增加，因此该区域内产业园租金较稳定，约 42.9 元/平方米/月。其次是于洪区域，为 23.1 元/平方米/月；沈北新区因产业园市场入市较早，园区品质一般，整体租金不高，约 23 元/平方米/月；大东区与铁西区研发办公类项目主要为工业园配套，因此租金较低，处于全市较低水平。

图 沈阳市主要产业园平均租金水平



单位：元/平方米/月

资料来源：戴德梁行调研

4、浑南区成熟产业园入驻率略高于平均水平

截至 2025 年一季度，全市主要产业园区平均入驻率约为 73%。分区域看，浑南区有部分新入市项目，如沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）

67 戴德梁行调研统计的平均租金为加权算术平均口径，下同。

（2022 年入市）、沈阳盛雨智能科技产业园（二期）（2022 年入市）、万科中日产业园（2022 年入市）等，尚处于去化阶段，加之个别项目入驻率水平出现小幅波动，因此现阶段区域整体入驻率水平约为 70%，入市满两年以上基本成熟运营的园区，平均入驻率约为 80%。沈北新区因联东 U 谷沈北企业港项目体量较大，市场接受度较强，目前已售罄封盘，全区整体入驻率约为 76%。铁西区现存研发办公类产业园仅有联东 U 谷铁西产业园，该产业园入市时间较早，目前已全部销售去化。而大东区产业园供应量较小，且需求量有限，因此该区域暂未形成规模效应和产业集聚效应，入驻率约为 80%。于洪区产业聚集度低，无相关产业政策支撑，且无知名招商运营管理团队，招商去化存在一定压力，该区域整体入驻率仅约为 56%。

5、浑南区研发办公类产业园市场未来展望

（1）供应数量多，但整体规模有限、投放节奏均匀，市场压力可控

从市场供应端分析，2025 年沈阳产业园区仍有部分存量项目继续对外销售。同时，预计未来仍有新增项目陆续投入市场。根据戴德梁行调研统计，虽然市场未来存在一定数量的产业园供应，但办公研发类产业园项目规划建筑面积约 45.58[68]万平方米，其中浑南区办公研发类项目规划建筑面积约 30.05 万平方米，相较于市场整体规模，整体供应量有限。

浑南区 2020-2024 年有一定数量的新增研发办公类物业陆续入市，如沈阳盛雨智能科技产业园-二期（2021 年入市）、万科中日产业园（2022 年入市）、沈阳数字经济产业园部分（沈阳国际软件园二期项目、2022 年入市）、联东 U 谷浑南智能制造产业园（2023 年入市）、安拓国际产业园三期第二组团（2023 年入市）等；除上述存量项目外，近半年内入市的有新材料产业园（约 12 万平方米）、沈阳浑南科技城孵化器基础设施建设项目（智慧云）（约 12.5 万平方米）、安拓国际产业园（D 区、E 区、F 区）等增量项目。沈阳浑南科技城孵化器基础设施建设项目（智慧云）于 2024 年 07 月 01 日开园，新材料产业园于 2024 年 10 月开售。由此可见，存量项目为阶段性均匀投入市场，交付体量适中，为去化留有一定时间空间。

（2）需求逐步回暖，区域影响力及认可度持续提升

68 根据土拍市场公开信息及中指数据库整理的规划入市建筑面积。

浑南区占据沈阳市整体产业规划中重要地位，随着浑南区整体规划及产业发展向着利好方向进行，政策优惠幅度加大，区域认可度不断增加，区域研发办公楼宇品质也在逐步往优质甲级写字楼靠拢，随着地铁 2 号线南延线的建成通车，更为便捷的交通条件会吸引更多潜在客户入驻浑南，未来区域研发办公类物业租金会保持稳定上升趋势。未来伴随租户逐步优化以及上下游企业的产业集聚效应，结合产业园区运营水平不断提升，可维持现状稳定的去化水平。

6、竞争性物业对比分析

根据不动产项目的客群定位、物业品质、区位条件等方面，在其临近的范围内选定了 3 个较有代表性的产业园项目作为竞争性物业对比分析的对象：万科中日产业园、安拓国际产业园、锦联新经济产业园。具体情况如下：

图 不动产项目及竞争性物业落位图



表 不动产项目竞争性物业情况

竞争性物业一

项目名称	万科中日产业园	
位置	浑南区全运路与 304 国道交叉口东南 800 米	
建筑面积	规划 11.8 万平方米	
层高	一层 6 米，二层、三层 3.9 米	
占地面积	9.6 万平方米	
入驻率	60-65%	
租金/售价	租金：毛坯 41.7-45.8 元/平方米/月，精装 45.8-50.0 元/平方米/月，售价：8,000-9,000 元/平方米	
开发商	沈阳万科万道产业开发建设有限公司	
入市时间	2022 年	
物业管理	沈阳万科物业服务有限公司	
物业管理费	4.5 元/平方米/月（不含制冷、采暖）	
周边交通	公路：丹阜高速、全运路、营城子大街等 地铁：距离地铁 2 号线全运路站约 1.7 公里；距离规划中地铁 10 号线南延线桑林子站约 1.2 公里 公交线路：128 路支路、305 路、V117 路、146 路、388 路等	
租户	入驻租户涉及三菱商事、三井物产、罗森、松下、东芝、茅台集团、海渡教育集团、西迪国际、梵品设计等	
装修	毛坯、精装修	
周边配套	教育机构：长青小学（桑林子分校）、桑林子小学 医疗资源：仁慈门诊 金融机构：沈阳农商银行、中国工商银行、中国农业银行 休闲娱乐：首创滨河公园、沈阳月星中央公园	
竞争性物业二		
项目名称	安拓国际产业园	
位置	沈阳市浑南区全运五路 33 号	
建筑面积	一期 24 栋，总建筑面积 51,821.04 平方米；二期 24 栋，总建筑面积 49,470.16 平方米；三期分两组团开发，总规划建筑面积约 14.8 万平方米	
层高	研发办公类：一层 6 米，其余 4.2 米 标准化厂房类：一层 7.2 米，二层 4.2 米，三层 3.9 米	
占地面积	16.7 万平方米	
入驻率	80-85%	
租金	厂房：20.0-27.0 元/平方米/月 研发办公：30.0-40.0 元/平方米/月	
开发商	沈阳安拓房地产开发有限公司	
入市时间	2019 年	
物业管理	沈阳安拓企业管理有限公司	
物业管理费	1.65 元/平方米/月（不含制冷、采暖）	
周边交通	公路：全运五路、沈本二街、沈本大街等； 地铁：距离规划中地铁 10 号线南延线沈本二街站约 1.2 公里； 公交线路：128 路支线、305 路、V117 路、有轨电车 2 号线	

<table>
<tr><td>租户</td><td colspan="2">入驻租户涉及迪利埃尔沈阳科技有限公司、同盛消防科技（沈阳）有限公司、国药集团、力康集团、辽宁盛京图书有限公司、辽宁通铎地理信息科技有限公司、辽宁大卯新能源供热设备制造有限公司等</td></tr>
<tr><td>装修</td><td colspan="2">毛坯</td></tr>
<tr><td>周边配套</td><td colspan="2">教育机构：沈阳市浑南高级中学、北京师范大学沈阳附属学校
医疗资源：慈仁门诊、中国医科大学第一医院浑南国际医院、桃仙卫生院
金融机构：中国农业银行、中国工商银行、中国银行
休闲娱乐：莫子山公园、华润置地创新公园</td></tr>
<tr><td colspan="3">竞争性物业三</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>锦联新经济产业园</td><td rowspan="11"></td></tr>
<tr><td>位置</td><td>浑南区创新路 155 号</td></tr>
<tr><td>建筑面积</td><td>四期共计 41 万平方米：一期 13 万平方米，二期 8 万平方米，三期 12 万平方米，四期 8 万平方米</td></tr>
<tr><td>层高</td><td>独栋研发办公：首层 4.8 米，二层 4 米
多层研发办公：首层 5.4-8 米，二层 4 米</td></tr>
<tr><td>占地面积</td><td>30.7 万平方米</td></tr>
<tr><td>入驻率</td><td>60-65%</td></tr>
<tr><td>租金</td><td>毛坯：25.0-35.0 元/平方米/年
普通装修/精装修：35.0-45.0 元/平方米/年</td></tr>
<tr><td>开发商</td><td>沈阳新经济产业园开发有限公司</td></tr>
<tr><td>入市时间</td><td>2012 年</td></tr>
<tr><td>物业管理</td><td>沈阳锦联物业管理有限公司</td></tr>
<tr><td>物业管理费</td><td>10 元/平方米/月（含制冷、采暖）</td></tr>
<tr><td>周边交通</td><td colspan="2">公路：创新路、智慧三街等
地铁：预计地铁 2 号线延长线创新一路站
公交线路：V111 路、V109 路、有轨电车 3 号线、有轨电车 4 号线等</td></tr>
<tr><td>租户</td><td colspan="2">入驻租户涉及辽宁智测数字科技有限公司、领先教育培训学校、沈阳星禾经纪有限公司</td></tr>
<tr><td>装修</td><td colspan="2">毛坯、普通装修、精装修</td></tr>
<tr><td>周边配套</td><td colspan="2">教育机构：育才学校、辽宁芭蕾舞团
医疗资源：沈阳熙康云医院、中国医科大学第一医院浑南国际医院
金融机构：中国建设银行、中国工商银行、盛京银行
休闲娱乐：浑南新城中央公园、莫子山公园</td></tr>
</table>

根据戴德梁行提供的市场数据以及可比项目信息，不动产项目的竞争优势和劣势如下：

（1）不动产项目区域市场竞争优势

1）前瞻布局的先发优势，占据了浑南区更加优越的地理位置

沈阳昂立控股集团有限公司（以下简称昂立控股集团）成立于 1993 年，于 2003 年开始在浑南区布局产业园区运营业务，并于 2008 年前瞻性启动建设沈

阳国际软件园一期。当时，东陵区（现浑南区）尚处于起步开发阶段，市政府南迁规划初步论证，而竞争性物业尚未开始在浑南区开发建设。

沈阳国际软件园凭借着先发优势，占据了较为优越的地理位置（如下图所示），其紧邻沈阳市中轴线沈本大街和丹阜高速两条南北主干道，在交通节点上处于传统城区与新市府板块的中间地带。2015 年市政府南迁后，沈阳国际软件园所在区域被规划在浑南的核心区内，土地资源的稀缺性逐步显现。

图 不动产项目及竞争性物业地理位置



截至 2025 年 3 月 31 日，沈阳国际软件园已交付 106 万平方米，入驻企业 1,600 余家，从业人员 40,000 余人。而锦联新经济产业园 2012 年投入运营以来累计交付 41 万平方米，入驻企业约 390 家，从业人员 4,000 余人。前瞻布局的先发优势使沈阳国际软件园的地理位置优于竞争性物业。

沈阳国际软件园一期是浑南区内唯一的地铁直达园区（地铁 2 号线），另有 2 条有轨电车经过并设有站点，毗邻主干道沈本大街，路网通达，具有交通优势。截至 2024 年末，沈阳市共建成 5 条地铁，其中地铁 2 号线是贯通南北的重要线路，与地铁 1 号线共同组成沈阳市的“十字骨架”；地铁 2 号线沈本大街站直连本项目，该站点往南直达市政府，往北直通老城区，有利于人口及产业导入。

表 各项目轨道交通条件对比

项目名称	轨道交通情况
沈阳国际软件园一期	地铁：2 号线沈本大街站直达沈阳国际软件园 E 区 有轨电车：1 号线、2 号线
万科中日产业园	地铁：2 号线全运路站约 1.7 公里
安拓国际产业园	地铁：规划 10 号线沈本二街站约 1.2 公里 有轨电车：2 号线
锦联新经济产业园	地铁：2 号线创新一路站 400 米 有轨电车：3 号线

数据来源：公开资料整理

2）提供一定差异化服务

昂立控股集团至今已有 30 余年的软件研发及信息技术服务行业经验及 20 余年科技园区建设运营经验。相比之下，竞争性物业均为房地产开发背景。通过多年探索与实践，沈阳国际软件园通过建设大量免费共享设施，有效降低企业成本，集聚并整合资源要素，构建产业发展生态系统，促进企业的集聚与发展，形成了明显的比较优势。

沈阳国际软件园组建了专职团队向园区企业提供投融资服务、人才服务以及产业服务。相比之下，竞争性物业并未建立专门的团队开展上述服务。对于园区内企业尤其是占比较大的中小型企业，产业服务团队提供的服务能够帮助企业降低自建团队的成本，提高租户满意度。

3）本项目经营情况整体稳定，但面临市场压力

截至 2025 年 3 月 31 日，本项目经营整体稳定。受沈阳市办公租赁市场总体承压影响，出租率、租金水平较 2024 年 12 月 31 日时点略有下降。由于沈阳国际软件园具备较好的区位优势和规模效应，契合沈阳市及浑南区产业定位，且获得较竞品物业更多的政府支持，总体经营表现较好。截至 2025 年 3 月 31 日，本项目与竞争性物业相比，经营指标相对稳定，出租率指标、租金单价指标表现总体优于竞争性物业。

4）契合地方产业政策导向，政府支持较强，政策与资源深度整合

A．契合沈阳市及浑南区重点产业布局方向，政策支持强

沈阳国际软件园围绕数字经济，定位于软件和新一代信息技术产业，高度契合沈阳市及浑南区的产业规划，是市、区两级落地数字经济产业的主要物理

载体，目前已经发展成为全市最大的软件产业聚集地，也是浑南区软件及新一代信息技术中小企业主要聚集地。

沈阳市和浑南区均把数字经济、软件和新一代信息技术产业作为重点发展方向。《沈阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》第六章“建设数字沈阳”中提到：推进数字产业化、产业数字化，打造数字经济发展高地。2022 年以来，沈阳先后出台《数字沈阳发展规划》、修订《数字沈阳建设布局规划》，全面加快数字沈阳建设。计划到 2025 年，数字沈阳建设跻身全国前列，成为东北数字经济发展引领地、全国数字治理实践先行地、东北数据要素配置首选地、东北数字生态环境创新地、全国数字基础设施示范地。

浑南区《十四五规划和二〇三五年远景目标纲要》中提到构建“一核、两极、三组团、五板块”空间布局，其中将新一代信息技术产业置于“一核”六个重点产业中的首要位置。根据辽宁省工信厅发布的《2024 年度辽宁省中小企业特色产业集群》（辽工信明电〔2024〕35 号），沈阳市浑南区软件及新一代信息技术中小企业产业集群是省内六个产业集群之一。结合省工信厅过往年度公布的产业集群，这也是沈阳市唯一聚焦软件及新一代信息技术产业的集群。

《数字浑南发展规划》（沈浑南政办发〔2024〕4 号）中关于优化完善数字经济发展功能布局中提到“依托沈阳国际软件园、沈阳数字经济产业园、东软软件园等核心园区，重点发展人工智能、工业互联网、云计算服务、网络安全等数字经济核心产业，吸引数字经济企业在园区集聚发展”。经过十多年的发展，沈阳国际软件园已成为全市最大的软件产业聚集地[69]。

B．政府从股权投资、招商、孵化到资本助力的全链条资源导入

截至 2024 年末，园区吸纳就业人员 4 万余人，培育出本土的国家级高新技术企业 388 家、省级瞪羚企业 25 家、省级雏鹰企业 160 家、省上市后备企业 22 家、统计局入库企业 142 家。园区良好的运营表现，获得了各级政府的关注和支持，形成较好的政企良性互动局面。

沈阳国际软件园是沈阳市内唯一获得市属国资参股的民营园区、浑南区唯一获得区属国资投资的混合所有制园区。2022 年，沈阳市国资委控股的金控平台战略入股产业发展公司，持股比例 28%，投资 3 亿元；2016 年、2021 年浑南

69 信息来源于 2024 年 08 月 14 日沈阳市人民政府网站信息发布。

区区属国企入股沈阳国际软件园。市、区政府相关部门在信息共享、资源对接、政策服务等方面积极赋能沈阳国际软件园招商工作，并通过联合招商、优先推荐、共同组织活动等方式，促进沈阳国际软件园招商效率和质量的提升。2018年，浑南区政府与原始权益人签署孵化器共建协议，共同建设科技企业孵化器。政府主导的沈阳知识产权运营服务中心、盛京基金小镇、沈阳产业技术研究院、中国沈阳海外学子创业园等高端创新资源也相继落户沈阳国际软件园。此外，省市区多级政府通过金控平台或投资控股公司的下属公司合计出资约 3.4 亿元与沈阳国际软件园共同组建天使、创投类基金，并依托于园区的行业定位组建了聚焦于新一代信息技术行业的产业引导基金，上述基金已投资 8 家园区企业，总投资额 2.15 亿元；其中，美行科技、博泰生物、向日葵科技等多家企业已筹划 IPO 申报工作。

5）租户行业高度集中，但区域产业基础稳健

A．园区内租户行业分布较为集中，形成产业集聚效应，主要租户行业增长持续、平稳

a.租户行业主要集中在“科学研究和技术服务业”及“信息传输、软件和信息技术服务业”行业，产业聚集程度较高

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目签约租户共计 484 家，租赁面积为 163,402.12 平方米，租户行业分布主要集中在“科学研究和技术服务业”及“信息传输、软件和信息技术服务业”，两个行业合计占比 68.35%，租户行业情况与沈阳国际软件园整体的产业规划相匹配，产业聚集程度较高。细分行业主要由“行业应用软件”“工业软件”“数据服务”“嵌入式应用软件”“信息系统集成”“电商平台”和“物联网模组”等组成。

b.租户所在行业发展情况较好

2023 年东北地区软件业务收入规模达 2,884 亿元，其中沈阳软件业务收入占比超四成，规模达 1,238 亿元，高于大连、哈尔滨、长春等东北城市；软件收入增速达 13.9%，高于全国平均增速 0.5 个百分点，在 15 个副省级城市中排名第 7，整体处于中上水平，高于南京、杭州、成都等新一线城市。

沈阳市拥有良好的软件产业基础：根据工信部公开信息，全国共有 43 个国家级火炬计划软件产业基地，作为工信部认定的软件行业“国家级战略支点”。辽宁省拥有 3 个，其中沈阳拥有 2 个，分别为沈阳国际软件园、东大软件园[70]。

本项目租户代表性细分行业规模大、增长潜力高，为本项目长期稳健运营提供了较好支撑。2021 年至 2023 年，全国“软件和信息技术”代表性的细分行业收入平均增速 14%，2023 年沈阳市规模以上软件企业突破 1,000 家。展望未来，行业发展持续向好，随着沈阳加速布局数字经济产业，软件及信息技术行业加速催化各行各业发展新场景、应用新模式，全市软件行业预计将迎来持续、平稳增长。

B.园区产业生态初步形成，具备一定规模效应

沈阳国际软件园已交付面积 106 万平方米，是沈阳市规模最大的以研发办公为主的产业园，面积是区域第二大研发办公类产业园区锦联新经济产业园的 2 倍以上。规模效应可以降低配套设施的建设成本，加速企业资源、政策资源和产业资源向头部园区集聚。

沈阳国际软件园目前已建成包括千人报告厅，多功能会议室、餐厅、健身室、乒乓球馆、羽毛球馆、篮球场等在内相对完善的非营利共享配套设施。

（2）不动产项目的劣势

不动产项目所处园区分别于 2005 年、2010 年开始陆续投入运营，在楼宇维修保养、物业管理、提升物业品质等方面存在一定压力。同时，园区配备的停车位数量有限，虽然软件园 F 区周围的复合式立体停车楼已于 2024 年 7 月投入运营，但客户停车仍有一定压力。

（3）不动产项目存在的机遇

浑南区高新板块是沈阳都市圈创新驱动发展主阵地，产业利好政策频出，未来有机会吸引更多企业入驻。此外，入驻园区的企业包括国内外的行业龙头企业及知名企业，未来有机会吸引产业链上下游企业入驻，形成企业关联效应，有助于不动产项目的租赁表现。

（4）不动产项目面临的威胁

70 该园区为东软集团自用园区，不对外出租，与本项目无直接竞争关系。

近期，不动产项目所处区域有同类项目投入运营，且该项目楼宇品质、物业管理等方面均有所提升，更加契合企业不断升级的需求，可能会对不动产项目造成客户分流的不利影响。

此外，不动产项目整体租金水平处于同区域同类项目较高水平，部分潜在租户持观望态度。

第二节 经营业绩与财务状况分析

一、启元公司财务状况及经营业绩分析

（一）启元公司近三年及一期备考审计报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，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）持有的房屋租赁、物业管理、车位租赁项目及相关经营业务的备考财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年3月31日的备考资产负债表，2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月的备考利润表以及备考财务报表附注。出具了容诚审字[2025]110Z0353号审计报告。

1、资产负债表

表 启元公司近三年及一期末备考资产负债表

单位：万元

项目	2025年 3月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
流动资产：				
应收票据		11.95		
应收账款	46.97	7.92	70.76	8.42
应收款项融资		3.13		
流动资产合计	**46.97**	**23.01**	**70.76**	**8.42**
非流动资产：	-			
投资性房地产	661.91	696.55	934.38	1,172.20
递延所得税资产	28.17	28.07	28.68	28.41
非流动资产合计	**690.08**	**724.62**	**963.05**	**1,200.61**
资产合计	**737.05**	**747.63**	**1,033.82**	**1,209.03**
流动负债：				
预收款项	176.69	208.70	281.54	211.54
合同负债	41.94	47.21	61.56	44.72
应交税费	28.95	72.88	13.12	11.23
其他应付款	177.82	182.18	206.43	168.56
一年内到期的非流动负债	400.00	400.00	400.00	250.00
其他流动负债	2.52	2.83	3.69	2.68
流动负债合计	**827.90**	**913.80**	**966.34**	**688.74**

非流动负债：				
长期借款	1,000.00	1,100.00	1,500.00	1,900.00
非流动负债合计	1,000.00	1,100.00	1,500.00	1,900.00
负债合计	**1,827.90**	**2,013.80**	**2,466.34**	**2,588.74**
净资产：		-	-	-
净资产合计	**-1,090.85**	**-1,266.17**	**-1,432.53**	**-1,379.71**
负债和净资产合计	**737.05**	**747.63**	**1,033.82**	**1,209.03**

2、备考利润表

表 启元公司近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**207.56**	**974.80**	**845.68**	**675.15**
减：营业成本	79.27	369.10	384.22	357.83
税金及附加	28.97	125.27	115.39	103.48
销售费用	5.37	21.48	21.48	21.48
管理费用	8.35	33.93	47.62	57.17
财务费用	19.68	103.80	124.45	236.20
其中：利息费用	19.68	103.80	124.45	236.20
加：其他收益	-	-	0.87	1.20
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.39	2.43	-1.08	-101.59
二、营业利润（亏损以“-”填列）	**65.53**	**323.64**	**152.31**	**-201.40**
加：营业外收入	0.35	0.82	-	2.10
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损以“-”填列）	**65.88**	**324.46**	**152.31**	**-199.30**
减：所得税费用	16.47	60.37	-0.27	-25.40
四、净利润（净亏损以“-”填列）	**49.41**	**264.08**	**152.58**	**-173.91**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	49.41	264.08	152.58	-173.91
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**49.41**	**264.08**	**152.58**	**-173.91**

3、财务报表的编制基础

启元公司管理层为成立不动产公募 REITs 之目的编制了备考财务报表，以反映不动产项目 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日的财务状况及 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-3 月的经营成果。备考财务报表仅供反映不动产项目于备考财务报表期间的财务状况和经营成果，不适用于其他目的。基于编制备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

昂立信息原持有的不动产项目的投资性房地产产权清晰、物理特征可明确区分，日常运营管理业务相对独立，少量共享公共资源。昂立信息历史会计记录中，对不动产项目的收入、成本、费用、资产及负债均单独进行会计核算。本备考财务报表系假设启元园区已于 2021 年 1 月 1 日成立且已开始正常生产运营，并基于昂立信息历史会计记录，按照下述编制基础及备考报表所述主要会计政策进行编制。

在编制备考资产负债表时：

（1）昂立信息通过净资产出资的方式，将所持有的不动产项目相关资产及负债划转至启元公司；

（2）投资性房地产的原值按照其于昂立信息的历史成本反映。本备考财务报表期间不动产项目运营及运营所产生的经营性往来款项如应收账款、预收账款及其他应付款、合同负债，按照其于昂立信息的原账面价值反映；

（3）2021 年至 2022 年 6 月 30 日借款协议由昂立信息与银行签订，抵押物为昂立信息入池资产，同时满足以上两个条件的借款纳入备考报表。2022 年 7 月起借款协议逐步由启元园区直接与银行签订，抵押物为启元园区的入池资产，同时满足以上两个条件的借款纳入备考报表。应交税费按照入池资产相关的运营情况测算得出；

（4）本备考财务报表期间不动产项目运营及运营所产生的货币资金不计入本备考报表；

（5）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

在编制备考利润表时：

（1）不动产项目的收入，按照实际发生额计入本备考报表；与不动产项目直接相关的成本和费用直接计入本备考报表；

（2）与不动产项目相关的销售费用，以拟为不动产项目组建的招商团队的薪酬分配后计入本备考报表；

（3）其他与不动产项目间接相关的成本和费用，按照不动产项目面积与非不动产项目面积的月加权平均比例进行分配，分配后计入本备考报表；

（4）所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出。

（二）重大影响的会计政策和会计估计

1、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

启元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本节“长期资产减值”。

项目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。

2、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

启元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。

3、合同资产及合同负债

启元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。启元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。启元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。

4、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、使用权资产等（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，启元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。启元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，启元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，且不大于启元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。

5、收入

（1）一般原则

收入是项目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。

项目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，项目公司在合同开始日，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。

交易价格是项目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，项目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，项目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，项目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）客户在项目公司履约的同时即取得并消耗项目公司履约所带来的经济利益；

2）客户能够控制项目公司履约过程中在建的商品；

3）项目公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且项目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，项目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。项目公司按照投入法（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，项目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，项目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，项目公司会考虑下列迹象：

1）项目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）项目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）项目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）项目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

项目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。

6、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）启元公司能够满足政府补助所附条件；

2）启元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：

用于补偿启元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；

用于补偿启元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。

与启元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。与启元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启元公司提供贷款的，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启元公司，启元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。

7、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，项目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，项目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，项目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）项目公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，项目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。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，项目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：

A.租赁负债的初始计量金额；

B.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；

C.承租人发生的初始直接费用；

D.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。项目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:

A.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；

B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；

C.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；

D.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；

E.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，启元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）项目公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，项目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

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。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，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，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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，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.项目公司作为承租人

在租赁变更生效日，项目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：

a.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；

b.其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.项目公司作为出租人

经营租赁发生变更的，项目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，项目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，项目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，项目公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（三）重大会计政策变更、会计估计变更

1、重大会计政策变更

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的

会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。执行解释15号的相关规定对项目公司报告期内备考财务报表无重大影响。

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号，以下简称解释16号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释16号的相关规定对项目公司报告期内备考财务报表无重大影响。

2023年10月25日，财政部发布了《企业会计准则解释第17号》（财会[2023]21号，以下简称解释17号），自2024年1月1日起施行。本公司于2024年1月1日起执行解释17号的规定。执行解释17号的相关规定对本公司报告期内备考财务报表无重大影响。

财政部于2024年3月发布的《企业会计准则应用指南汇编2024》以及2024年12月发布的《企业会计准则解释第18号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内备考财务报表无重大影响。

2、重大会计估计变更

报告期内，项目公司无重大会计估计变更。

（四）主要报表科目分析

1、营业收入

近三年及一期，启元公司营业收入分别为675.15万元、845.68万元、974.80万元和207.56万元，整体保持增长。启元公司营业收入由租赁收入、物业收入、车位收入三部分构成，报告期内收入结构保持稳定，具体情况如下表所示：

表 启元公司近三年及一期营业收入构成

单位：万元

项目	2025年1-3月	占比	2024年度	占比	2023年度	占比	2022年度	占比
租赁收入	162.90	78.48%	764.25	78.40%	644.75	76.24%	514.82	76.25%
物业收入	36.73	17.69%	171.17	17.56%	159.64	18.88%	126.89	18.80%
车位收入	7.93	3.82%	39.38	4.04%	41.29	4.88%	33.44	4.95%

合计	207.56	100.00%	974.80	100.00%	845.68	100.00%	675.15	100.00%

近三年启元公司营业收入增长率分别为：-2.82%、25.26%和 15.27%。为全面更新改造昂立信息园 A、B 座项目，从 2021 年下半年起暂缓招租。装修改造工程于 2021 年 11 月开始，整体改造过程历时近一年，经过本次装修改造，昂立信息园 A、B 座项目于 2023 年及 2024 年加权平均出租率提升至 70.69%及 83.32%，致使启元公司 2023 年及 2024 年营业收入显著增长。

2、营业成本

近三年及一期，启元公司营业成本分别为 357.83 万元、384.22 万元、369.10 万元和 79.27 万元，整体保持平稳。营业成本由租赁成本、物业成本和车位成本构成，其中租赁成本和车位成本全部为折旧摊销，物业成本包括清洁绿化费、维护修理费、设备养护费、保安费、保洁费、物料消耗以及水电费、采暖费，具体情况如下表所示：

表 启元公司近三年及一期营业成本构成

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	占营业收入比	2024 年度	占营业收入比	2023 年度	占营业收入比	2022 年度	占营业收入比
租赁成本	31.14	15.00%	223.80	22.96%	223.80	26.46%	223.80	33.15%
物业成本	44.63	21.50%	131.28	13.47%	146.40	17.31%	120.01	17.78%
车位成本	3.51	1.69%	14.02	1.44%	14.02	1.66%	14.02	2.08%
合计	**79.27**	**38.19%**	**369.10**	**37.86%**	**384.22**	**45.43%**	**357.83**	**53.00%**

3、毛利率

近三年及一期，启元公司毛利率分别为 47.00%、54.57%、62.14%和 61.81%。

4、期间费用

表 启元公司近三年及一期各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	5.37	2.59%	21.48	2.20%	21.48	2.54%	21.48	3.18%
管理费用	8.35	4.02%	33.93	3.48%	47.62	5.63%	57.17	8.47%
财务费用	19.68	9.48%	103.80	10.65%	124.45	14.72%	236.20	34.98%

合计	**33.40**	**16.09%**	**159.22**	**16.33%**	**193.55**	**22.89%**	**314.85**	**46.63%**

近三年及一期，启元公司期间费用为 314.85 万元、193.55 万元、159.22 万元和 33.40 万元，占营业收入比重分别为 46.63%、22.89%、16.33%和 16.09%，整体保持下降趋势。期间费用的减少主要是由于银行借款减少导致的财务费用降低所致。

5、重大投资收益及政府补助情况

近三年及一期，启元公司无投资收益和政府补助。

6、资产结构

表 启元公司近三年及一期末资产结构

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收账款	46.97	6.37%	7.92	1.06%	70.76	6.84%	8.42	0.70%
应收票据			11.95	1.60%	0.00	0	0.00	0
应收款项融资			3.13	0.42%	0.00	0	0.00	0
流动资产合计	**46.97**	**6.37%**	**23.01**	**3.08%**	**70.76**	**6.84%**	**8.42**	**0.70%**
非流动资产：								
投资性房地产	661.91	89.81%	696.55	93.17%	934.38	90.38%	1,172.20	96.95%
递延所得税资产	28.17	3.82%	28.07	3.75%	28.68	2.77%	28.41	2.35%
非流动资产合计	**690.08**	**93.63%**	**724.62**	**96.92%**	**963.05**	**93.16%**	**1,200.61**	**99.30%**
资产总计	**737.05**	**100.00%**	**747.63**	**100.00%**	**1,033.82**	**100.00%**	**1,209.03**	**100.00%**

近三年及一期末，启元公司总资产分别为 1,209.03 万元、1,033.82 万元、747.63 万元和 737.05 万元。非流动资产分别为 1,200.61 万元、963.05 万元、724.62 万元和 690.08 万元，占资产总额比分别为 99.30%、93.16%、96.92%和 93.63%。

（1）流动资产分析

启元公司流动资产由应收账款、应收票据和应收款项融资构成。近三年及一期末，流动资产分别为 8.42 万元、70.76 万元、23.01 万元和 46.97 万元，占资产总额的比例分别为 0.70%、6.84%、3.08%和 6.37%。2024 年末，应收票据 11.95 万元，占资产总额的比例为 1.60%，其余报告期期末应收票据均为 0 万元。2024 年末应收票据系银行承兑汇票。近三年及一期末，应收账款分别为 8.42 万

元、70.76 万元、7.92 万元和 46.97 万元，占资产总额的比例分别为 0.70%、6.84%、1.06%和 6.37%。

（2）非流动资产分析

启元公司的非流动资产主要为投资性房地产，近三年及一期末，非流动资产总额分别为 1,200.61 万元、963.05 万元、724.62 万元和 690.08 万元，占资产总额的比例分别为 99.30%、93.16%、96.92%和 93.63%。

近三年及一期末，启元公司投资性房地产分别为 1,172.20 万元、934.38 万元、696.55 万元和 661.91 万元，占资产总额的比例分别为 96.95%、90.38%、93.17%和 89.81%，占资产总额比例稳定。

7、负债结构分析

表 启元公司近三年及一期末负债结构

单位：万元

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
预收款项	176.69	9.67%	208.70	10.36%	281.54	11.42%	211.54	8.17%
合同负债	41.94	2.29%	47.21	2.34%	61.56	2.50%	44.72	1.73%
应交税费	28.95	1.58%	72.88	3.62%	13.12	0.53%	11.23	0.43%
其他应付款	177.82	9.73%	182.18	9.05%	206.43	8.37%	168.56	6.51%
一年内到期的非流动负债	400.00	21.88%	400.00	19.86%	400.00	16.22%	250.00	9.66%
其他流动负债	2.52	0.14%	2.83	0.14%	3.69	0.15%	2.68	0.10%
流动负债合计	**827.90**	**45.29%**	**913.80**	**45.38%**	**966.34**	**39.18%**	**688.74**	**26.61%**
非流动负债：								
长期借款	1,000.00	54.71%	1,100.00	54.62%	1,500.00	60.82%	1,900.00	73.39%
非流动负债合计	**1,000.00**	**54.71%**	**1,100.00**	**54.62%**	**1,500.00**	**60.82%**	**1,900.00**	**73.39%**
负债总计	**1,827.90**	**100.00%**	**2,013.80**	**100.00%**	**2,466.34**	**100.00%**	**2,588.74**	**100.00%**

近三年及一期末，启元公司负债总额分别为 2,588.74 万元、2,466.34 万元、2,013.80 万元和 1,827.90 万元。其中，流动负债分别为 688.74 万元、966.34 万元、913.80 万元和 827.90 万元，占负债总额比分别为：26.61%、39.18%、45.38%和 45.29%，非流动负债分别为 1,900.00 万元、1,500.00 万元、1,100.00

万元和 1,000.00 万元，占负债总额比分别为 73.39%、60.82%、54.62%和 54.71%。

（1）流动负债

启元公司的流动负债主要包括预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。预收款项主要为租户预缴的租金，其他应付款主要为租户保证金，近三年及一期末，启元公司预收款项分别为 211.54 万元、281.54 万元、208.7 万元和 176.69 万元，其他应付款分别为 168.56 万元、206.43 万元、182.18 万元和 177.82 万元。启元公司一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款，近三年及一期末，一年内到期的长期借款金额分别为 250.00 万元、400.00 万元、400.00 万元和 400.00 万元。

（2）非流动负债

近三年及一期末，启元公司非流动负债均为长期借款，分别为 1,900.00 万元、1,500.00 万元、1,100.00 万元和 1,000.00 万元。随着长期借款的归还，非流动负债金额逐年减少。

（3）对外借款情况分析

近三年及一期末，启元公司借款结构如下：

表 启元公司近三年及一期末借款期限结构

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
短期借款	-	-	-	-
一年内到期的长期借款	400.00	400.00	400.00	250.00
长期借款	1,000.00	1,100.00	1,500.00	1,900.00
合计	**1,400.00**	**1,500.00**	**1,900.00**	**2,150.00**

表 启元公司近三年及一期末借款担保结构

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
抵押+质押+保证	1,400.00	1,500.00	1,900.00	2,150.00
合计	**1,400.00**	**1,500.00**	**1,900.00**	**2,150.00**

二、亨达公司财务状况及经营业绩分析

（一）亨达公司近三年及一期备考审计报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审计了沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司（以下简称亨达园区）持有的房屋租赁、物业管理项目及相关经营业务的备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日的备考资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-3 月备考利润表以及备考财务报表附注。出具了容诚审字[2025]110Z0346 号审计报告。

1、资产负债表

表 亨达公司近三年及一期末备考资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
应收账款	594.69	873.86	1,237.70	2,531.72
流动资产合计	**594.69**	**873.86**	**1,237.70**	**2,531.72**
非流动资产：				
投资性房地产	14,804.74	15,079.14	16,176.72	17,274.31
递延所得税资产	187.62	192.88	196.96	139.64
非流动资产合计	**14,992.36**	**15,272.02**	**16,373.68**	**17,413.95**
资产合计	**15,587.05**	**16,145.88**	**17,611.38**	**19,945.68**
流动负债：				
短期借款		0.00	0.00	3,500.00
预收款项	564.61	755.18	517.27	398.26
合同负债	168.27	215.57	166.68	137.50
应交税费	41.54	43.12	167.47	213.81
其他应付款	548.27	555.43	465.99	446.17
一年内到期的非流动负债	1,350.00	1,350.00	1,050.00	400.00
其他流动负债	10.10	12.93	10.00	8.25
流动负债合计	**2,682.78**	**2,932.23**	**2,377.41**	**5,103.99**
非流动负债：				
长期借款	14,000.00	14,000.00	15,350.00	7,100.00
非流动负债合计	**14,000.00**	**14,000.00**	**15,350.00**	**7,100.00**
负债合计	**16,682.78**	**16,932.23**	**17,727.41**	**12,203.99**
净资产：				
净资产合计	**-1,095.74**	**-786.35**	**-116.03**	**7,741.69**
负债和净资产合计	**15,587.05**	**16,145.88**	**17,611.38**	**19,945.68**

2、备考利润表

表 亨达公司近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**746.89**	**3,082.79**	**3,234.07**	**3,127.15**
减：营业成本	347.29	1,358.43	1,328.46	1,344.95
税金及附加	93.91	394.37	397.07	375.56
销售费用	16.50	66.00	66.00	66.00
管理费用	18.46	94.54	106.42	112.95
财务费用	327.21	1,201.87	853.00	573.63
其中：利息费用	327.21	1,201.87	853.00	573.63
加：其他收益	0.00	0.00	2.08	3.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	21.05	16.29	-229.28	-345.30
二、营业利润（亏损以“-”填列）	**-35.42**	**-16.14**	**255.94**	**312.52**
加：营业外收入	2.01	3.58	6.55	28.71
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额（亏损以“-”填列）	**-33.41**	**-12.56**	**262.50**	**341.23**
减：所得税费用	5.26	4.07	65.62	85.31
四、净利润（净亏损以“-”填列）	**-38.68**	**-16.63**	**196.87**	**255.92**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-38.68	-16.63	196.87	255.92
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	**-38.68**	**-16.63**	**196.87**	**255.92**

3、财务报表的编制基础

项目公司管理层为设立不动产公募 REITs 之所述交易目的编制了本备考财务报表，以反映不动产项目 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日的财务状况及 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-3 月的经营成果。本备考财务报表仅供反映不动产项目于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，不适用于其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

产业发展公司持有的不动产项目的投资性房地产产权清晰、物理特征可明确区分，日常运营管理业务相对独立，少量共享公共资源。产业发展公司历史会计记录中，对不动产项目的收入、成本、费用、资产及负债均单独进行会计核算。本备考财务报表系假设亨达园区已于2021年1月1日成立且已开始正常生产运营，并基于产业发展公司历史会计记录，按照下述编制基础及主要会计政策进行编制。

在编制备考资产负债表时：

（1）本次交易产业发展公司通过净资产出资的方式，将所持有的不动产项目相关资产及负债划转至项目公司。

（2）投资性房地产的原值按照其于产业发展公司的历史成本反映。本备考财务报表期间不动产项目运营及运营所产生的经营性往来款项如应收账款、预收账款及其他应付款、合同负债，按照其于产业发展公司的原账面价值反映。

（3）2021年至2022年6月30日借款协议由产业发展公司与银行签订，抵押物为产业发展公司入池资产，同时满足以上两个条件的借款纳入备考报表。2022年7月起借款协议逐步由亨达园区直接与银行签订，抵押物为亨达园区的入池资产，同时满足以上两个条件的借款纳入备考报表。应交税费按照入池资产相关的运营情况测算得出。

（4）本备考财务报表期间不动产项目运营及运营所产生的货币资金不计入本备考报表。

（5）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

在编制备考利润表时：

（1）不动产项目的收入，按照实际发生额计入本备考报表；与不动产项目直接相关的成本和费用直接计入本备考报表；

（2）与不动产项目相关的销售费用，以拟为专项计划组建的招商团队的薪酬分配后计入本备考报表；

（3）其他与不动产项目间接相关的成本和费用，按照不动产项目面积与非不动产项目面积的月加权平均比例进行分配，分配后计入本备考报表；

（4）所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出。

（二）重大影响的会计政策和会计估计

详见本节“一、启元公司财务状况及经营业绩分析”之“（二）重大影响的会计政策和会计估计”内容。

（三）重大会计政策变更、会计估计变更

详见本节“一、启元公司财务状况及经营业绩分析”之“（三）重大会计政策变更、会计估计变更”内容。

（四）主要报表科目分析

1、营业收入

近三年及一期，亨达公司营业收入分别为 3,127.15 万元、3,234.07 万元、3,082.79 万元和 746.89 万元，整体保持稳定。2024 年营业收入增长率为-4.68%，原因为租赁面积占比较大的租户于 2024 年 5 月退租，导致亨达公司整体收入下降。亨达公司营业收入由租赁收入和物业收入构成，具体收入构成如下：

表 亨达公司近三年及一期营业收入构成

单位：万元

项目	2025年1-3月	占比	2024年度	占比	2023年度	占比	2022年度	占比
租赁收入	603.71	80.83%	2,514.75	81.57%	2,619.00	80.98%	2,540.45	81.24%
物业收入	143.18	19.17%	568.04	18.43%	615.07	19.02%	586.71	18.76%
合计	**746.89**	**100.00%**	**3,082.79**	**100.00%**	**3,234.07**	**100.00%**	**3,127.15**	**100.00%**

2、营业成本

近三年及一期，亨达公司营业成本分别为 1,344.95 万元、1,328.46 万元、1,358.43 万元和 347.29 万元。营业成本由租赁成本和物业成本构成，其中租赁成本为投资性房地产折旧及摊销，物业成本包括清洁绿化费、维护修理费、设备养护费、保安费、保洁费、物料消耗以及水电费，具体情况如下表所示：

表 亨达公司近三年及一期营业成本构成

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	占营业收入比	2024 年度	占营业收入比	2023 年度	占营业收入比	2022 年度	占营业收入比

租赁成本	274.40	36.74%	1,097.59	35.60%	1,097.59	33.94%	1,097.59	35.10%
物业成本	72.89	9.76%	260.84	8.46%	230.87	7.14%	247.36	7.91%
合计	**347.29**	**46.50%**	**1,358.43**	**44.06%**	**1,328.46**	**41.08%**	**1,344.95**	**43.01%**

3、毛利率

近三年及一期，亨达公司毛利率分别为56.99%、58.92%、55.94%和53.50%，整体保持平稳。

4、期间费用

近三年及一期，亨达公司期间费用分别为752.57万元、1,025.41万元、1,362.41万元和362.17万元占营业收入比重分别为24.07%、31.71%、44.19%和48.49%。报告期内，期间费用在2021年至2022年下降，但在2023年至2024年有较大增长，原因是财务费用的波动引起的期间费用的波动。亨达公司销售费用占营业收入比重分别为2.11%、2.04%、2.14%和2.21%，管理费用占营业收入比重分别为3.61%、3.29%、3.07%和2.47%，财务费用占营业收入比重分别为18.34%、26.38%、38.99%和43.81%。

表 亨达公司近三年及一期各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	16.50	2.21%	66.00	2.14%	66.00	2.04%	66.00	2.11%
管理费用	18.46	2.47%	94.54	3.07%	106.42	3.29%	112.95	3.61%
财务费用	327.21	43.81%	1,201.87	38.99%	853.00	26.38%	573.63	18.34%
合计	362.17	48.49%	1,362.41	44.19%	1,025.41	31.71%	752.57	24.07%

5、重大投资收益及政府补助情况

近三年及一期，亨达公司无投资收益和政府补助。

6、资产结构

表 亨达公司近三年及一期末资产结构

单位：万元

项目	2025年3月31日		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收账款	594.69	3.82%	873.86	5.41%	1,237.70	7.03%	2,531.72	12.69%

流动资产合计	**594.69**	**3.82%**	**873.86**	**5.41%**	**1,237.70**	**7.03%**	**2,531.72**	**12.69%**
非流动资产：								
投资性房地产	14,804.74	94.98%	15,079.14	93.39%	16,176.72	91.85%	17,274.31	86.61%
递延所得税资产	187.62	1.20%	192.88	1.19%	196.96	1.12%	139.64	0.70%
非流动资产合计	**14,992.36**	**96.18%**	**15,272.02**	**94.59%**	**16,373.68**	**92.97%**	**17,413.95**	**87.31%**
资产总计	**15,587.05**	**100.00%**	**16,145.88**	**100.00%**	**17,611.38**	**100.00%**	**19,945.68**	**100.00%**

近三年及一期末，亨达公司总资产分别为19,945.68万元、17,611.38万元、16,145.88万元和15,587.05万元。流动资产分别为2,531.72万元、1,237.70万元、873.86万元和594.69万元，占资产总额比例分别为12.69%、7.03%、5.41%和3.82%。非流动资产分别为17,413.95万元、16,373.68万元、15,272.02万元和14,992.36万元，占资产总额的比例分别为87.31%、92.97%、94.59%和96.18%。

（1）流动资产

亨达公司流动资产全部为应收账款。近三年及一期末，应收账款分别为2,531.72万元、1,237.70万元、873.86万元和594.69万元，占资产总额的比例分别为12.69%、7.03%、5.41%和3.82%。

（2）非流动资产

非流动资产主要由投资性房地产构成。近三年及一期末，投资性房地产账面价值分别为17,274.31万元、16,176.72万元、15,079.14万元和14,804.74万元，占资产总额的比例分别为86.61%、91.85%、93.39%和94.98%。随着投资性房地产累计折旧的增加，其账面价值逐年下降。

7、负债结构分析

表 亨达公司近三年及一期末负债结构

单位：万元

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款							3,500.00	28.68%
预收款项	564.61	3.38%	755.18	4.46%	517.27	2.92%	398.26	3.26%
合同负债	168.27	1.01%	215.57	1.27%	166.68	0.94%	137.50	1.13%
应交税费	41.54	0.25%	43.12	0.25%	167.47	0.94%	213.81	1.75%
其他应付款	548.27	3.29%	555.43	3.28%	465.99	2.63%	446.17	3.66%

一年内到期的非流动负债	1,350.00	8.09%	1,350.00	7.97%	1,050.00	5.92%	400.00	3.28%
其他流动负债	10.10	0.06%	12.93	0.08%	10.00	0.06%	8.25	0.07%
流动负债合计	**2,682.78**	**16.08%**	**2,932.23**	**17.32%**	**2,377.41**	**13.41%**	**5,103.99**	**41.82%**
非流动负债：								
长期借款	14,000.00	83.92%	14,000.00	82.68%	15,350.00	86.59%	7,100.00	58.18%
非流动负债合计	**14,000.00**	**83.92%**	**14,000.00**	**82.68%**	**15,350.00**	**86.59%**	**7,100.00**	**58.18%**
负债总计	**16,682.78**	**100.00%**	**16,932.23**	**100.00%**	**17,727.41**	**100.00%**	**12,203.99**	**100.00%**

近三年及一期末，亨达公司负债总额分别为 12,203.99 万元、17,727.41 万元、16,932.23 万元和 16,682.78 万元。流动负债分别为 5,103.99 万元、2,377.41 万元、2,932.23 万元和 2,682.78 万元，占负债总额比例分别为 41.82%、13.41%、17.32%和 16.08%。非流动负债分别为 7,100.00 万元、15,350.00 万元、14,000.00 万元和 14,000.00 万元，非流动负债占负债总额比分别为：58.18%、86.59%、82.68%和 83.92%。

（1）流动负债

亨达公司的流动负债主要包括预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。预收款项主要为租户预缴的租金，其他应付款主要为租户保证金，近三年及一期末，亨达公司预收款项分别为 398.26 万元、517.27 万元、755.18 万元和 564.61 万元。其他应付款分别为 446.17 万元、465.99 万元、555.43 万元和 548.27 万元，随着租金收入的增长，预收款项和其他应付款的金额呈增长态势。亨达公司一年内到期的非流动负债为一年内到期的银行贷款，近三年及一期末，一年内到期的银行贷款金额分别为 400.00 万元、1,050.00 万元、1,350.00 万元和 1,350.00 万元。

（2）非流动负债

近三年及一期末，亨达公司非流动负债全部为长期借款，分别为 7,100.00 万元、15,350.00 万元、14,000.00 万元和 14,000.00 万元，占负债总额比例分别为 58.18%、86.59%、82.68%和 83.92%，2023 年较 2022 年非流动负债金额有较大幅度增长的主要原因是完成重组后，贷款余额有所增长；2024 年随着借款的偿还，非流动负债金额较 2023 年略有下降，2025 年一季度贷款余额未有变化。

（3）对外借款情况分析

近三年及一期末，亨达公司借款结构如下：

表 亨达公司近三年及一期末借款期限结构

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
短期借款		-	-	3,500.00
一年内到期的非流动负债	1,350.00	1,350.00	1,050.00	400.00
长期借款	14,000.00	14,000.00	15,350.00	7,100.00
合计	**15,350.00**	**15,350.00**	**16,400.00**	**11,000.00**

表 亨达公司近三年及一期末借款担保结构

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
抵押+保证	15,350.00	15,350.00	16,400.00	11,000.00
合计	**15,350.00**	**15,350.00**	**16,400.00**	**11,000.00**

三、永利公司财务状况及经营业绩分析

（一）永利公司近三年及一期备考审计报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审计了沈阳国际软件园永利园区发展有限公司（以下简称永利园区）持有的房屋租赁、物业管理、车位租赁项目及相关的备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日的备考资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-3 月的备考利润表以及备考财务报表附注。出具了容诚审字[2025]110Z0347 号审计报告。

1、资产负债表

表 永利公司近三年及一期末备考资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
应收账款	1,069.05	1,375.06	1,749.39	1,350.12
流动资产合计	**1,069.05**	**1,375.06**	**1,749.39**	**1,350.12**
非流动资产：				
投资性房地产	24,181.95	24,712.11	26,832.75	28,953.40
递延所得税资产	50.49	61.55	54.65	31.74
非流动资产合计	**24,232.44**	**24,773.66**	**26,887.40**	**28,985.14**
资产合计	**25,301.50**	**26,148.72**	**28,636.79**	**30,335.26**

流动负债：				
预收款项	1,655.70	1,204.86	1,289.19	1,379.78
合同负债	343.35	297.52	348.00	402.87
应交税费	155.04	324.91	387.95	413.28
其他应付款	1,180.36	1,176.62	1,153.70	1,158.44
一年内到期的非流动负债	1,300.00	1,250.00	5,905.00	9,100.00
其他流动负债	20.60	17.85	20.88	24.17
流动负债合计	**4,655.06**	**4,271.76**	**9,104.71**	**12,478.54**
非流动负债：				
长期借款	21,100.00	21,600.00	17,145.00	12,994.00
非流动负债合计	**21,100.00**	**21,600.00**	**17,145.00**	**12,994.00**
负债合计	**25,755.06**	**25,871.76**	**26,249.71**	**25,472.54**
净资产：				
净资产合计	**-453.56**	**276.95**	**2,387.08**	**4,862.72**
负债和净资产合计	**25,301.50**	**26,148.72**	**28,636.79**	**30,335.26**

2、备考利润表

表 永利公司近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**1,602.11**	**6,243.65**	**6,518.38**	**6,534.79**
减：营业成本	700.25	2,679.59	2,611.24	2,670.33
税金及附加	194.36	765.15	735.70	632.88
销售费用	36.18	144.74	144.74	144.74
管理费用	40.01	192.07	215.78	239.73
财务费用	368.63	1,557.73	1,667.60	1,630.47
其中：利息费用	368.63	1,557.73	1,667.60	1,630.47
加：其他收益	0.00	0.00	51.43	78.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	44.21	-27.59	-91.62	-60.43
二、营业利润（亏损以“-”填列）	**306.89**	**876.78**	**1,103.13**	**1,234.53**
加：营业外收入	0.84	46.91	30.63	39.66
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额（亏损以“-”填列）	**307.74**	**923.69**	**1,133.76**	**1,274.19**
减：所得税费用	76.93	230.92	283.44	318.55
四、净利润（净亏损以“-”填列）	**230.80**	**692.77**	**850.32**	**955.64**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	230.80	692.77	850.32	955.64

五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00	0.00
六、综合收益总额	**230.80**	**692.77**	**850.32**	**955.64**

3、财务报表的编制基础

在编制备考资产负债表时：

（1）本次交易软件园公司通过净资产出资的方式，将所持有的不动产项目相关资产及负债划转至项目公司。

（2）投资性房地产的原值按照其于软件园公司的历史成本反映。本备考财务报表期间不动产项目运营及运营所产生的经营性往来款项如应收账款、预收账款及其他应付款、合同负债，按照其于软件园公司的原账面价值反映。

（3）2021 年至 2022 年 6 月 30 日借款协议由软件园公司与银行签订，抵押物为软件园公司入池资产，同时满足以上两个条件的借款纳入备考报表。2022 年 7 月起借款协议逐步由永利园区直接与银行签订，抵押物为永利园区的入池资产，同时满足以上两个条件的借款纳入备考报表。应交税费按照入池资产相关的运营情况测算得出。

（4）本备考财务报表期间不动产项目运营及运营所产生的货币资金不计入本备考报表。

（5）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

在编制备考利润表时：

（1）不动产项目的收入，按照实际发生额计入本备考报表；与不动产项目直接相关的成本和费用直接计入本备考报表；

（2）与不动产项目相关的销售费用，以拟为专项计划组建的招商团队的薪酬分配后计入本备考报表；

（3）其他与不动产项目间接相关的成本和费用，按照不动产项目面积与非不动产项目面积的月加权平均比例进行分配，分配后计入本备考报表；

（4）所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出。

（二）重大影响的会计政策和会计估计

详见本节“一、启元公司财务状况及经营业绩分析”之“（二）重大影响的会计政策和会计估计”内容。

（三）重大会计政策变更、会计估计变更

详见本节“一、启元公司财务状况及经营业绩分析”之“（三）重大会计政策变更、会计估计变更”内容。

（四）主要报表科目分析

1、营业收入

近三年及一期，永利公司营业收入分别为6,534.79万元、6,518.38万元、6,243.65万元和1,602.11万元，由租赁收入、物业收入和车位收入构成，近三年及一期收入结构保持稳定，具体收入构成如下：

表 永利公司近三年及一期营业收入构成

单位：万元

项目	2025年1-3月	占比	2024年度	占比	2023年度	占比	2022年度	占比
租赁收入	1,295.94	80.89%	5,046.86	80.83%	5,270.19	80.85%	5,330.38	81.57%
物业收入	296.60	18.51%	1,158.28	18.55%	1,207.89	18.53%	1,170.01	17.90%
车位收入	9.57	0.60%	38.51	0.62%	40.29	0.62%	34.40	0.53%
合计	**1,602.11**	**100.00%**	**6,243.65**	**100.00%**	**6,518.38**	**100.00%**	**6,534.79**	**100.00%**

项目公司2022年-2023年营业收入增长率为-0.25%；2023年-2024年为-4.21%。2022年-2023年项目公司收入有所下降，属于正常经营波动。

2、营业成本

近三年及一期，永利公司营业成本分别为2,670.33万元、2,611.24万元、2,679.59万元和700.25万元，项目营业成本整体保持稳定，主要由租赁成本、物业成本和车位成本构成，其中租赁成本和车位成本全部为折旧摊销，物业成本包括清洁绿化费、维护修理费、设备养护费、保安费、保洁费、物料消耗以及水电费，具体成本构成情况如下表所示：

表 永利公司近三年及一期营业成本构成

单位：万元

项目	2025年1-3月	占营业收入比	2024年度	占营业收入比	2023年度	占营业收入比	2022年度	占营业收入比
租赁成本	507.06	31.65%	2,028.25	32.49%	2,028.25	31.12%	2,028.25	31.04%
物业成本	170.09	10.62%	558.95	8.95%	490.60	7.53%	549.69	8.41%
车位成本	23.10	1.44%	92.39	1.48%	92.39	1.42%	92.39	1.41%
合计	**700.25**	**43.71%**	**2,679.59**	**42.92%**	**2,611.24**	**40.06%**	**2,670.33**	**40.86%**

3、毛利率

近三年及一期，永利公司毛利率分别为59.14%、59.94%、57.08%和56.29%，整体较为稳定，公司营运能力较为稳定。

4、期间费用

表 永利公司近三年及一期费用占比及变化

单位：万元

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	36.18	2.26%	144.74	2.32%	144.74	2.22%	144.74	2.21%
管理费用	40.01	2.50%	192.07	3.08%	215.78	3.31%	239.73	3.67%
财务费用	368.63	23.01%	1,557.73	24.95%	1,667.60	25.58%	1,630.47	24.95%
合计	**444.83**	**27.77%**	**1,894.54**	**30.34%**	**2,028.12**	**31.11%**	**2,014.94**	**30.83%**

近三年及一期，永利公司期间费用分别为2,014.94万元、2,028.12万元、1,894.54万元和444.83万元。费用占收入比分别为30.83%、31.11%、30.34%和27.77%。期间费用整体保持稳定。近三年及一期，永利公司销售费用占营业收入比分别为2.21%、2.22%、2.32%和2.26%，管理费用占营业收入比分别为3.67%、3.31%、3.08%和2.50%，财务费用占营业收入比分别为24.95%、25.58%、24.95%和23.01%，报告期内无研发费用。

5、重大投资收益及政府补助情况

近三年及一期，永利公司无投资收益。2022年和2023年收到的政府补助金额分别为70.00万元和47.00万元，2024年和2025年1-3月无政府补助。

6、资产结构

表 永利公司近三年及一期末资产结构

单位：万元

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收账款	1,069.05	4.23%	1,375.06	5.26%	1,749.39	6.11%	1,350.12	4.45%
流动资产合计	**1,069.05**	**4.23%**	**1,375.06**	**5.26%**	**1,749.39**	**6.11%**	**1,350.12**	**4.45%**
非流动资产：								
投资性房地产	24,181.95	95.58%	24,712.11	94.51%	26,832.75	93.70%	28,953.40	95.44%
递延所得税资产	50.49	0.20%	61.55	0.24%	54.65	0.19%	31.74	0.10%

非流动资产合计	**24,232.44**	**95.77%**	**24,773.66**	**94.74%**	**26,887.40**	**93.89%**	**28,985.14**	**95.55%**
资产总计	**25,301.50**	**100.00%**	**26,148.72**	**100.00%**	**28,636.79**	**100.00%**	**30,335.26**	**100.00%**

近三年及一期末，永利公司资产总额分别为30,335.26万元、28,636.79万元、26,148.72万元和25,301.50万元。其中流动资产分别为1,350.12万元、1,749.39万元、1,375.06万元和1,069.05万元，占比分别为4.45%、6.11%、5.26%和4.23%。非流动资产分别为28,985.14万元、26,887.40万元、24,773.66万元和24,232.44万元，占比分别为95.55%、93.89%、94.74%和95.77%。

（1）流动资产

永利公司的流动资产全部为应收账款，近三年及一期末应收账款分别为1,350.12万元、1,749.39万元、1,375.06万元和1,069.05万元，报告期内应收账款整体保持平稳。

（2）非流动资产

永利公司的非流动资产主要由投资性房地产构成。近三年及一期末，永利公司投资性房地产分别为28,953.40万元、26,832.75万元、24,712.11万元和24,181.95万元，占资产总额的比例分别为95.44%、93.70%、94.51%和95.58%。

7、负债结构分析

表 永利公司近三年及一期末负债结构

单位：万元

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
预收款项	1,655.70	6.43%	1,204.86	4.66%	1,289.19	4.91%	1,379.78	5.42%
合同负债	343.35	1.33%	297.52	1.15%	348.00	1.33%	402.87	1.58%
应交税费	155.04	0.60%	324.91	1.26%	387.95	1.48%	413.28	1.62%
其他应付款	1,180.36	4.58%	1,176.62	4.55%	1,153.70	4.40%	1,158.44	4.55%
一年内到期的非流动负债	1,300.00	5.05%	1,250.00	4.83%	5,905.00	22.50%	9,100.00	35.72%
其他流动负债	20.60	0.08%	17.85	0.07%	20.88	0.08%	24.17	0.09%
流动负债合计	**4,655.06**	**18.07%**	**4,271.76**	**16.51%**	**9,104.71**	**34.68%**	**12,478.54**	**48.99%**
非流动负债：								

长期借款	21,100.00	81.93%	21,600.00	83.49%	17,145.00	65.32%	12,994.00	51.01%
非流动负债合计	**21,100.00**	**81.93%**	**21,600.00**	**83.49%**	**17,145.00**	**65.32%**	**12,994.00**	**51.01%**
负债总计	**25,755.06**	**100.00%**	**25,871.76**	**100.00%**	**26,249.71**	**100.00%**	**25,472.54**	**100.00%**

近三年及一期末，永利公司负债总额分别为25,472.54万元、26,249.71万元、25,871.76万元和25,755.06万元。其中，流动负债分别为12,478.54万元、9,104.71万元、4,271.76万元和4,655.06万元，占总负债的比例分别为48.99%、34.68%、16.51%和18.07%；非流动负债分别为12,994.00万元、17,145.00万元、21,600.00万元和21,100.00万元，占总负债的比例分别为51.01%、65.32%、83.49%和81.93%。

（1）流动负债

永利公司的流动负债主要包括预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

预收款项主要为租户预缴的租金，其他应付款主要为租户保证金。近三年及一期，永利公司预收款项分别为1,379.78万元、1,289.19万元、1,204.86万元和1,655.70万元，占负债总额比分别为5.42%、4.91%、4.66%和6.43%。其他应付款分别为1,158.44万元、1,153.70万元、1,176.62万元和1,180.36万元，占负债总额比分别为4.55%、4.40%、4.55%和4.58%。近三年及一期末，预收款项和其他应付款的金额整体保持稳定。

永利公司一年内到期的非流动负债为一年内到期的银行贷款，近三年及一期末，一年内到期的银行贷款金额分别为9,100.00万元、5,905.00万元和1,250.00万元和1,300.00万元，占负债总额比分别为35.72%、22.50%、4.83%和5.05%。

（2）非流动负债分析

永利公司非流动负债全部为长期借款。近三年及一期末，长期借款分别为12,994.00万元、17,145.00万元、21,600.00万元和21,100.00万元，均为银行贷款。

（3）对外借款情况分析

近三年及一期末，永利公司借款结构如下：

表 永利公司近三年及一期末借款期限结构

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
短期借款	-	-	-	-
一年内到期的长期借款	1,300.00	1,250.00	5,905.00	9,100.00
长期借款	21,100.00	21,600.00	17,145.00	12,994.00
合计	22,400.00	22,850.00	23,050.00	22,094.00

表 永利公司近三年及一期末借款担保结构

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
抵押+保证	16,400.00	16,700.00	16,300.00	13,394.00
抵押+质押+保证	6,000.00	6,150.00	6,750.00	8,700.00
合计	22,400.00	22,850.00	23,050.00	22,094.00

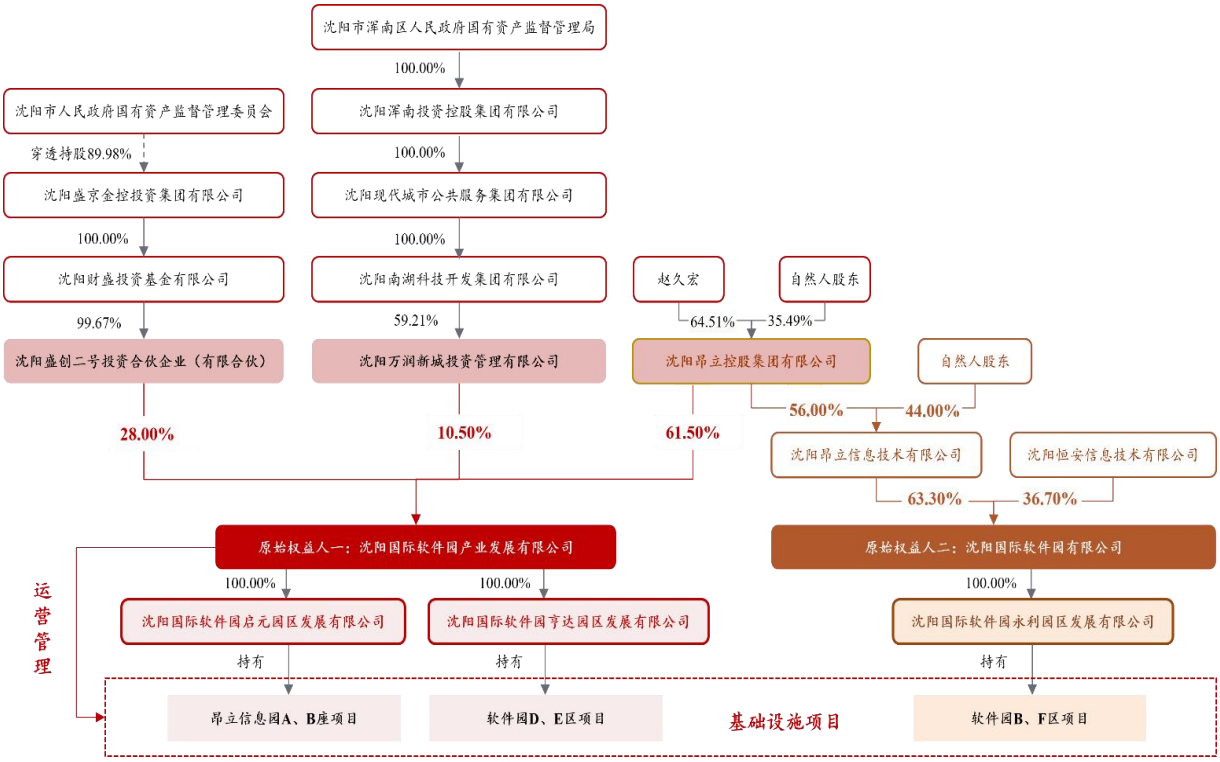
第三节 原始权益人

一、原始权益人基本情况

（一）原始权益人股权关系概览

不动产项目的原始权益人为产业发展公司和软件园公司，其控股股东分别为沈阳昂立控股集团有限公司（以下简称“昂立控股集团”）和沈阳昂立信息技术有限公司，实际控制人均为赵久宏先生。昂立控股集团通过旗下控股及参股公司直接或间接持有相关产业园区资产，并由产业发展公司进行统一运营和管理。截至 2025 年 3 月 31 日，原始权益人股权结构及关系如下：

图 原始权益人股权结构及关系图



（二）原始权益人一基本情况

1、基本资料

注册名称：沈阳国际软件园产业发展有限公司

法定代表人：赵久宏

成立时间：2011 年 01 月 24 日

注册资本：54,305.5556 万元人民币

注册地址：辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号

经营范围：计算机软件研发及技术咨询服务，产业投资，自有房屋租赁，科技信息咨询服务，创业空间服务，通信设备、计算机及外部设备制造、销售，停车场管理，房产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、历史沿革

（1）公司设立

2011 年 1 月 15 日，产业发展公司通过了股东会决议，决定成立产业发展公司。公司注册资本为人民币 5,000 万元，其中沈阳昂立投资管理有限公司认缴出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 60%；沈阳东北装饰城有限公司认缴出资人民币 2,000 万元，占注册资本的 40%。

2011 年 1 月 15 日，产业发展公司通过了公司章程。

2011 年 1 月 18 日，辽宁中业诚会计师事务所出具了编号为“辽中业诚会内验字[2011]第 B002 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2011 年 1 月 18 日，公司股东实缴公司注册资本人民币 5,000 万元，各股东均以货币出资。

2011 年 1 月 24 日，沈阳市工商行政管理局向产业发展公司核发了《公司设立登记核准通知书》，该文件载明公司名称为“沈阳国际软件园产业发展有限公司”。

（2）2012 年公司第一次股东变更

2012 年 3 月 26 日，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳宏天投资有限公司为公司新股东；同意沈阳东北装饰城有限公司将所持有产业发展公司人民币 2,000 万元对应的股权转让给沈阳宏天投资有限公司。公司股权变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立投资管理有限公司出资 3,000 万元人民币，占 60%；沈阳宏天投资有限公司出资 2,000 万元人民币，占 40%。

2012 年 3 月 26 日，沈阳东北装饰城有限公司与沈阳宏天投资有限公司签订了《股权转让协议书》，该协议载明，沈阳东北装饰城有限公司同意将所持有产业发展公司 40%的股权转让给沈阳宏天投资有限公司，沈阳宏天投资有限公司同意受让前述股份。

2012 年 3 月 26 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了新的公司章程。

2012 年 3 月 29 日，沈阳市工商行政管理局向产业发展公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

（3）2012 年第二次股东变更

2012 年 12 月 17 日，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳汇金道投资有限公司为公司新股东；同意沈阳昂立投资管理有限公司将所持有产业发展公司 2%的股权转让给沈阳汇金道投资有限公司。前述变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立投资管理有限公司出资人民币 2,900 万元，占 58%；沈阳宏天投资有限公司出资人民币 2,000 万元，占 40%；沈阳汇金道投资有限公司出资人民币 100 万元，占 2%。

2012 年 12 月 17 日，沈阳昂立投资管理有限公司与沈阳汇金道投资有限公司签订了《股权转让协议》，该协议载明，沈阳昂立投资管理有限公司同意将所持有产业发展公司 100 万元的股权转让给沈阳汇金道投资有限公司；沈阳汇金道投资有限公司同意以人民币 100 万元购买沈阳昂立投资管理有限公司所持有产业发展公司 100 万元的股权。

2012 年 12 月 17 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2012 年 12 月 21 日，沈阳市工商行政管理局向产业发展公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

（4）2013 年第一次增资和第三次股东变更

2013 年 9 月 13 日，产业发展公司通过了股东会决议：1）公司注册资本由人民币 5,000 万元增至人民币 15,500 万元；2）公司实收资本由人民币 5,000 万元增至人民币 15,500 万元；3）同意沈阳汇金道投资有限公司将所持有产业发展公司 100 万元股权转让给沈阳昂立投资管理有限公司，同意沈阳汇金道投资有限公司退出股东会，其他股东放弃该股权的优先购买权。前述变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立投资管理有限公司出资人民币 9,300 万元，占 60%；沈阳宏天投资有限公司出资人民币 6,200 万元，占 40%。

2013 年 9 月 13 日，沈阳汇金道投资有限公司与沈阳昂立投资管理有限公司签订了《股权转让协议》，该协议载明，沈阳汇金道投资有限公司同意将所持有产业发展公司 2%的 100 万元股权转让给沈阳昂立投资管理有限公司；沈阳昂立投资管理有限公司同意以人民币 100 万元购买沈阳汇金道投资有限公司所持有产业发展公司 100 万元股权。

2013 年 9 月 13 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2013 年 9 月 17 日，辽宁中衡会计师事务所出具了编号为“辽中衡验字[2013]第 30 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2013 年 9 月 17 日，公司已收到公司股东累计实缴的注册资本人民币 15,500 万元。

2013 年 9 月 23 日，沈阳市工商行政管理局向产业发展公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

（5）2014 年第四次股东变更

2014 年 9 月 30 日，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳宏天投资有限公司将所持有产业发展公司 6,200 万元股权中的 5,890 万元转让给沈阳昂立控股集团有限公司；同意沈阳宏天投资有限公司将所持有产业发展公司 6,200 万元股权中的 310 万元的股权转让给沈阳德鸿投资管理有限公司并确认沈阳德鸿投资管理有限公司为新股东。本次变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立控股集团有限公司出资人民币 15,190 万元，占 98%；沈阳德鸿投资管理有限公司出资人民币 310 万元，占 2%。

2014 年 10 月 17 日，沈阳宏天投资有限公司与沈阳德鸿投资管理有限公司签订了《股权转让协议》，该协议载明，沈阳宏天投资有限公司同意将所持有产业发展公司 310 万元的股权转让给沈阳德鸿投资管理有限公司；沈阳德鸿投资管理有限公司同意以人民币 720 万元购买沈阳宏天投资有限公司所持有产业发展公司 310 万元的股权。

2014 年 10 月 17 日，沈阳宏天投资有限公司与沈阳昂立控股集团有限公司签订了《股权转让协议》，该协议载明，沈阳宏天投资有限公司同意将所持有产业发展公司 5890 万元的股权转让给沈阳昂立控股集团有限公司；沈阳昂立控股集团有限公司同意以人民币 13,680 万元的价格购买沈阳宏天投资有限公司所持有产业发展公司 5890 万元的股权。

2014 年 10 月 20 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

（6）2016 年第二次增资和第五次股东变更

2016 年 8 月 11 日，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳万润新城投资管理有限公司为公司新股东；决定公司注册资本由人民币 15,500 万元增至人民币 38,000 万元，新增注册资本由沈阳万润新城投资管理有限公司认缴。公司股东、注册资本变更后，公司各股东出资额如下：沈阳万润新城投资管理有限

公司出资人民币 22,500 万元，占 59%；沈阳昂立控股集团有限公司出资人民币 15,190 万元，占 40%；沈阳德鸿投资管理有限公司出资人民币 310 万元，占 1%。

根据公司提供的阜新银行沈阳浑南支行于 2016 年 3 月 17 日出具的编号为 000258744967 的《汇兑凭证》、阜新银行沈阳浑南支行于 2016 年 5 月 13 日出具的编号为 000258745007 的《汇兑凭证》、中信银行沈阳分行于 2016 年 6 月 29 日出具的《中信银行沈阳分行进账单（回单）》、阜新银行沈阳浑南支行于 2016 年 11 月 28 日出具的编号为 000258745323 的《汇兑凭证》，沈阳万润新城投资管理有限公司已向公司实缴新增注册资本 22,500 万元；截至 2016 年 11 月 28 日，公司注册资本 38,000 万元均已实缴完毕。

2016 年 8 月 12 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

（7）2017 年第六次股东变更

2017 年 1 月 19 日，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳德鸿投资管理有限公司将所持有产业发展公司 310 万元的股权转让给沈阳昂立控股集团有限公司。本次变更后，公司各股东出资额及出资比例如下：沈阳万润新城投资管理有限公司出资人民币 22,500 万元，占 59.21%；沈阳昂立控股集团有限公司出资人民币 15,500 万元，占 40.79%。

2017 年 1 月 19 日，沈阳德鸿投资管理有限公司与沈阳昂立控股集团有限公司签订了《股权转让协议》，该协议载明，沈阳德鸿投资管理有限公司同意将所持有产业发展公司 310 万元的股权转让给沈阳昂立控股集团有限公司；沈阳昂立控股集团有限公司同意以人民币 720 万元购买沈阳德鸿投资管理有限公司所持有产业发展公司 310 万元的股权。

2017 年 1 月 19 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

（8）2017 年第三次增资和第七次股东变更

2017 年 9 月 14 日，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）为公司新股东；决定公司注册资本由人民币 38,000 万元增至人民币 38,400 万元，新增注册资本由沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）认缴并以货币出资。公司股东、注册资本变更后，公司各股东出资额如下：沈阳万润新城投资管理有限公司出资人民币 22,500 万元，占 59%；沈阳昂立控股集团有限公司出资人民币 15,500 万元，占 40%；沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）出资人民币 400 万元，占 1%。

根据公司提供的中国光大银行于 2017 年 9 月 21 日出具的《中国光大银行贷记通知》，沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）已向公司实缴新增注册资本 400 万元；截至 2017 年 9 月 21 日，公司注册资本 38,400 万元均已实缴完毕。

2017 年 10 月 19 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

（9）2017 年第四次增资

2017 年 12 月 10 日，产业发展公司通过了股东会决议，决定公司注册资本由人民币 38,400 万元增至人民币 39,100 万元，新增注册资本由沈阳万润新城投资管理有限公司认缴并以货币出资。公司注册资本变更后，公司各股东出资额如下：沈阳万润新城投资管理有限公司出资人民币 23,200 万元，占 59.34%；沈阳昂立控股集团有限公司出资人民币 15,500 万元，占 39.64%；沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）出资人民币 400 万元，占 1.02%。

根据公司提供的上海浦东发展银行于 2017 年 11 月 8 日出具的《上海浦东发展银行进账单（收账通知）》，沈阳万润新城投资管理有限公司已向公司实缴新增注册资本 700 万元；截至 2017 年 9 月 21 日，公司注册资本 39,100 万元均已实缴完毕。

2017 年 12 月 10 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

（10）2019 年第八次股权变更

2019 年 3 月 20 日，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳万润新城投资管理有限公司将所持有产业发展公司 23,200 万元股权中的 17,500 万元转让给沈阳昂立控股集团有限公司。本次转让后，公司各股东出资额如下：沈阳昂立控股集团有限公司出资人民币 33,000 万元，占 84.40%；沈阳万润新城投资管理有限公司出资人民币 5,700 万元，占 14.58%；沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）出资人民币 400 万元，占 1.02%。

2019 年 3 月 20 日，沈阳万润新城投资管理有限公司与沈阳昂立控股集团有限公司签订了《股权转让协议书》，该协议载明，沈阳万润新城投资管理有限公司同意将所持有产业发展公司 17,500 万元股权转让给沈阳昂立控股集团有限公司；沈阳昂立控股集团有限公司同意以人民币 17,500 万元购买沈阳万润新城投资管理有限公司所持有产业发展公司 17,500 万元股权。

2019 年 3 月 20 日，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

（11）2022 年第九次股东变更

2022 年，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）将所持有产业发展公司 1.023%出资额为 400 万的股权转让给沈阳昂立控股集团有限公司。本次转让后，公司各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立控股集团有限公司出资人民币 33,400 万元，占 85.42%；沈阳万润新城投资管理有限公司出资人民币 5,700 万元，占 14.58%。

2022 年 9 月 15 日，沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）与沈阳昂立控股集团有限公司签订了《股权回购协议书》，该协议载明，沈阳禾诚科技项目投资合伙企业（有限合伙）同意将所持有产业发展公司 1.02%的股权以人民币 400 万元的价格转让给沈阳昂立控股集团有限公司，沈阳昂立控股集团有限公司同意受让前述股份。

2022 年，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2022 年 10 月 18 日，沈阳市浑南区市场监督管理局向产业发展公司核发了《变更登记核准通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

（12）2022 年第五次增资和第十次股东变更

2022 年，产业发展公司通过了股东会决议，同意沈阳盛创二号投资合伙企业（有限合伙）为公司新股东；同意沈阳盛创二号投资合伙企业（有限合伙）签署《股权认购与增资协议》，投资金额为 30,000 万元，其中 15,205.5556 万元为增加的注册资本。投资后，公司各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立控股集团有限公司出资人民币 33,400 万元，占 61.5%；沈阳盛创二号投资合伙企业（有限合伙）出资人民币 15,205.5556 万元，占 28%；沈阳万润新城投资管理有限公司出资人民币 5,700 万元，占 10.5%。

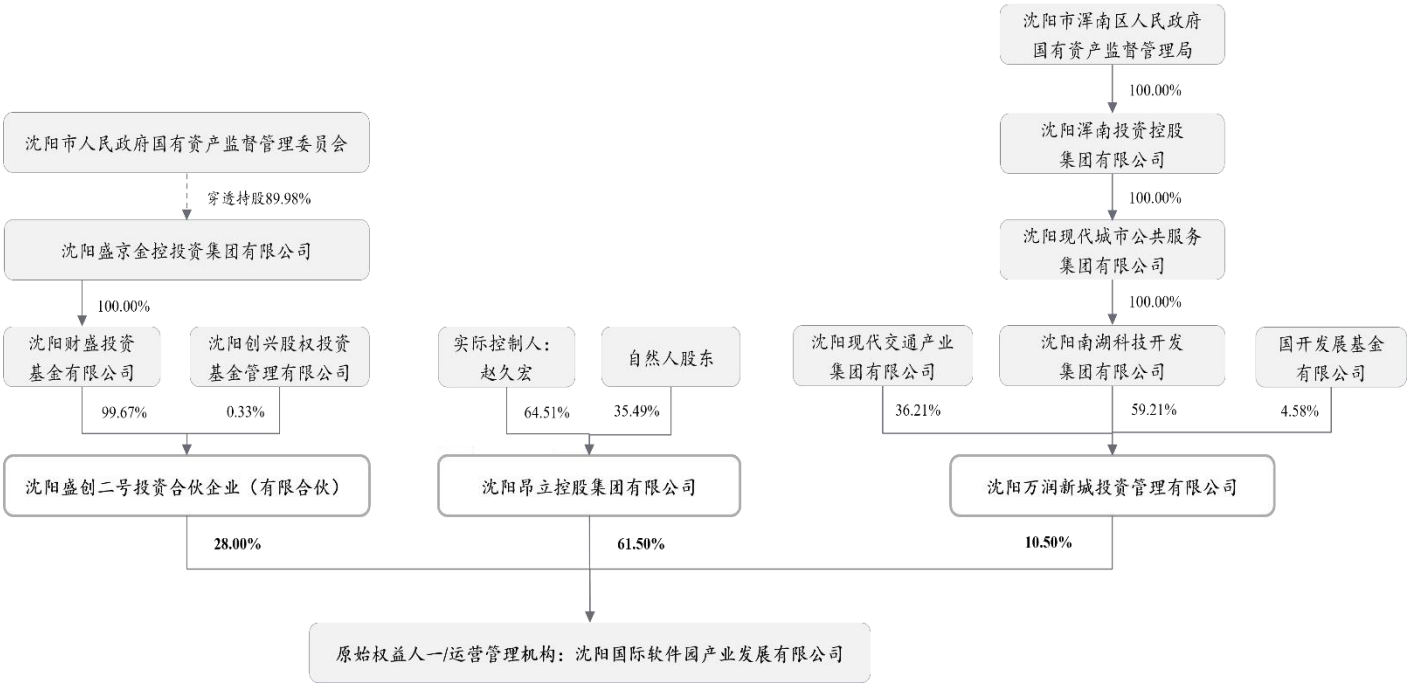
2022 年，产业发展公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2022 年 11 月 2 日，沈阳市浑南区市场监督管理局向产业发展公司核发了《变更登记核准通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

3、股权结构、控股股东及实际控制人

截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司股权结构图如下：

图 产业发展公司股权结构图



截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司的股东构成及持股比例如下：

表 产业发展公司股东构成表

投资方	认缴注册资本额（万元）	实缴注册资本额（万元）	出资比例
沈阳昂立控股集团有限公司	33,400.00	33,400.00	61.50%
沈阳盛创二号投资合伙企业（有限合伙）	15,205.5556	15,205.5556	28.00%
沈阳万润新城投资管理有限公司	5,700.00	5,700.00	10.50%
合计	54,305.5556	54,305.5556	100.00%

截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司注册资本人民币 54,305.5556 万元。其中，昂立控股集团出资 33,400.00 万元，持股 61.50%，为公司的控股股东。

截至 2025 年 3 月 31 日，昂立控股集团的控股股东为赵久宏先生，持股占比 64.51%。产业发展公司的实际控制人为赵久宏，直接和间接控股占比 39.67%。

截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司实际控制人和控股股东不存在将产业发展公司股权对外质押的情况。

4、治理结构

产业发展公司自成立以来，严格按照当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

（1）股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东会行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事监事的报酬事项；

3）审议批准的董事会的报告；

4）审议批准的监事会的报告；

5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）对公司增加或者减少注册资本做出决议；

8）对发行公司债券做出决议；

9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；

10）修改公司章程；

11）公司章程规定的其他职权。

（2）董事会

公司设董事会，董事会对股东会负责，董事会由股东会委派产生，董事会行使下列职权：

1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7）拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）公司章程规定的其他职权。

（3）经理

公司设经理，经理对董事会负责，经理由董事会聘任或者解聘。经理行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟定公司内部管理机构设置方案；

4）拟定公司的基本管理制度；

5）拟定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）董事会授予的其他职权；

9）经理列席董事会会议。

（4）监事

公司不设监事会，设监事两人，监事由股东会委派产生。监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者公司股东会会议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5）向股东会会议提出提案；

6）依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

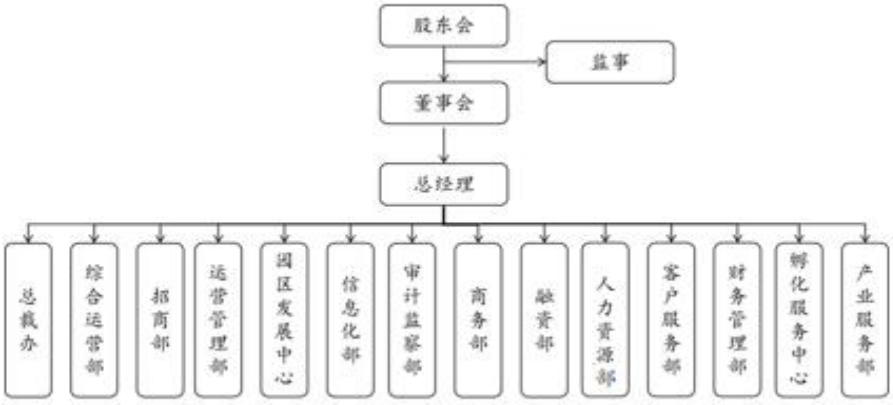
7）监事列席董事会会议。

综上，产业发展公司《公司章程》符合《公司法》的有关规定，对于股东会、董事会、监事等有权机构的授权合法有效，建立了完善的治理结构。

5、组织架构

截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司组织结构如下：

图 产业发展公司组织架构图



产业发展公司设总裁办、综合运营部、招商部、运营管理部、园区发展中心、信息化部、审计监察部、商务部、融资部、人力资源部、客户服务部、财务管理部、孵化服务中心和产业服务部，各部门分工明确，各司其职。主要部门职能介绍如下：

（1）总裁办

负责公共关系管理，包括关系建立与维护、大型接待等；承担行政管理职能，如档案管理、印鉴管理、固定资产管理等；负责俱乐部管理、文控管理以及协调督办和文秘职能；承担工会管理职能，包括常规事务处理、上级工会配合等；负责文化建设及员工活动的组织与配合。

（2）综合运营部

负责园区活动的策划、组织与实施，包括产业活动、文化类活动等；承担公共平台的运营和维护工作，如官微日常发稿、官网信息更新等；对接媒体并维护关系，负责社会团体的接待以及信息和资源的对接。

（3）招商部

以客户为中心，深入挖掘客户需求，保持对市场和政策的敏锐性，积极拓展和维护客户及渠道资源，建立相应资源储备，达成租售业务及回款目标，为集团持续贡献经营现金流，降低集团的资产负债率。

（4）运营管理部

根据集团战略规划及科技园产业战略研究，组织科技园战略目标及经营计划制订；围绕项目运营目标实现，发挥运营指挥棒作用，负责项目计划管理和

经营管理监控与分析工作，建立项目计划运营保障机制并推行，确保科技园战略及项目全周期运营目标实现，并为科技园运营管理提供服务支持。

（5）园区发展中心

负责项目申报管理，收集产业园相关政策并进行研究，组织收集相关数据进行申报等；为企业服务，提供政策咨询服务，协助企业进行政策申报；维护政府关系，与各级政府部门建立良好的沟通渠道，配合政府提供相关材料和接待工作。

（6）信息化部

负责信息化规划，制定公司信息化战略规划和滚动实施计划；制定信息化管理制度和标准规范；负责信息化系统建设，引进新的信息技术，实施信息化管理项目；承担信息化管理工作，如信息化系统集成管理、系统信息安全管理监督等；开展信息化运营，协助业务报表管理、数据分析等工作。

（7）审计监察部

负责内部审计与监督工作，包括审计部内部流程体系建设、财务审计、经济责任审计等；开展内部日常监察，识别和评估公司潜在风险；落实审计整改跟踪；负责供应商考察监督、建设体系开标监督等工作；对工程现场进行巡察；负责工程结算复审；管理第三方审计服务公司及咨询服务合同履约；做好审计档案管理。

（8）商务部

协助营销实现战略及经营目标落地；负责营销体系销售管理相关工作，包括营销数据管理、营销经营管理、营销业绩管理等；承担销售管理中的营销协同管理；负责营销资产管理，包括管理营销空置房源等。

（9）融资部

基于园区项目开发筹集建设资金：结合园区建设情况，申请对应的项目贷款，用于楼宇建设，保证工程进度；按照银行的相关要求，做好贷前和贷后的相关工作。基于集团自持物业筹集运营资金：随着园区不断建设，根据集团自持物业租赁情况，及时向多家银行同时申请经营性物业贷款，补充经营现金流。防控资金风险：根据资产情况合理搭配长短期贷款；提高抵押率；降低资金成本。

（10）人力资源部

负责整体的人力资源规划，包括编制规划、组织架构设计、制度制定与完善等；承担招聘与配置工作，涵盖招聘计划制定、人才测评与储备等；开展培训与开发，如制定培训计划、人才梯队建设等；进行绩效激励和薪酬福利管理；处理员工关系等。

（11）客户服务部

围绕客户服务制定工作计划并落实，管理客户服务相关工作，如满意度调查、客诉处理等。负责客户咨询解答与反馈收集，维护客户关系并处理投诉，制定服务流程与标准，进行客户服务体系建设，与跨部门协作，同时组建和管理服务团队，旨在提升客户满意度和忠诚度，为公司业务发展提供支持。

（12）财务管理部

负责财务管理中的预算编制与执行跟踪；承担税务管理相关工作，如税金计算、纳税申报等；负责核算管理，建立财务核算体系；开展财务测算，为投资决策等提供依据；承担资金管理工作；负责内部控制，审核付款、合同等事项；处理工商事务，如公司注册、变更等；负责工会财务管理；提供对外和内部数据支持。

（13）孵化服务中心

结合园区企业需求，为入园企业提供政策服务和综合服务。包括提供政策咨询、培训、项目申报协助等；涵盖孵化器运营、企业服务需求跟踪及资源对接等。

（14）产业服务部

协同处理政府和产业相关事务，如汇报材料撰写、政府调研接待等；推动区域经济指标和产业指标相关工作，如高企培育、纳税属地迁移等。

6、园区运营情况

（1）产业发展公司运营及管理的园区基本情况

产业发展公司运营及管理沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期、沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）、动漫世界大厦、棋盘山智慧谷五个产业园项目，截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司运营及管理的园区总建筑面积约 107 万平方米，是区域领先的园区开发运营企业。

表 产业发展公司运营及管理园区基本情况（截至 2025 年 3 月 31 日）

序	项目名称	项目所在地	规划建筑面积	目前状况

号			（万平方米）	
1	沈阳国际软件园昂立信息园	沈阳市浑南区高歌路 2-1 号	6	已全部建成并交付使用
2	沈阳国际软件园一期	沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号	111	已经交付使用约 74.4 万平方米，剩余面积开发建设中
3	沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）	沈阳市浑南区白塔河路 6-1 号	154	已经交付使用 25.4 万平方米，剩余面积开发建设中
4	动漫世界大厦	沈阳市浑南区新隆街 10-2 号	1	已全部建成并交付使用
5	棋盘山智慧谷	沈阳市浑南区棋高路 27 号	11	开发建设中，尚未投入运营

图 产业发展公司运营及管理的园区落位图



图 沈阳国际软件园交通区位图



浑南区地处沈阳经济区核心，是连接沈阳与辽宁中部城市群的重要交通枢纽，拥有东北最大的航空港——沈阳桃仙国际机场、东北最大的高铁站——沈阳南站；作为沈抚、沈本和沈辽鞍营三条城际连接带的核心节点，在中日、中韩、中俄国际交流中发挥重要作用；地铁、公交、现代有轨电车在区域内实现无缝对接，形成四通八达的立体交通网络。沈阳国际软件园位于沈阳市浑南区的核心区域，优越的地理位置和交通条件为园区的可持续发展提供了有力支撑。

（2）行业地位

产业发展公司以建设“改变世界的创新社区”为愿景，以“实现企业办公理想，建设产业生态，助力客户成长”为使命，通过搭建全要素、全周期服务平台，加速企业孵化与育成，助力产业集聚和区域经济发展。截至 2025 年 3 月

31日，产业发展公司运营及管理的产业园总建筑面积约107万平方米，已经成为区域领先的产业园区开发运营企业。

产业发展公司所开发或运营的沈阳国际软件园经过二十余年的建设与发展，已经成为东北领先的示范性软件园区。近年来，沈阳国际软件园获得二十余项国家级资质荣誉：先后被工信部评为“2015软件和信息技术服务业骨干软件园区”（全国第六名、东北地区第一名、中国民营软件园区第一名），首批中国智慧软件园试点园区，国家小型微型企业创业创新示范基地，2013年工业软件研发与服务领军园区；被科技部认定为国家火炬计划软件产业基地、国家火炬计划环境建设项目、国家863软件专业孵化器；在2022年及2023年被中国软件园区发展联盟评选为“年度高质量发展园区”；在2023年10月被中华全国工商业联合会评为“全国工商联民营企业科技创新园区（2023-2026）”；2017年至2024年连续被中国软件行业协会评为“最具活力软件园”。

（3）竞争优势

1）运营管理核心团队具有实业基础、实操经验丰富

产业发展公司核心管理成员具有软件和信息技术服务行业的创业经历，至今已有二十余年从业经验，积累了丰富的软件、科技行业企业经营经验与信息技术产业资源，深刻理解科技企业经营发展规律和需求，具备整合、集聚上下游企业和产业配套资源的能力。此外，运营管理团队具有二十余年产业园区运营管理经验，对行业发展、市场需求和变化具有敏锐的洞察力，在园区开发、产业招商、运营管理、科技投资、企业孵化与育成、全方位服务等领域有着丰富经验和出色业绩。

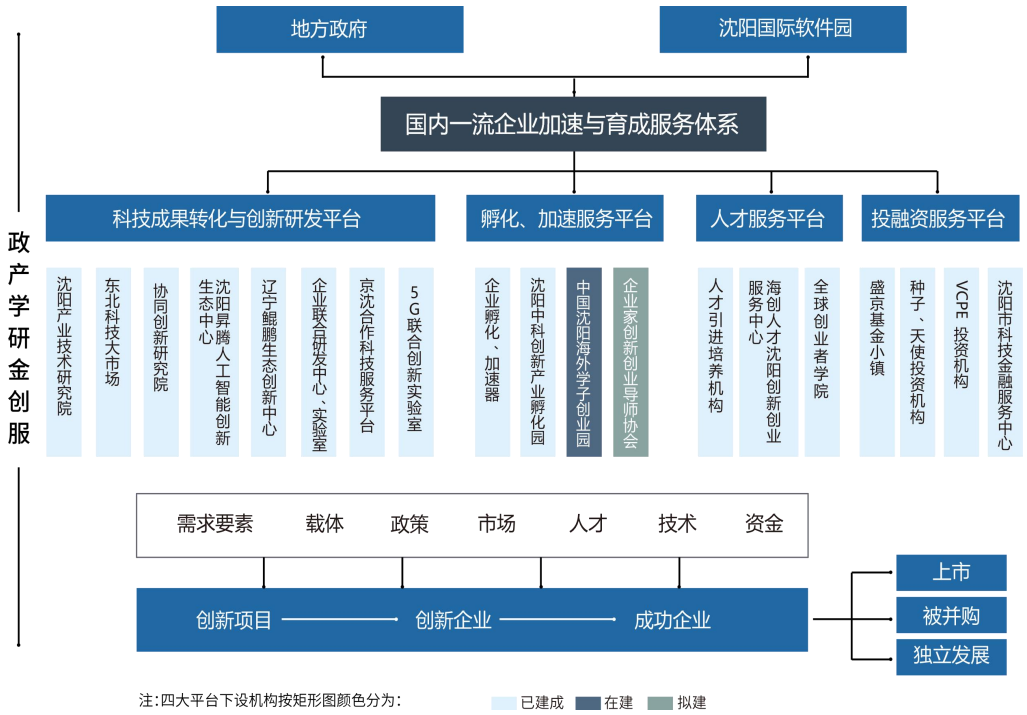
2）围绕客户共性需求，发展共享经济，有效提高资源配置效率

共享经济正逐步打破传统经济模式的束缚，持续推动资源的高效利用和效益的最大化。在科技产业园的设计与建设方面，产业发展公司积极采用共享经济模式，深入践行“生产、生活、生态”三生融合理念，致力于打造一个环境优美、品质高、容积率低、自然生态好的花园式研发办公空间。产业发展公司针对科技企业与科技工作者的共性需求提供了一系列共享服务，包括会议室（小型、中型到大型报告厅）、健身中心、母婴室、吸烟室、摆渡车以及高速Wi-Fi网络等，旨在构建一个集工作、休闲、生活于一体的全方位共享空间。此外，产业发展公司还为科技工作者在出行、餐饮、运动、健康、社交等多个维

度提供了便利的生活配套设施，规划建设包括篮球场、乒乓球馆以及羽毛球馆等配套运动场所，以满足科技企业与科技工作者对于高效、便捷、舒适环境的追求，力争通过共享资源的方式有效降低企业的运营成本、显著提高资源利用效率。

3）致力于打造国内一流的园区产业创新服务体系，助力企业成长

图 沈阳国际软件园园区产业创新服务体系图



产业发展公司通过全要素集聚的方式来构建产业生态、提供全周期服务，积极培育辽沈本土科技型创业企业加速发展。产业发展公司从满足“人、企业、产业”三大维度的实际需求出发，逐步构建了较为完备的产业创新服务体系。围绕人才、资本、技术等创新主体发展的核心要素，集聚大量创新资源，开展全方位的资源整合和链接服务，形成了涵盖“政产学研金创服”全链条产业要素的、足以辐射辽沈乃至全国范围的产业创新发展服务体系。

产业发展公司通过全要素资源集聚、全周期企业服务、全方位企业育成等举措，促进企业与企业、企业与要素间广泛链接、高效匹配，进而构建了相互赋能、协同成长的产业发展生态系统，助力企业高效获取发展所需的要素资源，增强企业入驻黏性，吸引带动更多企业和要素资源不断在园区集聚、发展。

4）发起设立产业引导基金，以资本助力招商并加速企业培育

直接融资是激活东北科技创新存量资源、增加本地科技成果转化率、吸引高层次人才创新创业的关键因素，也一直是区域发展的短板。为弥补这一短板，产业发展公司携手省、市、区多级政府，共同发起设立多只产业引导基金，以硬科技为主导方向，重点聚焦新一代信息技术、智能制造等行业，采取赋能的方式进行投资——不仅为企业提供资金支持，还深度参与企业的战略规划、人才招引、经营管理等方面的工作，并协助企业筹划资本路径。在产业发展公司的对接和服务下，园区内多家企业进入筹备 IPO、被上市公司并购等关键发展阶段。上述产业引导基金的设立不仅促进科技成果的加速转化，而且能够通过资本力量来招引产业链内优质企业入驻园区，全方位地加速企业成长。

7、主营业务情况

产业发展公司的主营业务为投资、建设、运营产业园区并通过对外出租或转让的方式获得收益。最近三年及一期，产业发展公司的主营业务收入分别为 13,261.26 万元、30,389.14 万元、22,782.04 万元和 2,499.21 万元，占当期营业收入比例分别为 97.82%、99.65%、99.41%和 99.92%。产业发展公司主营业务收入主要包括转让和租赁两部分，其中租赁收入最近三年及一期保持平稳，转让收入受各年可供转让货值存量、项目开发周期及市场环境等因素影响，最近三年及一期波动较大。

表 原始权益人一产业发展公司营业收入及成本

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,499.21	1,713.54	22,782.04	15,103.55	30,389.14	19,767.90	13,261.26	8,154.52
其他业务	1.89	-	134.23	0.18	107.21	-	295.58	-
合计	**2,501.10**	**1,713.54**	**22,916.27**	**15,103.73**	**30,496.35**	**19,767.90**	**13,556.84**	**8,154.52**

产业发展公司的其他业务主要由招商及工程服务费等收入构成。最近三年及一期，产业发展公司的其他业务收入分别为 295.58 万元、107.21 万元、134.23 万元和 1.89 万元，占当期营业收入比例分别为 2.18%、0.35%、0.59%和 0.08%。

最近三年及一期，产业发展公司的主营业务成本分别为 8,154.52 万元、19,767.90 万元、15,103.55 万元和 1,713.54 万元，随主营业务收入变动而变动。

最近三年及一期，产业发展公司的主营业务毛利润分别为 5,106.74 万元、10,621.23 万元、7,678.49 万元和 785.67 万元，主营业务毛利率分别为 38.51%、

34.95%、33.70%和 31.44%。毛利润随当年主营业务收入和成本变动而变动，毛利率保持稳定。

表 原始权益人一产业发展公司毛利润及毛利率

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	785.67	31.44%	7,678.49	33.70%	10,621.23	34.95%	5,106.74	38.51%
其他业务	1.89	100.00%	134.05	99.87%	107.21	100.00%	295.58	100.00%

8、近三年及一期财务报表及主要财务指标分析

（1）财务报表

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所对产业发展公司 2022 年合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为“中兴华审字（2023）第 430196 号”标准无保留意见的审计报告；容诚会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所对产业发展公司 2023 年、2024 年合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为“容诚审字[2024]110F0031 号”和“容诚审字[2025]110F0098 号”标准无保留意见的审计报告。2025 年 1-3 月财务报表未经审计：

表 产业发展公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	728.43	815.41	2,371.90	2,395.06
应收票据	11.95	11.95	-	-
应收账款	4,050.79	4,365.87	4,682.36	4,237.25
应收款项融资	3.13	3.13	-	-
预付款项	2,752.51	2,207.99	3,970.96	790.03
其他应收款	54,445.14	53,472.50	57,372.48	64,748.42
其他流动资产	141.23	107.76	283.93	332.50
流动资产合计	**62,133.18**	**60,984.61**	**68,681.63**	**72,503.26**
非流动资产：				
长期股权投资	7,524.81	7,987.15	7,520.19	7,052.48
其他非流动金融资产	3,723.13	3,749.63	3,786.63	3,765.63
投资性房地产	53,571.21	54,833.29	61,718.94	63,841.37
固定资产	43.47	48.39	50.94	42.53
在建工程	22,575.61	22,162.24	22,954.52	26,089.18

无形资产	2,663.89	2,682.99	3,291.74	5,266.51
长期待摊费用	344.69	376.10	481.78	613.28
递延所得税资产	594.02	594.02	472.38	560.98
非流动资产合计	**91,040.83**	**92,433.82**	**100,277.12**	**107,231.96**
资产总计	**153,174.01**	**153,418.42**	**168,958.76**	**179,735.22**
流动负债：				
短期借款	1,815.00	1,970.00	7,570.00	3,500.00
应付票据	100.00	100.00	-	-
应付账款	16,928.04	17,420.50	18,723.95	15,259.85
预收款项	1,450.60	1,466.37	1,117.40	1,466.30
合同负债	3,438.18	2,869.79	14,235.11	19,746.05
应付职工薪酬	132.86	132.72	541.33	1,122.33
应交税费	1,583.26	1,630.08	1,349.79	5,280.61
其他应付款	9,166.40	10,146.45	10,266.59	10,763.08
一年内到期的非流动负债	3,283.54	3,281.43	7,950.00	7,150.00
其他流动负债	278.12	279.46	1,262.31	1,768.54
流动负债合计	**38,176.00**	**39,296.80**	**63,016.49**	**66,056.77**
非流动负债：				
长期借款	48,420.09	45,847.00	35,843.00	39,371.50
递延收益	2,382.83	2,417.26	2,916.94	3,573.94
递延所得税负债		-	-	-
非流动负债合计	**50,802.93**	**48,264.26**	**38,759.94**	**42,945.44**
负债合计	**88,978.92**	**87,561.06**	**101,776.43**	**109,002.21**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	54,305.56	54,305.56	54,305.56	54,305.56
资本公积	9,659.42	9,659.42	9,770.87	14,770.87
盈余公积	27.55	27.55	-	-
未分配利润	761.49	2,391.74	3,455.87	1,831.11
归母所有者权益合计	**64,754.03**	**66,384.27**	**67,532.29**	**70,907.53**
少数股东权益	-558.94	-526.90	-349.96	-174.52
所有者权益合计	**64,195.09**	**66,856.37**	**67,182.33**	**70,733.01**
负债和所有者权益总计	**153,174.01**	**153,418.42**	**168,958.76**	**179,735.22**

表 产业发展公司合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**2,501.10**	**22,916.27**	**30,496.35**	**13,556.84**
其中：营业收入	2,501.10	22,916.27	30,496.35	13,556.84
二、营业总成本	**3,762.18**	**24,087.54**	**30,192.14**	**17,483.24**

其中：营业成本	1,713.54	15,103.73	19,767.90	8,154.52
税金及附加	328.45	1,187.83	1,540.25	1,126.55
销售费用	310.91	1,493.52	2,130.85	1,293.03
管理费用	581.31	2,912.78	3,097.89	4,702.22
研发费用	-		-	-
财务费用	827.96	3,389.69	3,655.25	2,206.91
加：其他收益	34.43	509.77	673.82	4,048.27
投资收益（损失以“－”号填列）	-487.34	488.04	467.71	70.07
信用减值损失（损失以“－”号填列）	22.69	-519.12	354.40	-35.14
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-783.05		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.89	-
三、营业利润	**-1,691.30**	**-1,475.63**	**1,799.25**	**156.79**
加：营业外收入	29.00	50.80	116.22	130.73
减：营业外支出	-0.01	26.65	2.29	42.37
四、利润总额	**-1,662.28**	**-1,451.48**	**1,913.17**	**245.16**
减：所得税费用	-	-166.53	463.85	152.72
五、净利润	**-1,662.28**	**-1,284.96**	**1,449.32**	**92.44**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**-1,662.28**	**-1,284.96**	**1,449.32**	**92.44**

表 产业发展公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,820.34	11,635.42	24,627.37	24,361.81
收到的税费返还	0.00	11.55	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	560.54	1,306.89	1,014.27	9,111.85
经营活动现金流入小计	**3,380.88**	**12,953.86**	**25,641.64**	**33,473.66**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,481.60	3,159.16	5,571.17	8,707.12
支付给职工以及为职工支付的现金	502.39	2,907.74	2,986.55	1,454.76
支付的各项税费	457.86	1,770.12	7,480.84	745.94
支付其他与经营活动有关的现金	319.24	2,090.07	2,868.41	2,008.27
经营活动现金流出小计	**3,761.09**	**9,927.08**	**18,906.97**	**12,916.08**
经营活动产生的现金流量净额	**-380.21**	**3,026.78**	**6,734.67**	**20,557.58**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	135.76	3.00	-
取得投资收益收到的现金	-	50.72	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.07	-

收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	77.29
投资活动现金流入小计	**0.00**	**186.48**	**3.07**	**77.29**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16.94	4,923.71	6,195.10	10,592.92
投资支付的现金	-	-	24.00	56.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	7,000.00
投资活动现金流出小计	**16.94**	**4,923.71**	**6,219.10**	**17,648.92**
投资活动产生的现金流量净额	**-16.94**	**-4,737.23**	**-6,216.03**	**-17,571.63**
三、筹资活动产生的现金流量:	-			
吸收投资收到的现金	-	-	-	30,000.00
取得借款收到的现金	4,857.81	22,434.00	18,100.00	33,050.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,935.38	80,530.15	63,916.54	62,758.32
筹资活动现金流入小计	**14,793.19**	**102,964.15**	**82,016.54**	**125,808.32**
偿还债务支付的现金	2,439.72	22,730.00	16,758.50	24,528.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	825.91	3,237.13	3,693.28	2,867.32
支付其他与筹资活动有关的现金	11,217.39	76,799.75	62,065.34	99,353.76
筹资活动现金流出小计	**14,483.02**	**102,766.88**	**82,517.12**	**126,749.58**
筹资活动产生的现金流量净额	**310.17**	**197.27**	**-500.57**	**-941.26**
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	**-86.98**	**-1,513.18**	**18.07**	**2,044.69**
加：期初现金及现金等价物余额	643.30	2,156.48	2,138.41	93.73
六、期末现金及现金等价物余额	**556.32**	**643.30**	**2,156.48**	**2,138.41**

（2）财务分析

1）资产负债分析

A.资产分析

表 产业发展公司资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	728.43	0.48	815.41	0.53	2,371.90	1.4	2,395.06	1.33
应收票据	11.95	0.01	11.95	0.01	-	-	-	-
应收账款	4,050.79	2.64	4,365.87	2.85	4,682.36	2.77	4,237.25	2.36
应收款项融资	3.13	0.00	3.13	0.00	-	-	-	-
预付款项	2,752.51	1.8	2,207.99	1.44	3,970.96	2.35	790.03	0.44
其他应收款	54,445.14	35.54	53,472.50	34.85	57,372.48	33.96	64,748.42	36.02
其他流动资产	141.23	0.09	107.76	0.07	283.93	0.17	332.5	0.18
流动资产合计	**62,133.18**	**40.56**	**60,984.61**	**39.75**	**68,681.63**	**40.65**	**72,503.26**	**40.34**
长期股权投资	7,524.81	4.91	7,987.15	5.21	7,520.19	4.45	7,052.48	3.92
其他非流动金融资产	3,723.13	2.43	3,749.63	2.44	3,786.63	2.24	3,765.63	2.1

投资性房地产	53,571.21	34.97	54,833.29	35.74	61,718.94	36.53	63,841.37	35.52
固定资产	43.47	0.03	48.39	0.03	50.94	0.03	42.53	0.02
在建工程	22,575.61	14.74	22,162.24	14.45	22,954.52	13.59	26,089.18	14.52
无形资产	2,663.89	1.74	2,682.99	1.75	3,291.74	1.95	5,266.51	2.93
长期待摊费用	344.69	0.23	376.1	0.25	481.78	0.29	613.28	0.34
递延所得税资产	594.02	0.39	594.02	0.39	472.38	0.28	560.98	0.31
非流动资产合计	**91,040.83**	**59.44**	**92,433.82**	**60.25**	**100,277.12**	**59.35**	**107,231.96**	**59.66**
资产总计	**153,174.01**	**100.00**	**153,418.42**	**100.00**	**168,958.76**	**100.00**	**179,735.22**	**100.00**

近三年及一期末，产业发展公司资产结构保持相对稳定，资产总额分别为179,735.22万元、168,958.76万元、153,418.42万元和153,174.01万元。产业发展公司2023年末资产总额较2022年末减少10,776.46万元，降幅6.00%，主要是由于无形资产和在建工程的减少。产业发展公司2024年末资产总额较2023年末减少15,540.34万元，降幅9.20%，主要原因是货币资金、其他应收款和投资性房地产的减少。

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项和其他应收款构成，其中应收账款主要为应收租金，预付款项主要为预付工程款，其他应收款主要为公司往来款。近三年及一期末，流动资产金额分别为72,503.26万元、68,681.63万元、60,984.61万元和62,133.18万元，占资产总额比分别为40.34%、40.65%、39.75%和40.56%，整体结构保持稳定。产业发展公司2023年末流动资产较2022年末减少3,821.63万元，降幅5.27%，主要是由于其他应收款和预付款项的减少。产业发展公司2024年末流动资产较2023年末减少7,697.02万元，降幅11.21%，主要是由于货币资金和其他应收款的减少。

非流动资产主要由投资性房地产和在建工程构成，近三年及一期末，非流动资产金额分别为107,231.96万元、100,277.12万元、92,433.82万元和91,040.83万元，占资产总额比分别为59.66%、59.35%、60.25%和59.44%。2023年末较2022年末减少6,954.84万元，降幅6.49%，主要是由于无形资产和在建工程的减少。2024年末较2023年末减少7,843.30万元，降幅7.82%，主要是由于投资性房地产和无形资产的减少。

a.其他应收款

近三年及一期末，产业发展公司其他应收款账面价值分别为64,748.42万元、57,372.48万元、53,472.50万元和54,445.14万元，占总资产的比例分别为36.02%、33.96%、34.85%和35.54%，占比较大，其分类构成如下：

表 近三年及一期末产业发展公司其他应收款分类情况

单位：万元

款项性质	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收股利	0.35	0.35	0.35	0.35
其他应收款项	54,444.79	53,472.14	57,372.12	64,748.07
合计	**54,445.14**	**53,472.50**	**57,372.48**	**64,748.42**

截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司应收沈阳德鸿创享创业投资合伙企业（有限合伙）股利 3,523.07 元。

近三年及一期末，产业发展公司其他应收款项性质与账龄情况如下：

表 近三年及一期末产业发展公司其他应收款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
公司往来款	55,707.37	54,748.72	58,628.25	66,245.28
备用金	188.36	174.36	126.06	154.92
其他	9.21	9.20	33.30	31.17
小计	55,904.94	54,932.29	58,787.61	66,431.37
减：坏账准备	1,460.15	1,460.15	1,415.49	1,683.31
合计	**54,444.79**	**53,472.14**	**57,372.12**	**64,748.07**

表 近三年及一期末产业发展公司其他应收款项账龄情况

单位：万元

款项性质	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	21,257.00	20,284.35	54,994.94	63,875.61
1 至 2 年	31,570.57	31,570.57	1,964.06	629.63
2 至 3 年	1,536.47	1,536.47	187.55	105.72
3 至 4 年	84.61	84.61	95.75	116.31
4 至 5 年	30.24	30.24	104.91	26.80
5 年以上	1,426.05	1,426.05	1,440.40	1,677.30
小计	55,904.94	54,932.29	58,787.61	66,431.37
减：坏账准备	1,460.15	1,460.15	1,415.49	1,683.31
合计	**54,444.79**	**53,472.14**	**57,372.12**	**64,748.07**

b.投资性房地产

近三年及一期末，产业发展公司投资性房地产账面价值分别为 63,841.37 万元、61,718.94 万元、54,833.29 万元和 53,571.21 万元，占总资产的比例分别为 35.52%、36.53%、35.74%和 34.97%，占比较大。

产业发展公司投资性房地产全部采用成本模式计量，明细如下：

表 近三年及一期末产业发展公司投资性房地产明细情况

单位：万元

款项性质	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
房屋、建筑物	48,192.95	49,365.33	57,479.06	59,583.92
土地使用权	5,378.26	5,467.96	4,239.88	4,257.44
合计	**53,571.21**	**54,833.29**	**61,718.94**	**63,841.37**

B.负债分析

表 产业发展公司负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,815.00	2.04	1,970.00	2.25	7,570.00	7.44	3,500.00	3.21
应付票据	100.00	0.11	100.00	0.11	-	-	-	-
应付账款	16,928.04	19.02	17,420.50	19.90	18,723.95	18.40	15,259.85	14.00
预收款项	1,450.60	1.63	1,466.37	1.67	1,117.40	1.10	1,466.30	1.35
合同负债	3,438.18	3.86	2,869.79	3.28	14,235.11	13.99	19,746.05	18.12
应付职工薪酬	132.86	0.15	132.72	0.15	541.33	0.53	1,122.33	1.03
应交税费	1,583.26	1.78	1,630.08	1.86	1,349.79	1.33	5,280.61	4.84
其他应付款	9,166.40	10.30	10,146.45	11.59	10,266.59	10.09	10,763.08	9.87
一年内到期的非流动负债	3,283.54	3.69	3,281.43	3.75	7,950.00	7.81	7,150.00	6.56
其他流动负债	278.12	0.31	279.46	0.32	1,262.31	1.24	1,768.54	1.62
流动负债合计	**38,176.00**	**42.90**	**39,296.80**	**44.88**	**63,016.49**	**61.92**	**66,056.77**	**60.60**
长期借款	48,420.09	54.42	45,847.00	52.36	35,843.00	35.22	39,371.50	36.12
递延收益	2,382.83	2.68	2,417.26	2.76	2,916.94	2.87	3,573.94	3.28
非流动负债合计	**50,802.93**	**57.10**	**48,264.26**	**55.12**	**38,759.94**	**38.08**	**42,945.44**	**39.40**
负债合计	**88,978.92**	**100.00**	**87,561.06**	**100.00**	**101,776.43**	**100.00**	**109,002.21**	**100.00**

近三年及一期末，产业发展公司负债结构较为均衡，负债总额分别为 109,002.21 万元、101,776.43 万元、87,561.06 万元和 88,978.92 万元。产业发展公司 2023 年末负债总额较 2022 年末减少 7,225.78 万元，降幅 6.63%，主要是合同负债、应交税费以及长期借款减少所致。产业发展公司 2024 年末负债总额较 2023 年末减少 14,215.37 万元，降幅 13.97%，主要是短期借款、合同负债和一年内到期的非流动负债减少所致。

流动负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、应付账款、其他应付款和合同负债构成，应付账款主要为应付工程款，预收款项主要为预收房租费，合同负债主要为预收购房款及预收物业费。近三年及一期末，流动负债金额分别为 66,056.77 万元、63,016.49 万元、39,296.80 万元和 38,176.00 万元，占负债总额比分别为 60.60%、61.92%、44.88%和 42.90%。2023 年末流动负债较

2022 年末减少 3,040.28 万元，降幅 4.60%，主要原因是合同负债和应交税费的减少。产业发展公司 2024 年末流动负债较 2023 年末减少 23,719.69 万元，降幅 37.64%，主要原因是短期借款、合同负债、一年内到期的非流动负债和其他流动负债的减少。

非流动负债主要由长期借款构成。近三年及一期末，非流动负债金额分别为 42,945.44 万元、38,759.94 万元、48,264.26 万元和 50,802.93 万元，占负债总额比分别为 39.40%、38.08%、55.12%和 57.10%，整体结构保持稳定。产业发展公司 2023 年末非流动负债较 2022 年末减少 4,185.50 万元，降幅为 9.74%，主要原因是长期借款的偿还。产业发展公司 2024 年末非流动负债较 2023 年末非流动负债金额增加 9,504.32 万元，增幅 24.52%，主要原因是长期借款的增加。

a.应付账款

近三年及一期末，产业发展公司应付账款余额分别为 15,259.85 万元、18,723.95 万元、17,420.50 万元和 16,928.04 万元，占总负债的比例分别为 14.00%、18.40%、19.90%和 19.02%，占比较大。

近三年及一期末，产业发展公司应付账款明细如下：

表 近三年及一期末产业发展公司应付账款明细情况

单位：万元

款项性质	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付工程款	16,927.88	17,420.35	17,759.38	15,259.70
应付服务费	0.16	0.16	964.57	0.16
合计	**16,928.04**	**17,420.50**	**18,723.95**	**15,259.85**

b.合同负债

近三年及一期末，产业发展公司合同负债余额分别为 19,746.05 万元、14,235.11 万元、2,869.79 万元和 3,438.18 万元，占总负债的比例分别为 18.12%、13.99%、3.28%和 3.86%。

近三年及一期末，产业发展公司合同负债明细如下：

表 近三年及一期末产业发展公司合同负债明细情况

单位：万元

款项性质	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收购房款	3,238.11	2,506.55	14,002.67	19,526.41
预收物业费	193.07	339.26	225.26	212.64
预收服务费	7.00	23.98	7.19	7.00

合计	**3,438.18**	**2,869.79**	**14,235.11**	**19,746.05**

c.长期借款

近三年及一期末，产业发展公司长期借款余额分别为39,371.50万元、35,843.00万元、45,847.00万元和48,420.09万元，占总负债的比例分别为36.12%、35.22%、52.36%和54.42%，占比较大。

近三年及一期末，产业发展公司长期借款明细如下：

表 近三年及一期末产业发展公司长期借款明细情况

单位：万元

款项性质	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
抵押借款	51,703.63	49,128.43	43,793.00	46,521.50
小计	51,703.63	49,128.43	43,793.00	46,521.50
减：一年内到期的长期借款	3,283.54	3,281.43	7,950.00	7,150.00
合计	**48,420.09**	**45,847.00**	**35,843.00**	**39,371.50**

2）盈利能力分析

近三年及一期，产业发展公司主要盈利能力指标如下：

表 近三年及一期产业发展公司主要盈利能力指标

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
总资产收益率（%）	-0.59	1.20	3.22	1.66
净资产收益率（%）	-2.56	-1.93	2.10	0.17
营业毛利率（%）	31.49	34.09	35.18	39.85

注：财务指标计算公式如下：

（1）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%

（2）总资产收益率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额×100%

（3）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

近三年及一期，产业发展公司净资产收益率分别为0.17%、2.10%、-1.93%和-2.56%，总资产收益率分别为1.66%、3.22%、1.20%和-0.59%，近三年及一期盈利水平波动较大。

近三年及一期，产业发展公司营业毛利率分别为39.85%、35.18%、34.09%和31.49%，保持相对稳定。

3）偿债能力分析

表 近三年及一期产业发展公司偿债能力指标情况

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.63	1.55	1.09	1.10
速动比率（倍）	1.63	1.55	1.09	1.10
资产负债率（%）	58.09	57.07	60.24	60.65

注：（1）流动比率=流动资产合计/流动负债合计

（2）速动比率=（流动资产合计－存货）/流动负债合计

（3）资产负债率=期末负债合计/期末资产总计

近三年及一期末，产业发展公司流动比率分别为 1.10、1.09、1.55 和 1.63，速动比率分别为 1.10、1.09、1.55 和 1.63。公司流动比率和速动比率较为稳定。

近三年及一期末，产业发展公司的资产负债率分别为 60.65%、60.24%、57.07%和 58.09%，资产负债率在 2022 年至 2024 年持续降低。产业发展公司当前的财务结构较稳健。

9、受限资产

截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司受限资产具体情况如下：

表 截至 2025 年 3 月 31 日产业发展公司资产受限情况

项目	账面价值（万元）	受限原因
房屋及建筑物	48,801.95	银行抵押借款
土地使用权	5,378.26	银行抵押借款
货币资金	176.70	银行抵押借款
长期股权投资	648.90	融资

表 截至 2025 年 3 月 31 日产业发展公司股权质押情况

出质人	质权人	质押标的	出质股权比例	出质原因
产业发展公司	沈阳福园实业集团有限公司	沈阳数字经济产业园发展有限公司	9.27%	融资

10、资信情况

（1）公司资信水平

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 5 月 6 日出具的《企业信用报告》，并经查询“最高人民法院的全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司不属于失信被执行人。

（2）近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为。

经查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局辽宁省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、沈阳市企业信用信息网、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为记录；产业发展公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司不涉及重大诉讼情况。

（三）原始权益人二基本情况

1、基本资料

注册名称：沈阳国际软件园有限公司

法定代表人：尹航

成立时间：2007 年 06 月 25 日

注册资本：17,000 万元人民币

注册地址：辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：软件产业投资，科技信息交流服务，计算机软件技术咨询服务，自有房屋出租，通信设备、计算机及其他电子设备制造。（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。）

2、历史沿革

（1）公司设立

2007 年 5 月 30 日，软件园公司通过了股东会决议，决定成立软件园公司。公司注册资本人民币 1,000 万元，其中沈阳昂立信息技术有限公司认缴出资人民币 995 万元，占注册资本的 99.50%；赵久宏认缴出资人民币 5 万元，占注册资本的 0.50%。

2007 年 5 月 30 日，软件园公司通过了公司章程。

2007 年 6 月 5 日，辽宁清诚会计师事务所出具了编号为“辽清诚会验字[2007]第 008 号”的《验资报告》，审验截至 2007 年 6 月 4 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 205 万元，实收资本为人民币 205 万元，各股东全部以货币出资人民币 205 万元。

2007 年 6 月 25 日，沈阳市工商行政管理局向软件园公司核发了《公司开业登记核准通知书》，该文件载明公司名称为“沈阳国际软件园有限公司”。

2007 年 8 月 22 日，辽宁清诚会计师事务所出具了编号为“辽清诚会验字[2007]第 017 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2007 年 8 月 22 日，公司股东累计实缴公司注册资本人民币 1,000 万元，公司实收资本人民币 1,000 万元。

2007 年 8 月 22 日，软件园公司就此次变更事宜通过了新的公司章程。

2007 年 8 月 24 日，沈阳市工商行政管理局向软件园公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明公司实收资本由人民币 205 万元变更为人民币 1,000 万元。

（2）2008 年第一次增资和第一次股东变更

2008 年 6 月 2 日，软件园公司通过了股东会决议，同意赵久宏将所持有的 0.50%公司股权转让给沈阳昂立信息技术有限公司，同意赵久宏退出股东会；决定注册资本由人民币 1,000 万元增至人民币 6,000 万元，由股东沈阳昂立信息技术有限公司认缴新增出资人民币 5,000 万元；公司股东、注册资本变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立信息技术有限公司出资人民币 6,000 万元，占 100%。

2008 年 6 月 2 日，赵久宏与沈阳昂立信息技术有限公司签订了《股权转让协议书》，该《股权转让协议书》载明，赵久宏同意将所持有软件园公司 0.50%的股份转让给沈阳昂立信息技术有限公司，沈阳昂立信息技术有限公司同意以人民币 5 万元购买赵久宏所持有的软件园公司 0.50%的股份。

2008 年 6 月 3 日，软件园公司就此次变更事宜通过了新的公司章程。

2008 年 6 月 4 日，辽宁中平会计师事务所出具了编号为“中平验字[2008]第 026 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2008 年 6 月 3 日止，公司股东累计实缴公司注册资本人民币 6,000 万元，公司实收资本人民币 6,000 万元。

2008 年 6 月 4 日，沈阳市工商行政管理局向软件园公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明公司注册资本由人民币 1,000 万元变更为人民币 6,000 万元，实收资本由人民币 1,000 万元变更为人民币 6,000 万元，股东由沈阳昂立信息技术有限公司、赵久宏变更为沈阳昂立信息技术有限公司。

（3）2008 年第二次增资和第二次股东变更

2008 年 6 月 5 日，软件园公司通过了股东会决议，同意沈阳协创商用软件有限公司为软件园公司新股东；决定注册资本由人民币 6,000 万元增至人民币 9,500 万元，新增注册资本由新股东沈阳协创商用软件有限公司认缴并以货币出资。公司股东、注册资本变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立信息技术有限公司出资人民币 6,000 万元，占 63.16%；沈阳协创商用软件有限公司出资人民币 3,500 万元，占 36.84%。

2008 年 6 月 5 日，软件园公司就此次变更事宜通过了新的公司章程。

2008 年 6 月 6 日，辽宁中平会计师事务所出具了编号为“中平验字[2008]第 028 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2008 年 6 月 6 日，公司股东累计实缴公司注册资本人民币 9,500 万元，公司实收资本人民币 9,500 万元。

2008 年 6 月 10 日，沈阳市工商行政管理局向软件园公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明公司注册资本由人民币 6,000 万元变更为人民币 9,500 万元，实收资本由人民币 6,000 万元变更为人民币 9,500 万元，公司股东由沈阳昂立信息技术有限公司变更为沈阳昂立信息技术有限公司、沈阳协创商用软件有限公司。

（4）2008 年第三次增资和第三次股东变更

2008 年 6 月 30 日，软件园公司通过了股东会决议，同意广州美吾贸易有限公司为软件园公司新股东；决定公司注册资本由人民币 9,500 万元增至人民币 11,147.2 万元，新增注册资本由新股东广州美吾贸易有限公司认缴并以货币出资。公司股东、注册资本变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立信息技术有限公司出资人民币 6,000 万元，占 53.83%；沈阳协创商用软件有限公司出资人民币 3,500 万元，占 31.40%；广州美吾贸易有限公司出资 1,647.2 万元，占 14.78%。

2008 年 7 月 8 日，辽宁中平会计师事务所出具了编号为“中平验字[2008]第 034 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2008 年 7 月 7 日，公司股东累计实缴公司注册资本人民币 11,147.2 万元，公司实收资本人民币 11,147.2 万元。

2008 年 7 月，软件园公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2008 年 7 月 11 日，沈阳市工商行政管理局向软件园公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明注册资本由人民币 9,500 万元变更为人民币 11,147.2 万元，实收资本由人民币 9,500 万元变更为人民币 11,147.2 万元，股东由沈阳昂立信息技术有限公司、沈阳协创商用软件有限公司变更为沈阳昂立信息技术有限公司、沈阳协创商用软件有限公司、广州美吾贸易有限公司。

（5）2008 年第四次增资

2008 年 9 月 9 日，软件园公司通过了股东会决议，决定注册资本由人民币 11,147.2 万元增至人民币 12,430 万元，新增注册资本由股东广州美吾贸易有限公司认缴并以货币出资；前述变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立信息技术有限公司出资人民币 6,000 万元，占 48.27%；沈阳协创商用软件有限公司出资人民币 3,500 万元，占 28.16%；广州美吾贸易有限公司出资 2,930 万元，占 23.57%。

2008 年 9 月 9 日，软件园公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2008 年 9 月 10 日，辽宁中平会计师事务所出具了编号为“中平验字[2008]第 034-1 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2008 年 8 月 22 日止，公司股东累计实缴公司注册资本人民币 12,430 万元，公司实收资本人民币 12,430 万元。

2008 年 9 月 28 日，沈阳市工商行政管理局向软件园公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明公司注册资本由人民币 11,147.2 万元变更为人民币 12,430 万元，实收资本由人民币 11,147.2 万元变更为人民币 12,430 万元。

（6）2009 年第五次增资和第四次股东变更

2009 年 10 月 13 日，软件园公司通过了股东会决议，注册资本由人民币 12,430 万元增加到人民币 17,000 万元，由股东沈阳昂立信息技术有限公司以货币出资人民币 4,500 万元，广州美吾软件科技有限公司以货币出资人民币 70 万元；同意沈阳协创商用软件有限公司将所有持有的软件园人民币 3,500 万元的股权转让给沈阳恒安信息技术有限公司，同意沈阳协创商用软件有限公司退出股东会，确认沈阳恒安信息技术有限公司为新股东。

本次变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立信息技术有限公司出资 10,500 万元，认缴出资 10,500 万元，实缴 7,500 万元，占 61.7647%；沈阳恒安信息技术有限公司出资 3,500 万元，认缴出资 3,500 万元，实缴 3,500 万元，占 20.5882%；广州美吾软件科技有限公司出资 3,000 万元，认缴出资 3,000 万元，实缴 2,930 万元，占 17.6471%。

2009 年 10 月 13 日，辽宁中平会计师事务所出具了编号为“中平验字[2009]第 135 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2009 年 10 月 13 日，公司股东累计实缴公司注册资本人民币 13,930 万元，公司实收资本人民币 13,930 万元。

2009 年 10 月 13 日，软件园公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2009 年 11 月 26 日，辽宁中平会计师事务所出具了编号为“中平验字[2009]第 036 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2009 年 11 月 26 日止，公司已收到公司股东累计实缴注册资本人民币 16,930 万元，实收资本人民币 16,930 万元。

2009 年 11 月 26 日，软件园公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2011 年 12 月 26 日，辽宁恒信达会计师事务所出具了编号为“辽恒信会内验字[2011]第 035 号”的《验资报告》，载明经审验截至 2011 年 12 月 26 日，公司已收到股东累计实缴注册资本为人民币 17,000 万元，实收资本人民币 17,000 万元。

2011 年 2 月 8 日，软件园公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

（7）2012 年第五次股东变更

2012 年 12 月 17 日，软件园公司通过了股东会决议，同意沈阳汇金道投资有限公司为软件园公司新股东；同意沈阳昂立信息技术有限公司将所持有软件园公司 1%对应的股权转让给沈阳汇金道投资有限公司；本次变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立投资管理有限公司出资人民币 10,330 万元，占 60.76%；沈阳恒安信息技术有限公司出资人民币 3,500 万元，占 20.59%；广州美吾软件科技有限公司出资人民币 3,000 万元，占 17.65%；沈阳汇金道投资有限公司出资额人民币 170 万元，占 1%。

2012 年 12 月 17 日，沈阳昂立信息技术有限公司与沈阳汇金道投资有限公司签订了《股权转让协议》，该协议载明，沈阳昂立信息技术有限公司同意将所持有的软件园公司 1%股权转让给沈阳汇金道投资有限公司，沈阳汇金道投资

有限公司同意以人民币 170 万元购买沈阳昂立信息技术有限公司所持有的软件园公司 1%股权。

2012 年 12 月 17 日，软件园公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2012 年 12 月 24 日，沈阳市工商行政管理局向软件园公司核发了《公司变更登记核准通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

（8）2014 年第六次股东变更

2014 年 3 月 25 日，软件园公司通过了股东会决议，同意广州美吾软件科技有限公司将所持有软件园公司 0.68%的股权转让给沈阳昂立信息技术有限公司；同意广州美吾软件科技有限公司将所持有软件园公司 16.97%股权转让给沈阳恒安信息技术有限公司；本次变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立信息技术有限公司出资人民币 10,445 万元，占 61.44%；沈阳恒安信息技术有限公司出资人民币 6,385 万元，占 37.56%；沈阳汇金道投资有限公司出资人民币 170 万元，占 1%。

2014 年 4 月 11 日，广州美吾软件科技有限公司与沈阳昂立信息技术有限公司签订了《股权转让协议》，该协议载明，广州美吾软件科技有限公司同意将所持有软件园公司 0.68%的股权转让给沈阳昂立信息技术有限公司；沈阳昂立信息技术有限公司同意以人民币 115 万元购买广州美吾软件科技有限公司所持有软件园公司 0.68%的股权。

2014 年 4 月 11 日，广州美吾软件科技有限公司与沈阳恒安信息技术有限公司签订了《股权转让协议》，该协议载明，广州美吾软件科技有限公司同意将所持有软件园公司 16.98%的股权转让给沈阳恒安信息技术有限公司；沈阳恒安信息技术有限公司同意以人民币 2,885 万元购买广州美吾软件科技有限公司所持有软件园公司 16.98%的股权。

2014 年 3 月 25 日，软件园公司就此次变更事宜通过了新的公司章程。

2014 年 4 月 14 日，沈阳市工商行政管理局向软件园公司核发了《核准变更登记通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

（9）2020 年第七次股东变更

2020 年 3 月 20 日，软件园公司通过了股东会决议，同意沈阳汇金道投资有限公司将所持有软件园公司 1%的股权转让给沈阳昂立信息技术有限公司。前述变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立信息技术有限公司出资人民

币 10,615 万元，占 62.44%；沈阳恒安信息技术有限公司出资人民币 6,385 万元，占 37.56%。

2020 年 3 月 20 日，沈阳汇金道投资有限公司与沈阳昂立信息技术有限公司签订了《股权转让协议书》，该协议载明，沈阳汇金道投资有限公司同意将所持有软件园公司 1%的股权转让给沈阳昂立信息技术有限公司；沈阳昂立信息技术有限公司同意购买沈阳汇金道投资有限公司所持有软件园公司 1%的股权。

2020 年 3 月 20 日，软件园公司就此次变更事宜通过了新的公司章程。

2020 年 3 月 30 日，沈阳市浑南区市场监督管理局向软件园公司核发了《准予变更登记通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

2020 年 3 月 30 日，沈阳市浑南区市场监督管理局就此次变更向软件园公司换发了《营业执照》。

（10）2021 年第八次股权变更

2021 年 12 月 29 日，软件园公司通过了股东会决议，同意沈阳恒安信息技术有限公司将所持有软件园公司 0.86%的股权转让给沈阳昂立信息技术有限公司。前述变更后，各股东出资额及出资比例如下：沈阳昂立信息技术有限公司出资人民币 10,761.3452 万元，占 63.30%；沈阳恒安信息技术有限公司出资额人民币 6,238.6548 万元，占 36.70%。

2021 年 12 月 29 日，沈阳恒安信息技术有限公司与沈阳昂立信息技术有限公司签订了《股权转让协议书》，该协议载明，沈阳恒安信息技术有限公司同意将所持有的软件园公司 0.86%的股权转让给沈阳昂立信息技术有限公司；沈阳昂立信息技术有限公司同意以人民币 500 万元购买沈阳恒安信息技术有限公司所持有软件园公司 0.86%的股权。

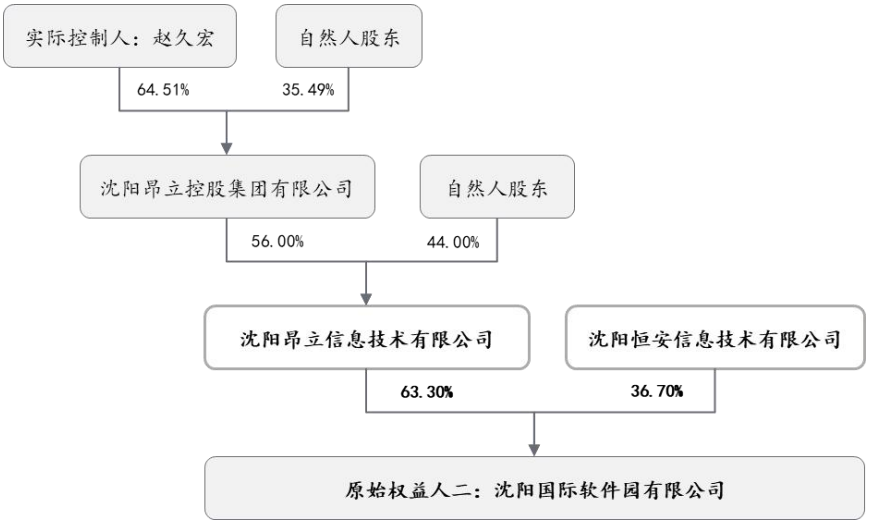
2021 年 12 月 29 日，软件园公司就此次变更事宜通过了章程修正案。

2021 年 12 月 30 日，沈阳市浑南区市场监督管理局向软件园公司核发了《备案通知书》，该文件载明了此次变更事宜。

3、股权结构、控股股东及实际控制人

截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司股权结构图如下：

图 软件园公司股权结构图



截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司的股东构成及持股比例如下：

表 截至 2025 年 3 月 31 日软件园公司股东构成表

投资方	认缴注册资本额（万元）	实缴注册资本额（万元）	出资比例
沈阳昂立信息技术有限公司	10,761.35	10,761.35	63.30%
沈阳恒安信息技术有限公司	6,238.65	6,238.65	36.70%
合计	**17,000.00**	**17,000.00**	**100.00%**

截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司注册资本人民币 17,000 万元。其中，沈阳昂立信息技术有限公司（以下简称“昂立信息公司”）出资 10,761.3452 万元，持股 63.30%，为公司的控股股东。

截至 2025 年 3 月 31 日，昂立信息公司的控股股东为昂立控股集团，持股比例为 56.00%。昂立控股集团的控股股东为赵久宏先生，持股占比 64.51%。软件园公司的实际控制人为赵久宏先生，直接和间接控股占比 40.02%。

截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司股权质押情况如下：

表 截至 2025 年 3 月 31 日软件园公司股权质押情况

出质人	质权人	质押标的	出质股权比例	出质原因
昂立信息公司	产业发展公司	软件园公司	63.30%	引入投资者

4、治理结构

软件园公司自成立以来，严格按照当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

（1）股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东会行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事监事的报酬事项；

3）审议批准的董事会的报告；

4）审议批准的监事会的报告；

5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）对公司增加或者减少注册资本做出决议；

8）对发行公司债券做出决议；

9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；

10）修改公司章程；

11）公司章程规定的其他职权。

（2）董事会

公司设董事会，董事会对股东会负责，董事是股东代表的由股东会选举产生，是职工代表由公司职工民主选举产生。董事会行使下列职权：

1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

7）拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）公司章程规定的其他职权。

（3）经理

公司设经理，经理对董事会负责，经理由董事会聘任或者解聘。经理行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟定公司内部管理机构设置方案；

4）拟定公司的基本管理制度；

5）拟定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）董事会授予的其他职权；

9）经理列席董事会会议。

（4）监事

公司不设监事会，设监事两名。监事是股东代表的由股东会选举产生；董事会成员、财务主管等高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者公司股东会会议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5）向股东会会议提出提案；

6）依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

7）监事列席董事会会议。

综上，软件园公司《公司章程》符合《公司法》的有关规定，对于股东会、董事会、监事等有权机构的授权合法有效，建立了完善的治理结构。

5、组织架构

软件园公司仅为产业园区资产的持有主体，并无独立的组织架构，其所持有产业园区资产的投资、建设和运营均委托给产业发展公司执行。

6、主营业务情况

软件园公司的主营业务为投资产业园区并通过对外出租或转让的方式获得收益。近三年及一期，软件园公司的主营业务收入分别为 11,169.83 万元、14,892.54 万元、12,365.83 万元和 3,087.90 万元，占当期营业收入比例分别为 99.86%、99.84%、99.89%和 99.47%。近三年及一期软件园公司主营业务收入存在波动，主要原因为转让收入存在波动。近三年及一期实现租赁收入为 5,679.39 万元、6,430.36 万元、5,588.63 万元和 1,394.12 万元，相对稳定。近三年及一期实现转让收入 0 万元、3,517.70 万元、0 万元和 0 万元。

表 原始权益人二软件园公司营业收入及成本

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,087.90	2,142.93	12,365.83	7,113.37	14,892.54	8,167.17	11,169.83	5,758.06
其他业务	16.43	0.09	13.46	-	23.37	-	15.36	2.83
合计	**3,104.33**	**2,143.02**	**12,379.29**	**7,113.37**	**14,915.91**	**8,167.17**	**11,185.19**	**5,760.89**

软件园公司的其他业务收入主要由临时场地租赁收入构成。近三年及一期，软件园公司其他业务收入分别为 15.36 万元、23.37 万元、13.46 万元和 16.43 万元，占当期营业收入比例分别为 0.14%、0.16%、0.11%和 0.53%。近三年及一期，软件园公司其他业务收入呈波动态势，主要原因为其他业务收入为非日常性业务，具有一定的偶发性。

营业成本方面，软件园公司近三年及一期的主营业务成本分别为 5,758.06 万元、8,167.17 万元、7,113.37 万元和 2,142.93 万元，占当期营业成本比例分别为 99.95%、100.00%、100.00%和 100.00%，占比较大。

软件园公司近三年及一期的主营业务毛利润分别为 5,411.77 万元、6,725.37 万元、5,252.46 万元和 944.97 万元，主营业务毛利率分别为 48.45%、45.16%、42.48%和 30.60%，2022 年度至 2024 年度主营业务毛利率较稳定，2025 年 1-3 月主营业务毛利率下滑主要为当期租赁收入下滑，而折旧成本刚性且供暖所需能耗成本较高所致。

表 原始权益人二软件园公司毛利润及毛利率

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	945.27	30.60%	5,252.46	42.48%	6,725.37	45.16%	5,411.77	48.45%

其他业务	16.34	99.46%	13.46	100.00%	23.37	100.00%	12.53	81.57%

近三年及一期，软件园公司期间费用呈下降趋势，主要为根据公司经营安排，近三年及一期未开发新的项目，仅对自持物业进行租赁运营，期间费用降低。

近三年及一期，软件园公司其他收益为176.84万元、83.59万元、155.74万元和0万元。其他收益主要为各类政府补贴。

近三年及一期，软件园公司净利润波动明显，主要原因为近三年及一期营业收入、期间费用以及其他收益存在波动所致。

7、近三年及一期财务报表及主要财务指标分析

（1）财务报表

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所对软件园公司2022年合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为“中兴华审字（2023）第430197号”标准无保留意见的审计报告；容诚会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所对软件园公司2023年、2024年合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为“容诚审字[2024]110F0032号”和“容诚审字[2025]110F0099号”标准无保留意见的审计报告。2025年1-3月财务报表未经审计：

表 软件园公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,670.70	2,202.53	4,031.47	11,760.82
应收账款	2,629.81	2,939.97	2,802.08	3,106.37
预付款项	-	-	0.54	21.93
其他应收款	19,104.59	18,928.11	16,730.05	16,503.42
存货	4.85	3.86	2.04	1.85
其他流动资产	106.72	106.72	37.21	109.98
流动资产合计	**23,516.67**	**24,181.17**	**23,603.39**	**31,504.37**
非流动资产：				
投资性房地产	29,647.71	29,931.65	32,502.79	35,901.92

固定资产	34.72	36.41	34.54	34.82
在建工程	131.14	353.73	56.15	457.06
无形资产	918.04	924.81	988.79	1,086.58
长期待摊费用	82.01	127.17	103.27	912.23
递延所得税资产	72.05	72.05	89.92	96.62
非流动资产合计	**30,885.67**	**31,445.83**	**33,775.45**	**38,489.24**
资产总计	**54,402.33**	**55,627.00**	**57,378.84**	**69,993.61**
流动负债：				
短期借款	2,500.00	2,500.00	3,447.00	2,085.00
应付账款	4,780.31	4,534.46	5,056.79	7,477.99
预收款项	2,143.20	1,753.42	1,668.04	2,636.12
合同负债	1,664.51	1,622.04	1,910.03	3,260.21
应付职工薪酬	3.05	2.95	137.11	339.13
应交税费	285.09	350.81	1,102.51	2,087.06
其他应付款	3,812.54	5,112.94	1,886.02	2,114.80
一年内到期的非流动负债	1,340.96	1,291.18	5,905.00	19,050.00
其他流动负债	163.93	163.93	94.69	240.76
流动负债合计	**16,693.59**	**17,331.72**	**21,207.19**	**39,291.05**
非流动负债：				
长期借款	21,100.00	21,600.00	17,145.00	12,994.00
递延收益	-	-	-	-
非流动负债合计	**21,100.00**	**21,600.00**	**17,145.00**	**12,994.00**
负债合计	**37,793.59**	**38,931.72**	**38,352.19**	**52,285.05**
所有者权益：				
实收资本(或股本)	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00
盈余公积	573.00	573.00	331.49	207.77
未分配利润	-964.25	-877.72	1,695.16	500.78
所有者权益合计	**16,608.75**	**16,695.28**	**19,026.65**	**17,708.56**
负债和所有者权益总计	**54,402.33**	**55,627.00**	**57,378.84**	**69,993.61**

表 软件园公司合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**3,104.33**	**12,379.29**	**14,915.91**	**11,185.19**

其中：营业收入	3,104.33	12,379.29	14,915.91	11,185.19
二、营业总成本	**3,115.11**	**11,837.08**	**12,711.85**	**10,432.61**
其中：营业成本	2,143.02	7,113.37	8,167.17	5,760.89
税金及附加	214.76	651.91	615.46	696.96
销售费用	8.23	7.04	517.17	357.52
管理费用	353.52	2,331.37	1,613.85	1,719.23
财务费用	395.58	1,733.38	1,798.20	1,898.01
加：其他收益	-	155.74	83.59	176.84
信用减值损失（损失以“－”号填列）	29.54	16.57	26.81	304.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.21	-
三、营业利润	**18.75**	**714.52**	**2,314.25**	**1,234.00**
加：营业外收入	1.92	58.96	147.51	87.03
减：营业外支出	34.66	21.73	66.64	38.99
四、利润总额	**-13.98**	**751.76**	**2,395.12**	**1,282.04**
减：所得税费用	72.55	333.12	577.03	623.95
五、净利润	**-86.53**	**418.63**	**1,818.09**	**658.09**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**-86.53**	**418.63**	**1,818.09**	**658.09**

表 软件园公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,035.22	14,063.72	15,536.11	13,368.02
收到的税费返还	-	13.09	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	402.84	3,976.34	2,645.96	1,682.78
经营活动现金流入小计	**4,438.06**	**18,053.15**	**18,182.06**	**15,050.79**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,202.26	8,121.42	5,879.31	5,045.75
支付给职工以及为职工支付的现金	267.42	946.02	1,399.49	806.49
支付的各项税费	448.22	2,484.17	2,770.09	384.72
支付其他与经营活动有关的现金	1,457.61	2,349.80	3,261.05	1,348.77
经营活动现金流出小计	**4,375.50**	**13,901.41**	**13,309.94**	**7,585.73**
经营活动产生的现金流量净额	**62.56**	**4,151.75**	**4,872.12**	**7,465.06**
二、投资活动产生的现金流量：				
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	-	817.79	2,538.16	2,868.75
投资支付的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**-**	**817.79**	**2,538.16**	**2,868.75**

投资活动产生的现金流量净额	-	**-817.79**	**-2,538.16**	**-2,868.75**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资取得的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,000.00	21,490.00	29,325.00	15,319.00
收到其他与筹资活动有关的现金	22,474.24	47,371.30	82,032.18	22,997.85
筹资活动现金流入小计	**23,474.24**	**68,861.30**	**111,357.18**	**38,316.85**
偿还债务支付的现金	1,450.00	21,737.00	36,957.00	20,185.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	895.21	2,182.92	2,458.55	4,121.01
支付其他与筹资活动有关的现金	21,723.41	47,571.37	73,038.86	19,388.53
筹资活动现金流出小计	**24,068.62**	**71,491.28**	**112,454.41**	**43,694.54**
筹资活动产生的现金流量净额	**-594.38**	**-2,629.98**	**-1,097.23**	**-5,377.68**
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	**-531.83**	**703.97**	**1,236.73**	**-781.37**
加：期初现金及现金等价物余额	2,202.53	1,366.86	130.13	911.50
六、期末现金及现金等价物余额	**1,670.70**	**2,070.83**	**1,366.86**	**130.13**

（2）财务分析

1）资产负债分析

A.资产分析

表 软件园公司资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月 31 日		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,670.70	3.07	2,202.53	3.96	4,031.47	7.03	11,760.82	16.80
应收账款	2,629.81	4.83	2,939.97	5.29	2,802.08	4.88	3,106.37	4.44
预付款项		0.00			0.54	0.00	21.93	0.03
其他应收款	19,104.59	35.12	18,928.11	34.03	16,730.05	29.16	16,503.42	23.58
存货	4.85	0.01	3.86	0.01	2.04	0.00	1.85	0.00
其他流动资产	106.72	0.20	106.72	0.19	37.21	0.06	109.98	0.16
流动资产合计	**23,516.67**	**43.23**	**24,181.17**	**43.47**	**23,603.39**	**41.14**	**31,504.37**	**45.01**
投资性房地产	29,647.71	54.50	29,931.65	53.81	32,502.79	56.65	35,901.92	51.29
固定资产	34.72	0.06	36.41	0.07	34.54	0.06	34.82	0.05
在建工程	131.14	0.24	353.73	0.64	56.15	0.10	457.06	0.65
无形资产	918.04	1.69	924.81	1.66	988.79	1.72	1,086.58	1.55
长期待摊费用	82.01	0.15	127.17	0.23	103.27	0.18	912.23	1.30
递延所得税资产	72.05	0.13	72.05	0.13	89.92	0.16	96.62	0.14
非流动资产合计	**30,885.67**	**56.77**	**31,445.83**	**56.53**	**33,775.45**	**58.86**	**38,489.24**	**54.99**

资产总计	54,402.33	100.00	55,627.00	100.00	57,378.84	100.00	69,993.61	100.00

近三年及一期末，软件园公司资产结构较为均衡，资产总额分别为69,993.61万元、57,378.84万元、55,627.00万元和54,402.33万元。软件园公司2023年末资产总额较2022年末减少12,614.77万元，降幅18.02%，主要是由于货币资金和投资性房地产的减少。软件园公司2024年末资产总额较2023年末减少1,751.84万元，降幅3.05%，主要原因是投资性房地产的减少。

流动资产主要由应收账款、其他应收款和货币资金构成，应收账款主要为应收租金，其他应收款主要为公司往来款。流动资产近三年及一期末分别为31,504.37万元、23,603.39万元、24,181.17万元和23,516.67万元，占资产总额比分别为45.01%、41.14%、43.47%和43.23%，整体结构保持稳定。软件园公司2023年末流动资产较2022年末减少7,900.98万元，降幅25.08%，主要原因是货币资金的显著减少。软件园公司2024年末流动资产较2023年末增加577.78万元，增幅2.45%，主要是其他应收款的增加。

非流动资产主要由投资性房地产、在建工程和无形资产构成，非流动资产在近三年及一期末分别为38,489.24万元、33,775.45万元、31,445.83万元和30,885.67万元，占资产总额比分别为54.99%、58.86%、56.53%和56.77%。软件园公司2023年末非流动资产较2022年末减少4,713.79万元，降幅12.24%，主要原因是投资性房地产和在建工程的减少。软件园公司2024年末非流动资产较2023年末减少2,329.62万元，降幅6.90%，主要原因是投资性房地产的减少。

a.货币资金

近三年及一期末，软件园公司货币资金账面价值分别为11,760.82万元、4,031.47万元、2,202.53万元和1,670.70万元，占总资产的比例分别为16.80%、7.03%、3.96%和3.07%。

近三年及一期末，软件园公司货币资金明细如下：

表 近三年及一期末软件园公司货币资金明细情况

单位：万元

款项性质	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
库存现金	0.21	0.14	1.27	1.51
银行存款	1,670.49	2,202.39	3,892.59	11,628.62
其他货币资金	-	-	137.61	130.68
合计	**1,670.70**	**2,202.53**	**4,031.47**	**11,760.82**

b.其他应收款

近三年及一期末，软件园公司其他应收款账面价值分别为16,503.42万元、16,730.05万元、18,928.11万元和19,104.59万元，占总资产的比例分别为23.58%、29.16%、34.03%和35.12%，占比较大。

近三年及一期末，软件园公司其他应收款性质与账龄情况如下：

表 近三年及一期末软件园公司其他应收款性质分类情况

单位：万元

款项性质	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
公司往来款	19,278.66	19,172.87	16,960.16	16,729.71
备用金	12.94	8.08	37.01	31.23
其他	-	-	2.99	0.01
减：坏账准备	187.01	252.84	270.11	257.53
合计	**19,104.59**	**18,928.11**	**16,730.05**	**16,503.42**

表 近三年及一期末软件园公司其他应收款账龄情况

单位：万元

款项性质	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内（含1年）	18,330.96	17,659.16	15,429.76	15,475.07
1至2年	-	9.22	661.17	385.22
2至3年	60.00	611.93	8.57	0.01
3至4年	-	-	0.01	653.17
4至5年	-	-	653.17	-
5年以上	900.65	900.65	247.48	247.48
小计	19,291.60	19,180.95	17,000.16	16,760.95
减：坏账准备	187.01	252.84	270.11	257.53
合计	**19,104.59**	**18,928.11**	**16,730.05**	**16,503.42**

c.投资性房地产

近三年及一期末，软件园公司投资性房地产账面价值分别为35,901.92万元、32,502.79万元、29,931.65万元和29,647.71万元，占总资产的比例分别为51.29%、56.65%、53.81%和54.50%，占比较大。

软件园公司投资性房地产全部采用成本模式计量，近三年及一期末明细如下：

表 近三年及一期末软件园公司投资性房地产明细情况

单位：万元

款项性质	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日

房屋、建筑物	26,705.57	26,966.80	29,447.11	32,569.77
土地使用权	2,942.14	2,964.85	3,055.68	3,332.15
合计	29,647.71	29,931.65	32,502.79	35,901.92

B.负债分析

表 软件园公司负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,500.00	6.61	2,500.00	6.42	3,447.00	8.99	2,085.00	3.99
应付账款	4,780.31	12.65	4,534.46	11.65	5,056.79	13.19	7,477.99	14.30
预收款项	2,143.20	5.67	1,753.42	4.50	1,668.04	4.35	2,636.12	5.04
合同负债	1,664.51	4.40	1,622.04	4.17	1,910.03	4.98	3,260.21	6.24
应付职工薪酬	3.05	0.01	2.95	0.01	137.11	0.36	339.13	0.65
应交税费	285.09	0.75	350.81	0.90	1,102.51	2.87	2,087.06	3.99
其他应付款	3,812.54	10.09	5,112.94	13.13	1,886.02	4.92	2,114.80	4.04
一年内到期的非流动负债	1,340.96	3.55	1,291.18	3.32	5,905.00	15.40	19,050.00	36.43
其他流动负债	163.93	0.43	163.93	0.42	94.69	0.25	240.76	0.46
流动负债合计	**16,693.59**	**44.17**	**17,331.72**	**44.52**	**21,207.19**	**55.30**	**39,291.05**	**75.15**
长期借款	21,100.00	55.83	21,600.00	55.48	17,145.00	44.70	12,994.00	24.85
递延收益		-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**21,100.00**	**55.83**	**21,600.00**	**55.48**	**17,145.00**	**44.70**	**12,994.00**	**24.85**
负债合计	**37,793.59**	**100.00**	**38,931.72**	**100.00**	**38,352.19**	**100.00**	**52,285.05**	**100.00**

近三年及一期末，软件园公司负债结构较为均衡，负债总额分别为52,285.05 万元、38,352.19 万元、38,931.72 万元和 37,793.59 万元。软件园公司 2023 年末负债总额较 2022 年末减少 13,932.86 万元，降幅 26.64%，主要是由于应付账款、预收款项、合同负债的减少。软件园公司 2024 年末负债总额较 2023 年末增加 579.53 万元，增幅 1.51%，主要由于其他应付款和长期借款的增加。

流动负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、应付账款构成，应付账款主要为应付工程款。流动负债总额在近三年及一期末分别为 39,291.05 万元、21,207.19 万元、17,331.72 万元和 16,693.59 万元。软件园公司 2023 年末流动负债较 2022 年末减少 18,083.86 万元，降幅 46.03%，主要原因是应付账款和一年内到期的非流动负债的减少。一年内到期的非流动负债在 2023 年末较 2022 年末减少 13,145.00 万元，降幅 68.98%，原因是偿还了金额较大的有息负债。软件园公司 2024 年末流动负债较 2023 年末减少 3,875.47 万元，降幅 18.27%，主要原因是一年内到期的非流动负债的减少。

非流动负债主要由长期借款构成，非流动负债金额在近三年及一期末分别为 12,994.00 万元、17,145.00 万元、21,600.00 万元和 21,100.00 万元，占负债总额比分别为 24.85%、44.70%、55.48%和 55.83%。软件园公司 2023 年末非流动负债较 2022 年末增加 4,151.00 万元，增幅为 31.95%，主要原因是长期借款的增加。软件园公司 2024 年末非流动负债较 2023 年末增加 4,455.00 万元，增幅为 25.98%，主要原因是长期借款的增加。

a.应付账款

近三年及一期末，软件园公司应付账款余额分别为 7,477.99 万元、5,056.79 万元、4,534.46 万元和 4,780.31 万元，占总负债的比例分别为 14.30%、13.19%、11.65%和 12.65%，占比较大。

近三年及一期末，软件园公司应付账款明细如下：

表 近三年及一期末软件园公司应付账款明细情况

单位：万元

款项性质	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付工程款	1,945.40	1,976.36	2,423.38	4,723.46
应付服务费	779.79	427.71	1,008.48	2,098.19
应付往来款	2,055.12	2,130.39	1,624.93	656.35
合计	**4,780.31**	**4,534.46**	**5,056.79**	**7,477.99**

b.一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，软件园公司一年内到期的非流动负债余额分别为 19,050.00 万元、5,905.00 万元、1,291.18 万元和 1,340.96 万元，占总负债的比例分别为 36.43%、15.40%、3.32%和 3.55%，全部为一年内到期的长期借款，占比较大。

c.长期借款

近三年及一期末，软件园公司长期借款余额分别为 12,994.00 万元、17,145.00 万元、21,600.00 万元和 21,100.00 万元，占总负债的比例分别为 24.85%、44.70%、55.48%和 55.83%，占比较大。

近三年及一期末，软件园公司长期借款明细如下：

表 近三年及一期末软件园公司长期借款明细情况

单位：万元

款项性质	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日

质押借款	-	-	-	18,650.00
抵押借款	22,440.96	22,891.18	23,050.00	13,394.00
小计	22,440.96	22,891.18	23,050.00	32,044.00
减：一年内到期的长期借款	1,340.96	1,291.18	5,905.00	19,050.00
合计	21,100.00	21,600.00	17,145.00	12,994.00

2）盈利能力分析

近三年及一期，软件园公司主要盈利能力指标如下：

表 近三年及一期软件园公司主要盈利能力指标

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
总资产收益率（%）	0.69	4.39	6.84	4.62
净资产收益率（%）	-0.52	2.34	9.90	3.58
营业毛利率（%）	30.97	42.54	45.25	48.50

注：财务指标计算公式如下：

（1）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%；

（2）总资产收益率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额×100%；

（3）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%。

近三年及一期，软件园公司净资产收益率分别为 3.58%、9.90%、2.34%和-0.52%，总资产收益率分别为 4.62%、6.84%、4.39%和 0.69%。

近三年及一期，软件园公司营业毛利率分别为 48.50%、45.25%、42.54%和 30.97%，较为稳定。

3）偿债能力分析

表 近三年及一期软件园公司偿债能力指标情况

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.41	1.40	1.11	0.80
速动比率（倍）	1.41	1.40	1.11	0.80
资产负债率（%）	69.47	69.99	66.84	74.70

注：（1）流动比率=流动资产合计/流动负债合计；

（2）速动比率=（流动资产合计－存货）/流动负债合计；

（3）资产负债率=期末负债合计/期末资产总计。

近三年及一期末，软件园公司流动比率分别为 0.80、1.11、1.40 和 1.41，速动比率分别为 0.80、1.11、1.40 和 1.41。受债务期限结构影响，软件园公司短期偿债能力指标存在一定波动。

近三年及一期末，软件园公司的资产负债率分别为 74.70%、66.84%、69.99%和 69.47%，资产负债率整体保持稳定。软件园公司当前的财务结构比较稳健。

8、受限资产

截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司受限资产具体情况如下：

表 截至 2025 年 3 月 31 日软件园公司资产受限情况

项目	账面价值（万元）	受限原因
房屋及建筑物	22,951.27	银行抵押借款
土地使用权	2,736.19	银行抵押借款
货币资金	156.94	银行抵押借款

截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司子公司不存在股权质押情况。

9、资信情况

（1）公司资信水平

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 5 月 6 日出具的《企业信用报告》，并经查询“最高人民法院的全国法院被执行人信息查询系统“（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司不属于失信被执行人。

（2）近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为。

经查询中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局辽宁省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、沈阳市企业信用信息网、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统及中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为记录；软件园公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或

者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。截至 2025 年 3 月 31 日，软件园公司不涉及重大诉讼情况。

二、本基金首次发售前原始权益人对不动产项目的所有权情况及原始权益人的内部授权与外部审批情况

（一）原始权益人享有不动产项目所有权情况

经基金管理人、计划管理人核查产业发展公司持有的沈阳庆誉、启元公司《营业执照》、现行有效的公司章程、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及原始权益人出具的书面说明，产业发展公司持有的沈阳庆誉、启元公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

同时，经核查不动产项目对应的权属证明文件等相关材料，根据原始权益人的说明以及律师事务所出具的《法律意见书》，启元公司拥有昂立信息园 A、B 座项目物业的不动产权属证书，为昂立信息园 A、B 座项目的合法使用权人和/或所有权人。截至法律意见书出具之日，除昂立信息园 A、B 座项目资产负担外，昂立信息园 A、B 座项目物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，昂立信息园 A、B 座项目物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，昂立信息园 A、B 座项目权属清晰。

经基金管理人、计划管理人核查产业发展公司持有的沈阳仁泽、亨达公司《营业执照》、现行有效的公司章程、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及原始权益人出具的书面说明，产业发展公司持有的沈阳仁泽、亨达公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

同时，经核查不动产项目对应的权属证明文件等相关材料，根据原始权益人的说明以及律师事务所出具的《法律意见书》，亨达公司拥有软件园 D、E 区项目物业的不动产权属证书，为软件园 D、E 区项目的合法使用权人和/或所有权人。截至法律意见书出具之日，软件园 D、E 区项目资产负担外，软件园 D、E 区项目物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，软件园 D、E 区项目物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠

纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，软件园 D、E 区项目权属清晰。

经基金管理人、计划管理人核查软件园公司持有的沈阳鸿创、永利公司《营业执照》、现行有效的公司章程、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息及原始权益人出具的书面说明，软件园公司持有的沈阳鸿创、永利公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

同时，经核查不动产项目对应的权属证明文件等相关材料，根据原始权益人的说明以及律师事务所出具的《法律意见书》，永利公司拥有软件园 B、F 区项目物业的不动产权属证书，为软件园 B、F 区项目的合法使用权人和/或所有权人。截至法律意见书出具之日，除软件园 B、F 区项目资产负担外，软件园 B、F 区项目物业的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，软件园 B、F 区项目物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，软件园 B、F 区项目权属清晰。

（二）转让不动产项目的内部授权情况

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“四、不动产项目的转让”相关内容。

（三）外部审批情况

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规性”相关内容。

三、原始权益人的主要义务

（一）原始权益人不得侵占、损害本基金所持有的标的不动产项目

（二）配合基金管理人、基金托管人以及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责；

（三）确保标的不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（四）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交标的不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（五）原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

（六）法律法规及相关协议约定的其他义务。

四、原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺

（一）发改委申报阶段承诺函

原始权益人已出具《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关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，承诺：

“1.产业发展公司、软件园公司已经提供了本次基础设施 REITs 申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，产业发展公司、软件园公司承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2.截至本函出具之日，产业发展公司、软件园公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

3.产业发展公司、软件园公司披露了基础设施 REITs 所涉转让事宜相关的所有限定条件，对资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承诺承担相应法律责任。

4.产业发展公司、软件园公司承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于募集资金拟投资项目。截至本函出具之日，募集资金拟投资项目真实存在，且为在建项目，项目符合国家政策和产业发展公司、软件园公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。产业发展公司、软件园公司承诺将以项目资本金和/或借款等方式将募集资金用于拟新投资的项目。

5.产业发展公司、软件园公司承诺基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关

税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

6.针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，产业发展公司、软件园公司做出如下保障措施承诺：

（1）公募 REITs 发行后，标的资产作为沈阳国际软件园的整体组成部分，不会改变其既定战略定位及行政职能，不会因为发行而导致服务对象变化。项目将在原有的基础上健康平稳发展，发挥其对于培育科技创新产业、促进区域协同发展的战略作用，保障园区整体及本区域的公共利益。

（2）项目运营管理机构保持稳定，发行后，将聘请产业发展公司作为运营管理机构，继续负责标的基础设施项目的运营管理，保障项目管理机制，减少管理运营变动成本。产业发展公司将配置独立的运营团队，委派或委托优秀的物业服务团队，对园区内所有租户提供优质综合管理服务。

（3）为了激励本项目运营团队，发行后，运营管理机构将受基金管理人委托，对本项目运营团队实施独立的考核与激励制度并制定独立的财务核算制度。

（4）原始权益人产业发展公司和软件园公司或其同一控制下的关联方将参与战略配售，比例合计不少于基础设施 REITs 项下基础设施基金份额发售总量的 20%，其中基础设施基金份额发售总量的 20%部分的持有期不少于 60 个月，超过 20%部分的持有期不少于 36 个月。通过战略配售及锁定期安排，实现了原始权益人与基础设施基金利益长期绑定，抑制原始权益人“套现走人”的短期主义倾向，有助于保证原始权益人、运营管理机构与其他投资人利益的一致性，共同确保基础设施 REITs 发行后的平稳运营。

（5）原始权益人将采取有效措施降低同业竞争风险与关联交易风险。

1）如原始权益人持有或运营竞争性项目的，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。原始权益人不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

2）平等对待原始权益人及原始权益人控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导本基金项下的租户终止租约或降低租金

水准，不得故意降低本基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，本基金项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利。

3）原始权益人及原始权益人控制的企业持有的其他物业资产，若在本次发行后原始权益人、公募基金管理人及资产支持证券管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入本基金，以避免与本基金可能产生的同业竞争。

4）发行完成后，原始权益人及原始权益人控制的企业如出售或转让与本基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被本基金项下相关载体收购且该等资产与本基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，本基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。

5）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，原始权益人将与基金管理人积极协商解决措施。

（6）原始权益人将采取有效措施规范与减少关联交易风险

1）在不对本基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响的前提下，原始权益人及原始权益人控制的企业将采取措施规范并尽量减少与本基金之间的关联交易。

2）对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与本基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

3）严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

4）不通过关联交易非法转移本基金的资金、利润，不利用关联交易损害本基金及其基金份额持有人的合法权益。”

原始权益人已出具《关于基础设施项目的投资总额的承诺》，承诺：“基础设施项目的建设单位已按照对应土地出让合同的要求进行投资开发，目前基础设施项目的投资总额已达到对应土地出让合同要求的投资总额的百分之二十五以上。如因基础设施项目未达到土地出让合同关于投资总额的要求，给项目

公司、专项计划、基础设施基金或投资人带来损失的，原始权益人应赔偿前述主体所遭受的所有损失。”

（二）证监会及交易所申报阶段承诺函

1、关于同业竞争与利益冲突的承诺

（1）关于避免同业竞争的承诺内容

产业发展公司和软件园公司已出具《沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“……1、截至承诺函出具之日，除与产业发展公司、软件园公司持有的沈阳国际软件园（一期）部分楼宇、沈阳数字经济产业园发展有限公司持有的沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）项目、昂立信息公司持有的沈阳国际软件园昂立信息园部分楼宇、沈阳动漫产业基地经营管理有限公司持有的动漫世界大厦项目、沈阳棋盘山智慧谷产业发展有限公司持有的棋盘山智慧谷项目存在利益冲突情形、存在直接的同业竞争情形外，产业发展公司、软件园公司两个原始权益人与其关联方不存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营其他同一服务区域的与基础设施项目存在直接竞争的项目（以下简称“竞争性项目”）。本公司将采取适当的措施，公平对待基础设施项目和竞争性项目。

2、产业发展公司、软件园公司承诺，产业发展公司、软件园公司将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定，不会将项目公司已取得的业务机会违反市场惯例且不公平地授予或提供给其他竞争性项目，不会利用基础设施基金原始权益人或持有基础设施基金份额的地位以及利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的违反市场惯例且不公平的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3、产业发展公司承诺，在产业发展公司作为基础设施基金的运营管理机构期间，产业发展公司将确保基础设施项目的运营人员与其他产业园区运营项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

4、产业发展公司承诺，产业发展公司将根据《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》生效后，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于产业发展公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，

将公平公正对待不同的产业园区运营管理项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

5、基础设施基金发行后，产业发展公司、软件园公司将公平地对待自身或产业发展公司、软件园公司关联方在中国境内所投资或管理的园区项目及基础设施基金所持有的园区项目，如果发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会的，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目，且不会将基础设施项目已取得的或本应由基础设施项目取得的业务机会不公平地授予或提供给任何其他竞争性项目。产业发展公司、软件园公司不会、且将敦促关联方不得利用产业发展公司、软件园公司作为原始权益人、产业发展公司作为运营管理机构以及产业发展公司、软件园公司及其关联方作为基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息，作出不利于基础设施基金及基础设施项目而有利于产业发展公司、软件园公司或其关联方所投资或管理的竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

6、在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基金份额持有人利益的，产业发展公司、软件园公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

7、在基础设施基金终止并清算完毕前，本承诺函始终有效，且是不可撤销的。若因产业发展公司、软件园公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由产业发展公司、软件园公司承担。此外，如果产业发展公司、软件园公司采取任何方式违反关于同业竞争的承诺，导致在同等条件下本基金持有基础设施项目收入低于产业发展公司、软件园公司运营/持有的其他竞争性项目年度平均水平，从而导致基础设施项目收入下降的，或因故意诱导租赁客户优先租赁产业发展公司、软件园公司运营/持有的其他竞争性项目导致本基础设施项目收入下降的，基金管理人有权暂缓支付对应期间的固定报酬直至违反承诺事项得到纠正；如在合理期限内仍未予纠正，则基金管理人有权追究产业发展公司/软件园公司赔偿责任并扣减产业发展公司作为运营管理机构对应期间的固定报酬。”

（2）关于避免同业竞争承诺有效性

产业发展公司和软件园公司已出具《沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺通过提供公平公正的业务机会、确保相互独立的运营人员等措施来降低、避免或有的同业竞争及利益冲突风险。为了更加切实有效防范潜在的同业竞争及利益冲突风险、保障基金份额持有人利益，基金管理人已在《运营管理协议》中明确对运营管理机构的约束机制，包括要求运营管理机构定期报告未来交付物业计划并制定同业竞争风险应对方案、设置不动产项目的优先租赁权、建立不动产项目的独立运营团队等内容，同时明确了相应的违约责任。具体情况如下：

1）定期报告未来交付计划及同业竞争风险应对方案

运营管理机构需在定期报告中说明原始权益人及其关联方未来拟新增持有或运营的产业园项目的开发及交付运营计划，以及不动产项目所处园区内的楼宇销售情况，并分析前述计划、楼宇销售情况对不动产项目经营可能产生的影响。如发现存在不利影响的，运营管理机构需制定配套方案缓释，以维护基金份额持有人的权益。

2）设置不动产项目的优先租赁权

对于竞争性项目的租赁业务机会，运营管理机构应确保这些机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。当基金管理人根据《运营管理协议》约定，核对确认不动产项目出租率低于评估报告中对应年度的预测期内出租率时，仅在约定情况并取得基金管理人书面认可后，运营管理机构方可安排潜在租户承租竞争性项目，否则运营管理机构应当赔偿因此给项目公司造成的损失。

3）建立不动产项目的独立运营团队

运营管理机构将设立独立部门并配置经验丰富的运营团队，具体执行运营管理机构的相关运营管理职责。此外，管理人要求运营团队人岗匹配水平不得显著低于运营管理协议生效日，以维持运营管理团队的专业性、稳定性和连续性。

4）违约责任

若运营管理机构违反《关于避免同业竞争的承诺函》项下承诺内容，导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人及/或项目公司有权要求运营管理机构赔偿损失。

综上所述，管理人认为本项目通过原始权益人承诺，以及《运营管理协议》中的约束机制，构建了较为完善的防范体系，能够有效防范并缓释同业竞争和利益冲突，为基金份额持有人的利益提供了坚实保障。

此外，根据沈阳昂立信息技术有限公司、沈阳恒安信息技术有限公司作为软件园公司股东于2025年3月28日出具的《沈阳国际软件园有限公司股东会决议》，软件园公司已就其出具《沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司关于避免同业竞争的承诺函》获得了合法、有效的内部授权。

根据沈阳昂立控股集团有限公司、沈阳盛创二号投资合伙企业（有限合伙）、沈阳万润新城投资管理有限公司作为产业发展公司股东出具的《沈阳国际软件园产业发展有限公司股东会决议》，产业发展公司已就其出具《沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司关于避免同业竞争的承诺函》获得了合法、有效的内部授权。

2、关于基金可供分配金额保障承诺

原始权益人已出具《沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司关于基础设施基金相关事宜的承诺函》，承诺：

“……1、可供分配金额保障机制

自本基金上市之日起五个自然年度内（为免疑义，首个自然年度为本基金上市之日所在自然年度），原始权益人就基础设施项目可供分配金额提供保障。如上述任一自然年度未达到预期分配金额，原始权益人承诺放弃并将确保其同一控制下的关联方自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额，以优先保障其他基金份额持有人（不含原始权益人及其关联方）获得其所持有的本基金份额对应的预测可供分配金额，如有剩余再分配原始权益人及其关联方持有的本基金份额（简称“自持份额”）的分红；为避免疑义，原始权益人承诺让渡及确保其同一控制下关联方让渡的自持份额的分红金额，以原始权益人或其同一控制下关联方持有的基金份额对应的实际可供分配金额为限，其中实际可供分配金额以本基金每年经审计的可供分配金额为准，预测可供分配金额以本基金首发招募说明书公告的最近一次预测的可供分配金额为准（超过预测期限的以最后一期预测可供金额为准）。

如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作，则由原始权益人将足额的货币资金支付给本基金，由本基金按照上述方式

对其他基金份额持有人（不含原始权益人及其关联方）进行分配。为避免疑义，在此情况下原始权益人或其同一控制下的关联方实际让渡给其他基金份额持有人（不含原始权益人及其关联方）的分红金额仍以其持有的基金份额对应的实际可供分配金额为限。

2、可供分配金额保障义务的承担

（1）原始权益人同意，基金管理人有权代表其他基金份额持有人（不包括原始权益人及其关联方）于可供分配金额分配日前向原始权益人发出通知，通知原始权益人届时需要放弃的其所持有的本基金份额在该年度对应的可供分配金额。

（2）原始权益人对本承诺函项下的义务不得以任何理由作抗辩、抵销或扣减请求。

（3）原始权益人按照《投资账户监管协议》相关要求，按时开立监管账户。

3、可供分配金额保障资金的偿还与追偿

原始权益人按本承诺函放弃的其所持有的基金份额对应的可供分配金额不得要求其他基金份额持有人（不包括原始权益人及其关联方）或基金管理人偿还。

原始权益人同意，如果原始权益人不履行本承诺函项下的可供分配资金保障义务，则基金管理人有权代表其他基金份额持有人（不包括原始权益人及其关联方）向原始权益人进行追偿。

4、权利义务的转让/转移

原始权益人不得转让或以其他方式处置其在本承诺函项下的全部或部分的责任和义务。

基金份额持有人（不包括原始权益人及其关联方）按照《基金合同》及《招募说明书》的约定将其持有的基金份额转让的，原始权益人应按照本承诺函约定继续承担可供分配金额保障义务。

5、违约责任

若由于原始权益人或其关联方的原因导致可供分配金额未能按照约定分配至其他基金份额持有人（不含原始权益人及其关联方）的，基金管理人有权代表其他基金份额持有人（不包括原始权益人及其关联方）的利益要求原始权益人自对应的可供分配金额分配之日起，按照每日万分之二的标准支付违约金，

直到其他基金份额持有人（不含原始权益人及其关联方）足额获得预期可供分配金额。

三、原始权益人承诺于股权交割日真实、准确、完整地向基金管理人披露项目公司自 2024 年 6 月 30 日至股权交割日期间项目公司新签署的合同情况，并应确保该等新签署的合同条款系基于项目公司业务实际需要、公允合理，不应存在不利于项目公司运营的相关不利条款，如因相关不利条款导致项目公司受到负面影响或遭受损失，应当由原始权益人负责消除负面影响、承担赔偿责任。

四、2024 年 6 月 30 日至股权交割日期间，原始权益人应保证项目公司资本性支出金额控制在预算范围内，否则基金管理人有权将超额资本性支出金额从股权对价款中扣减。

五、产业发展公司承诺，如有任何第三方主张对昂立信息园 A、B 座地上车位享有任何所有权、收益权或其他相关权利，并由此给项目公司、专项计划或基础设施基金造成损失的，产业发展公司应赔偿项目公司、专项计划和基础设施基金所遭受的所有损失，并负责消除该事件造成的负面影响。

六、本承诺函为原始权益人的真实意思表示，自原始权益人加盖公章之日起生效，对原始权益人具有法律约束力。原始权益人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。”

3、关于吸收合并的承诺

原始权益人已出具《吸收合并承诺函》，承诺：

“若原始权益人原因导致项目公司与 SPV 公司于基础设施基金成立后 6 个月内（含）未能完成吸收合并，则项目公司因未完成吸收合并多缴纳的所得税款由软件园公司及产业发展公司承担，软件园公司及产业发展公司将及时支付给项目公司。”

4、关于不动产基金欺诈发行的回购承诺

沈阳昂立控股集团有限公司（以下简称“昂立控股公司”）作为产业发展公司的控股股东，沈阳昂立信息技术有限公司（以下简称“昂立信息公司”）作为软件园公司的控股股东，原始权益人控股股东已出具《沈阳国际软件园产

业发展公司及沈阳国际软件园有限公司控股股东关于基础设施基金欺诈发行的回购承诺函》，承诺：

“……昂立控股公司、昂立信息公司承诺，产业发展公司和软件园公司对本基础设施基金项目提供的所有申报材料真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如产业发展公司和软件园公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，昂立控股公司、昂立信息公司承诺与产业发展公司和软件园公司连带承担购回基础设施基金全部基金份额或基础设施项目权益的责任。”

产业发展公司与软件园公司实际控制人赵久宏已出具《沈阳国际软件园产业发展公司及沈阳国际软件园有限公司实际控制人关于基础设施基金欺诈发行的回购承诺函》，承诺：

“……产业发展公司及软件园公司对本基础设施基金项目提供的所有申报材料真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如产业发展公司及软件园公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本人承诺与产业发展公司及软件园公司连带承担购回基础设施基金全部基金份额或基础设施项目权益的责任。”

5、关于孵化器合作协议及其补充协议到期后不再续签的说明函

原始权益人及项目公司已出具说明函，明确就孵化器合作协议及其补充协议到期后不再续签，相关说明内容如下：

“沈阳国际软件园有限公司（简称“软件园公司”）、沈阳国际软件园产业发展有限公司（简称“产业发展公司”，与软件园公司合称“原始权益人”）与沈阳市浑南区人民政府（简称“浑南区政府”）于 2018 年 6 月 4 日签署了《沈阳国际软件园科技企业孵化器建设合作协议》（简称“《孵化器合作协议》”），原始权益人、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”）、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”）与浑南区政府于 2023 年签署了《<沈阳国际软件园科技企业孵化器建设合作协议>之补充协议》（以下简称“《孵化器补充协议》”），约定了孵化器共建及对孵化器入驻企业提供租金补贴的相关事宜。

作为中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准）的原始权益人及项目公司，就《孵化

器合作协议》《孵化器补充协议》相关事宜，软件园公司、产业发展公司、亨达公司、永利公司特此确认如下：

《孵化器合作协议》《孵化器补充协议》将于 2026 年 6 月 3 日到期，本公司确认，根据实际运营安排，前述协议到期后将不续期，且本公司将不会就基础设施项目签署有实质相同内容的协议或文件。

基础设施项目中原为孵化器范围内的租赁房屋的后续运营计划如下：（1）原为孵化器范围内的租赁房屋拟进行对外市场化租赁；（2）运营管理机构将积极营销，发掘孵化器租户续租的机会，争取在补贴政策到期后孵化器租户能够继续续租；（3）运营管理机构将提前储备意向租户，根据孵化器租户的退租节奏分批次填补新租租户，避免出租率出现大幅下滑。”

6、关于持续承租相关事宜的承诺

截至 2025 年 3 月 31 日，原始权益人及其关联方于不动产项目内承租租赁房屋的面积合计 9,870.72 平方米。原始权益人已出具《沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司关于持续承租相关事宜的承诺函》，承诺：

“……在基础设施基金存续期间，原始权益人及其关联方将持续优先承租基础设施项目内的租赁房屋，租赁合同届满前，原始权益人应及时并将敦促其关联方及时与项目公司签署相关房屋租赁合同。

原始权益人承诺将尽一切努力维持并协助其关联方维持承租房屋的稳定性，避免原始权益人或其关联方作为承租人出现重大经营风险和违约事件，确保原始权益人及其关联方严格按照相关房屋租赁合同的约定履行合同义务。如原始权益人的关联方未能或未及时履行对应房屋租赁合同项下的相关义务的，原始权益人将及时提供支持（包括但不限于代替关联方支付相关租金、违约金等费用），以确保原始权益人的关联方能够按期足额支付租金等费用并履行对应房屋租赁合同项下的相关义务。”

7、关于不动产基金战略配售份额的承诺函

原始权益人已出具关于不动产基金战略配售份额的承诺函，特此承诺如下：

“一、关于原始权益人或其同一控制下的关联方自持比例

原始权益人承诺，本基金发售时原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金战略配售的比例（简称“原始权益人及其关联方自持比例”）合计不低于本次基金份额发售总量的 34%。

二、关于核心战略投资人与原始权益人或其同一控制下的关联方合计持有比例

原始权益人承诺，将积极协调辽宁省内国有全资/控股企业及其设立的基金、总部注册在辽宁省内的国有金融投资机构及其发行的金融产品或与原始权益人签署一致行动协议的投资人（合称“核心战略投资人”）参与本基金战略配售，核心战略投资人参与本基金战略配售的比例与原始权益人及其关联方自持比例合计不低于本次基金份额发售总量的 51%。如核心战略投资人参与本基金战略配售的比例低于本次基金份额发售总量的 17%，则原始权益人或其同一控制下的关联方将在 34%的基础上增加自持比例，直至核心战略投资人参与本基金战略配售的比例与原始权益人及其关联方自持比例合计不低于本次基金份额发售总量的 51%。

原始权益人及其关联方自持比例中，占基金份额发售总量 20%部分的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指基础设施基金份额上市之日）。

本承诺函为原始权益人的真实意思表示，自原始权益人加盖公章之日起生效，对原始权益人具有法律约束力。原始权益人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺函，并依法承担相应责任。”

五、不动产项目回收资金用途

（一）募集资金拟投资项目情况

产业发展公司、软件园公司承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于下列募集资金拟投资项目。

表 募集资金拟投资项目——沈阳国际软件园 E 地块三期项目和 A 地块五期项目

（截至 2025 年 3 月 31 日）

类别	募集资金投资项目情况
项目名称	沈阳国际软件园 E 地块三期项目和 A 地块五期项目
项目总投资（亿元）	11.30
项目资本金（亿元）	3.39

项目资本金缺口（亿元）		2.17
建设内容和规模		沈阳国际软件园 E 地块三期项目规划建筑面积约 2 万平方米；沈阳国际软件园 A 地块五期项目规划建筑面积约 16 万平方米
前期工作进展		E 三期项目已建成；A 五期项目已取得土地证，正在筹备前期建设工作
实际开工时间		2023 年 6 月
预计竣工时间		2029 年 3 月
拟使用募集资金规模	产业发展公司	约 1.54 亿元（实际根据基金发行情况调整）
	软件园公司	-
募集资金投入项目的具体方式	产业发展公司	资本金
	软件园公司	-

表：募集资金拟投资项目——沈阳数字经济产业园（截至 2025 年 3 月 31 日）

类别		募集资金投资项目情况
项目名称		沈阳数字经济产业园
项目总投资（亿元）		80
项目资本金（亿元）		24
项目资本金缺口（亿元）		17
建设内容和规模		规划用地面积约 71 万平方米 规划建筑面积约 154 万平方米
前期工作进展		当前已完成部分土地证办理，建成并交付使用 25.4 万平方米，处于持续开发状态
实际开工时间		2022 年 5 月
预计竣工时间		该项目采用分块建设的方式，预计未来十年分批建成
拟使用募集资金规模	产业发展公司	-
	软件园公司	约 2.38 亿元（实际根据基金发行情况调整）
募集资金投入项目的具体方式	产业发展公司	-
	软件园公司	资本金和/或借款

（二）原始权益人等募集资金使用方关于拟投资的固定资产投资项目真实性的承诺情况

原始权益人已出具《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关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，承诺：

“截至本函出具之日，募集资金拟投资项目真实存在，且为在建项目，项目符合国家政策和产业发展公司、软件园公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。产业发展公司、软件园公司承诺将以项目资本金和/或借款等方式将募集资金用于拟新投资的项目。”

（三）原始权益人回收资金使用有关情况说明

为进一步落实《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）的要求，提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人在履行了内部有关程序后，变更净回收资金使用比例及投向，并已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。基金管理人于 2025 年 11 月 7 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向的公告》。

原始权益人净回收资金金额为 6,098.54 万元。截至 2026 年 9 月 30 日，原始权益人累计已使用回收资金数额合计 6,098.54 万元，其中已使用资金用于沈阳数字经济产业园、沈阳智能制造产业园项目和补充流动资金分别为 2,500.00 万元、2,683.76 万元和 914.78 万元，净回收资金使用率 100%。原始权益人依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况，回收资金使用符合相关监管规定。

第四节 运营管理机构

一、运营管理机构基本情况

本不动产项目由产业发展公司担任运营管理机构。运营管理机构应具备充分的运营能力并勤勉尽责的履行《运营管理协议》项下各项义务，运营管理机构应就《运营管理协议》项下的全部运营管理事项承担责任。

（一）基本资料

运营管理机构为原始权益人产业发展公司，基本资料详见本章“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）原始权益人一基本情况”之“1、基本资料”部分内容。

（二）历史沿革

运营管理机构历史沿革详见本章“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）原始权益人一基本情况”之“2、历史沿革”部分内容。

（三）股权结构

运营管理机构治理结构详见本章“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）原始权益人一基本情况”之“3、股权结构、控股股东及实际控制人”部分内容。

（四）治理结构

运营管理机构治理结构详见本章“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）原始权益人一基本情况”之“4、治理结构”部分内容。

（五）控股股东及实际控制人情况

运营管理机构控股股东及实际控制人情况详见本章“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）原始权益人一基本情况”之“3、股权结构、控股股东及实际控制人”部分内容。

（六）持续经营能力

产业发展公司近三年及一期主要财务数据如下：

表 产业发展公司近三年及一期主要财务数据

项目	2025年1季度/末	2024年度/末	2023年度/末	2022年度/末
总资产（万元）	153,174.01	153,418.42	168,958.76	179,735.22
总负债（万元）	88,978.92	87,561.06	101,776.43	109,002.21
营业收入（万元）	2,501.10	22,916.27	30,496.35	13,556.84

流动比率（倍）	1.63	1.55	1.09	1.1
速动比率（倍）	1.63	1.55	1.09	1.1
资产负债率（%）	58.09	57.07	60.24	60.65

产业发展公司近三年及一期各期末总资产金额分别为 179,735.22 万元、168,958.76 万元、153,418.42 万元和 153,174.01 万元，产业发展公司最近三年及一期总资产规模整体有所波动。

产业发展公司负债规模合理。产业发展公司近三年及一期各期末总负债金额为 109,002.21 万元、101,776.43 万元、87,561.06 万元和 88,978.92 万元，资产负债率分别为 60.65%、60.24%、57.07%和 58.09%，整体保持在较合理水平。产业发展公司近三年及一期末流动比率分别为 1.10、1.09、1.55 和 1.63。产业发展公司管理团队和核心员工保持稳定，对于产业发展公司未来稳定发展具有重要作用。产业发展公司主要管理人员在产业发展公司任职期限较长，对产业发展公司历史情况了解深入，同时对未来发展方向具有长期研究。管理层稳定有利于产业发展公司着眼长期利益，把握未来发展方向，实现产业发展公司可持续稳定发展。

经核查，在报告期内，产业发展公司已在融资管理、关联交易、投资管理及财务制度等方面建立了内部控制制度，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面的重大违法违规行为记录；产业发展公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。截至 2025 年 3 月 31 日，产业发展公司不涉及重大诉讼情况。

总体而言，预计产业发展公司未来具备持续经营能力，预计其可以在不动产项目运营期间提供良好的运营管理服务。

（七）财务数据及主要财务指标分析

运营管理机构近三年及一期财务数据及主要财务指标分析详见本章“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）原始权益人一基本情况”之“8、财务报表及主要财务指标分析”部分内容。

（八）资信情况

运营管理机构近三年及一期资信情况详见本章“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）原始权益人一基本情况”之“10、资信情况”部分内容。

二、与不动产项目相关的业务情况

（一）不动产项目运营管理资质和经验

1、运营资质

根据沈阳市浑南区市场监督管理局下发的产业发展公司营业执照，产业发展公司的经营范围为：计算机软件研发及技术咨询服务，产业投资，自有房屋租赁，科技信息咨询服务，创业空间服务，通信设备、计算机及外部设备制造、销售，停车场管理，房产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）产业发展公司具备产业园项目的运营资质。

2、运营管理经验

作为昂立控股集团产业园运营业务的实施主体，产业发展公司有着丰富的园区运营管理经验。截至 2025 年 3 月 31 日，昂立控股集团已开发或运营的产业园包括沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期、沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）、动漫世界大厦、棋盘山智慧谷五个园区，总规划建筑面积约 283 万平方米，已交付使用面积约 107 万平方米。五个园区的运营均由昂立控股集团旗下的产业园运营管理团队完成，产业园运营管理团队曾经归属于昂立信息公司和软件园公司，为了便于集团化管理，昂立控股集团于 2011 年成立了产业发展公司，并将产业园运营开发相关业务和人员全部整合至产业发展公司名下。产业发展公司运营及管理园区基本情况详见“表 产业发展公司运营及管理园区基本情况（截至 2025 年 3 月 31 日）”。

根据原始权益人提供的材料，产业发展公司在不动产项目所在区域中开发或运营的产业园区未来交付使用的物业用途将根据市场需求及存量资产运营状态统筹安排，其开发计划如下：

表 产业发展公司未来交付物业计划（截至 2025 年 3 月 31 日）

物业类型	定义	规划建筑面积（万平方米）	未来计划
规划中	未取地	98.29	1）数字经济产业园未取地部分，计划于 2026 年下半年起陆续开工； 2）棋盘山智慧谷未取地部分，计划于 2041 年起陆续开工。
拟建	已取地，未开工	75.76	1）沈阳国际软件园一期 C2 期预计于 2026 年启动建设，

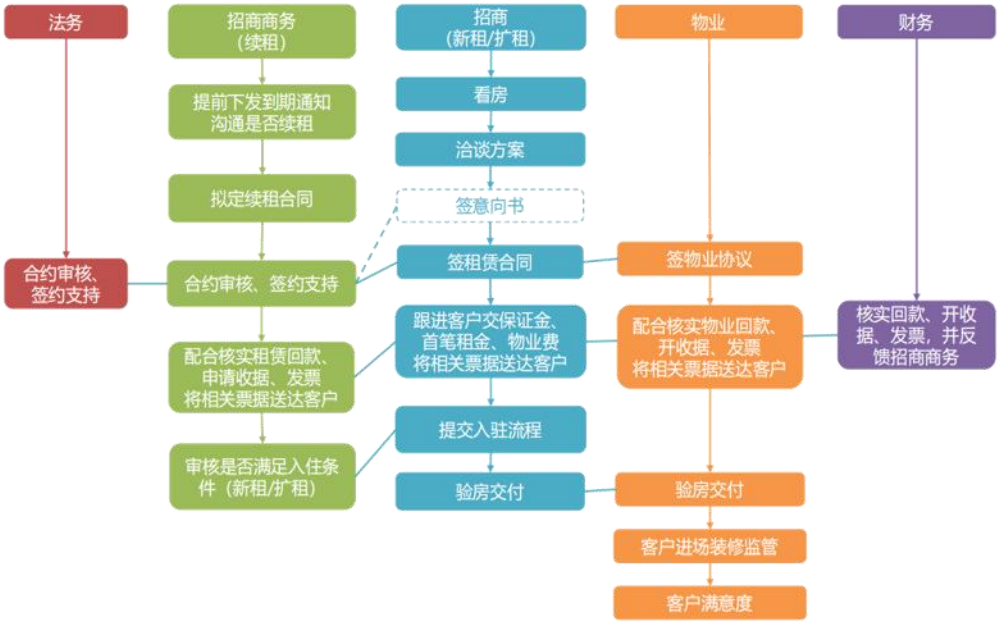
			A5、E12 地块预计 2027 年启动建设，F 区三角地预计于 2030 年启动建设； 2）数字经济产业园已取地部分，计划分别于 2027 年、2042 年、2043 年分批次启动建设； 3）棋盘山智慧谷（位于棋盘山国际 4A 级风景旅游区内的一处大型生态化高科技园区，距本项目约 40 公里）E 区及 F1 区计划于 2026 年分批次启动建设。
在建	已开工	2.12	棋盘山智慧谷 C1 区在建。
拟开业	已建成，未交付	0.00	无。
总计	-	176.17	-

沈阳国际软件园包括沈阳国际软件园昂立信息园、沈阳国际软件园一期和沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）三个园区，为产业发展公司开发运营的核心园区。

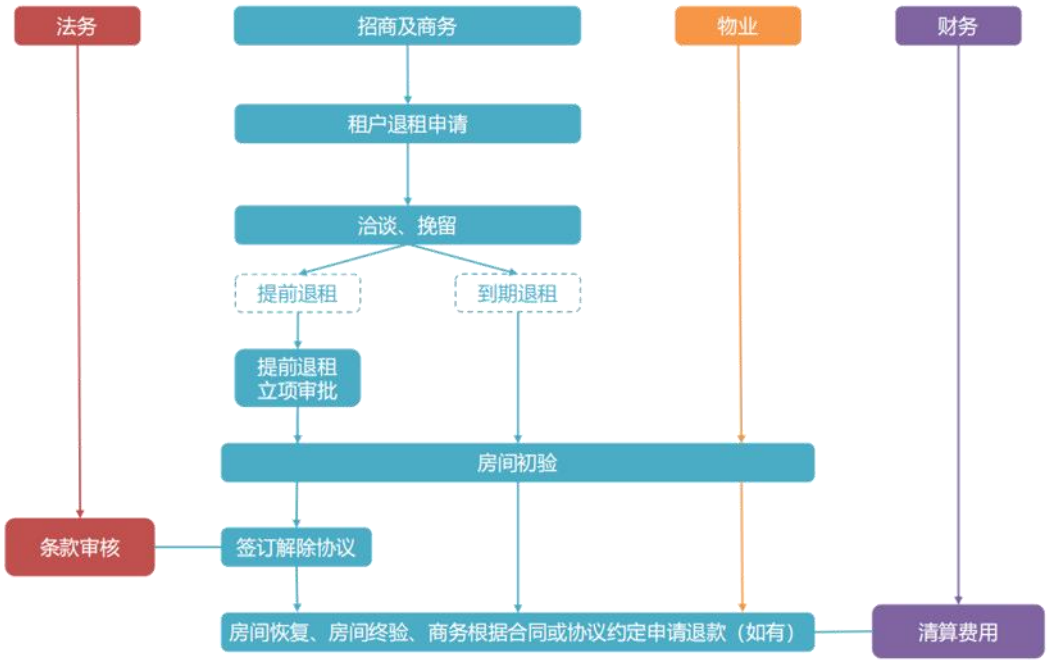
（二）不动产项目运营业务流程、管理制度、风险控制制度

1、主要业务流程

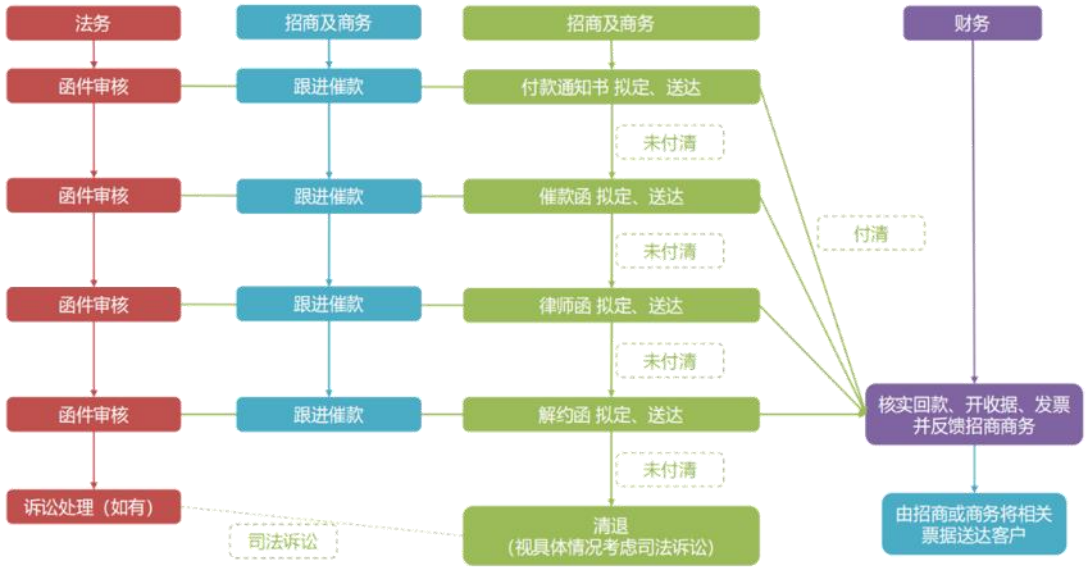
（1）新租/扩租/续租流程



（2）退租流程



（3）租金催款流程



2、管理制度及风险控制制度

产业发展公司已建立完善的内部控制制度体系，主要包括：

成本管理部（招采）制度：采购计划管理流程、招标管理制度、招标管理流程、简易竞价管理作业指引、直接委托及零星采购作业指引、供应商管理作业指引、非工程类采购招标管理制度、非工程类采购招标管理流程、非工程类采购简易竞价管理作业指引、非工程类采购直接委托及零星采购作业指引。

成本管理部（成本）制度流程：成本管理制度、目标成本管理制度、合约规划管理制度、工程结算管理作业指引、工程款支付管理流程、动态成本管理

作业指引、材料设备认质认价作业指引、现场签证管理作业指引、工程类合同管理作业指引、成本后评估管理作业指引。

设计部制度流程：设计管理流程、设计变更管理流程、设计评审作业指引、施工图交底及图纸会审作业指引、图纸管理作业指引、材料设备选型定板作业指引、设计后评估作业指引、定制产品控制作业指引。

工程管理部制度流程：工程计划管理制度、工程质量管理制度、工程安全文明管理制度、工程材料管理制度（包括材料样板及验收）、工程样板管理作业指引、工程物业移交作业指引。

营销体系（策划部）制度流程：展示区管理作业指引、产品定位管理流程、品牌管理作业指引。

营销体系（招商和商务）制度流程：租户进场&退房管理作业指引、营销体系客户管理办法。

综合管理部制度流程：档案管理制度、办公用品管理制度、固定资产管理办法、印鉴管理制度、公文管理制度。

综合管理部制度流程-人力部分：员工手册、考勤管理制度、员工试用期管理制度、绩效管理制度。

运营管理部制度流程：董事会管理制度、股东会管理制度、联合巡检管理作业指引、制度流程管理及优化作业指引。

运营管理机构针对安全管理已发布《工程质量管理制度》《工程安全文明管理制度》《联合巡检管理作业指引》等专项制度，并针对招标、采购、工程质量、安全生产、租户进场、退租等园区运营管理活动发布了详细运营管理制度，上述制度覆盖产业园区日常经营管理的各类主要风险。

（三）组织结构和内部控制情况

详见本章“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）原始权益人一基本情况”之“5、组织架构”。

（四）人员配备情况

1、管理人员任职情况

表 公司主要管理人员职务表

姓名	职务
赵久宏	法定代表人、董事长、总经理

于婷	招商业务负责人

2、管理人员简历情况

赵久宏先生，中国国籍，1969 年出生，毕业于吉林大学电子学与信息系统专业。1991 年 9 月至 1994 年 3 月，就职于长白计算机集团公司任技术员；1997 年 4 月至 2004 年 2 月，就职于沈阳昂立电子有限公司任总经理；2004 年 3 月至今，任昂立信息公司董事长；2007 年 6 月至 2015 年 3 月，任软件园公司董事长；2010 年 2 月至今，任沈阳棋盘山智慧谷产业发展有限公司董事长兼经理、昂立控股集团董事长兼总经理；2011 年 1 月至今，任产业发展公司董事长，2026 年 1 月至今兼任产业发展公司总经理。

于婷女士，中国国籍，1986 年出生，本科学历，毕业于吉林大学通信工程专业。2010 年 10 月至 2011 年 11 月，就职于创维集团（中国区域）营销总部任市场推广专员；2011 年 11 月至 2014 年 9 月，就职于深圳创维-RGB 电子有限公司山东分公司，先后任泰安市区业务经理、泰安市场部经理；2014 年 12 月至 2018 年 7 月，就职于沈阳兴隆一百商业有限公司，先后任家电商场业务经理、会展部经理；2018 年 8 月至今，先后任产业发展公司招商三部招商经理、招商三部副部长、招商十部部长、招商助理总监兼招商十部部长、招商业务负责人。

3、管理人员资信状况

经通过中国裁判文书网、中国执行信息公开网被执行人综合查询系统、信用中国网站之涉金融领域非法集资名单查询系统、涉金融领域其他严重违法名单查询系统、限飞限乘名单查询系统查询，上述所列示之管理人员未存在被诉、逾期偿还个人信贷、被列为失信被执行人等不良资信状况。

4、公司员工结构分布和变化趋势

近三年及一期各期末，产业发展公司员工结构分布和变化趋势如下：

表 产业发展公司员工结构分布及变化趋势

年份/人数	总裁办	综合运营部	招商部	运营管理部	园区发展中心	信息化部	审计监察部	商务部	融资部	人力资源	客户服务部	管理层	财务管理部	孵化服务中心	产业服务部	合计
2022 年 12 月 31 日	8	5	44	1	5	2	3	12	7	5	3	3	3	4	1	106
2023 年 12 月 31 日	8	5	46	1	5	3	3	12	6	5	5	3	4	5	1	112

2024 年 12 月 31 日	8	6	43	1	4	4	3	11	6	6	5	3	4	5	1	110
2025 年 3 月 31 日	7	6	37	1	4	5	4	11	6	6	5	3	4	1	1	101

（五）运营管理机构的承诺

1、发改委申报阶段承诺函

详见本章“第三节 原始权益人”之“四、原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺”之“（一）发改委申报阶段承诺函”。

（1）关于流动性支持的承诺及其有效性

运营管理机构已更新《关于全额提供孵化器入驻企业租金补贴流动性支持的承诺函》，该函件载明：

“产业发展公司将积极推进租金补贴的申请与支付流程，确保本项目能够全额收到租金补贴。就本项目根据《合作协议》于任一自然年度应取得的全部租金补贴（以下简称‘当年租金补贴’），如果本项目未能在当年租金补贴结算截止日之后两年内取得当年租金补贴的，产业发展公司将就该应取得而未取得的当年租金补贴（以下简称‘补足资金’）提供流动性支持，即产业发展公司应无条件的将补足资金支付给本项目，详细补足机制以届时实际签署的运营管理协议内容为准。本项目取得全部当年租金补贴后，应将产业发展公司已支付的当年对应补足资金退还给产业发展公司；如果本项目未取得全部当年租金补贴，则本项目无需向产业发展公司退还对应补足资金。”

此外，根据沈阳昂立控股集团有限公司、沈阳盛创二号投资合伙企业（有限合伙）、沈阳万润新城投资管理有限公司作为产业发展公司股东出具的《沈阳国际软件园产业发展有限公司股东会决议》，产业发展公司已就为不动产基金应取得而未取得的当年租金补贴提供流动性支持并就前述事宜签署承诺函或相关协议获得了合法、有效的内部授权。

上述承诺及授权表明，流动性支持措施具备充分的合规性基础，能够有效应对潜在的补贴延迟发放风险，保障项目的现金流稳定性。

（2）不动产项目具备独立产生持续稳定现金流的能力

虽然不动产项目部分收入来源于政府补贴，但补贴收入总体占比较低，因此不动产项目产生的现金流并不依赖政府补贴。2022 年至 2025 年一季度，孵

化器租金补贴收入占当期收入（含税）的比重分别为 7.62%、9.92%、7.36%和 10.06%。

从历史支付情况看，孵化器租金补贴均在租金补贴结算截止日之后两年内取得，截至报告期末，尚未发生超过两年支付的情况。此外，孵化器政策将于 2026 年 6 月到期，后续不再产生孵化器租金补贴。现金流预测及评估预测均参考上述历史支付情况及孵化器政策到期不续约计划，对孵化器租金补贴金额及回款时间进行了谨慎假设。

综上，不动产项目现金流并不依赖政府补贴。孵化器政策具有阶段性，针对孵化器租金补贴设置流动性支持主要为缓释政府补贴延迟支付对本项目现金流稳定性可能造成的不利影响，不动产项目具备独立产生持续稳定现金流的能力。

2、证监会及交易所申报阶段承诺函

产业发展公司作为原始权益人及运营管理机构，已出具《沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司关于避免同业竞争的承诺函》。相关承诺详见本章“第三节 原始权益人”之“四、原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺”之“（二）证监会及交易所申报阶段承诺函”之“1、关于同业竞争与利益冲突的承诺”。

第五节 存在重要影响的其他事项

截至本招募说明书更新之日，无其他存在重要影响的其他事项。

第三章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估

一、不动产项目评估结果

资产评估机构就不动产项目于价值时点2025年3月31日的市场价值出具了《中国辽宁省沈阳市浑南区高歌路2号沈阳昂立信息园A、B座及浑南区上深沟村858、863、861、860号沈阳国际软件园一期B、D、E、F区项目之市场价值评估》的估价报告（以下简称“《评估报告》”）。评估情况及结论如下：

（一）评估结果

截至评估价值时点（2025年3月31日），不动产项目建筑面积为201,195.19平方米（其中地上建筑面积为196,577.49平方米），分摊土地使用权面积126,142.93平方米，市场价值为人民币1,026,000,000元（大写人民币壹拾亿贰仟陆佰万元整），楼面单价为5,100元/平方米，明细如下：

表 不动产项目估价结果汇总表（截至2025年3月31日）

项目名称	建筑面积（平方米）	分摊土地面积（平方米）	评估方法	评估结果（元）	折合单价（元/平方米）
昂立信息园A、B座项目	18,608.08	17,201.57	收益法	84,000,000	4,514
软件园D、E区项目	57,180.75	32,298.30		308,000,000	5,386
软件园B、F区项目	125,406.36	76,643.08		634,000,000	5,056
合计	201,195.19	126,142.93	-	1,026,000,000	5,100

数据来源：戴德梁行，总价取整至百万位，单价取整至个位

（二）评估结果与账面价值的差异情况

不动产项目账面价值合计为47,939.23万元（以容诚会计师事务所出具的2025年3月31日净资产审计报告载明的“投资性房地产”科目账面价值数据为依据），本次评估增值54,660.77万元，增值率114.02%。主要有两点原因：

1、计算方法不同：审计报告中的账面价值是以重组时的入账价值为基础计量的，而评估价值是依据收益法评估的市场价值，两者计算方式不同；

2、价值时点不同：审计报告中的账面价值主要反映的历史时期发生的项目建设成本[71]于资产负债表日，扣除累计折旧后的净值。而评估价值的价值时点为2025年3月31日，估值结果反映了该时点的市场价值。

71 启元公司“投资性房地产”重组时按照公允价值入账。

二、评估方法的选择及步骤

（一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在评估报告中说明并陈述理由。

由于产业园区类不动产项目通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过戴德梁行调研，不动产项目在价值时点近期，同一城市、同一行政区或周边行政区难以提取足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

不动产项目处于成熟产业园区内，周边多为已完工的物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；且不动产项目为收益性物业，成本法难以反映出不动产项目应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

不动产项目为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故本次估价不采用假设开发法评估。

根据《审核关注事项》第三章第四十四条“评估机构原则上应当以收益法作为不动产项目的主要评估方法”。戴德梁行经过分析及实地查勘之后认为，由于不动产项目为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。

综上，根据不动产项目的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

（二）应用收益法评估的步骤

本次估价过程中估价人员将不动产项目未来各年的收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益并进行贴现，预测期末至土地使用权到期日期间的净收益按照经预测的增长率持续计算至土地使用权到期日并贴现至评估基准日。

三、主要假设条件说明

（一）折现率假设

本次估价测算采用 7.00%的折现率；该折现率是资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。

（二）运营收入及市场租金单价假设

1、租赁收入

不动产项目地上建筑面积合计 196,577.49 平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为 163,402.12 平方米，整体出租率约为 83.12%。对于已出租办公部分物业，假设已签订的租约在合同期内有效执行，即租赁期内的租金标准采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），空置和租赁期外办公物业按照市场租金水平计算租赁收入。

（1）合同租金水平

截至价值时点，昂立信息园 A、B 座项目月租金收入（含增值税）约为 56 万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），平均签约租金为 43.95 元/平方米/月；软件园 D、E 区项目月租金收入（含增值税）约为 216 万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），平均签约租金为 44.73 元/平方米/月；软件园 B、F 区项目月租金收入（含增值税）约为 450 万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），平均签约租金为 43.98 元/平方米/月。

（2）市场租金水平

确定市场租金时，评估机构采用比较法，即选择较为接近不动产项目情况的比较实例作为参照，充分考虑各物业的差异，做出修正后得出不动产项目的市场租金假设。不动产项目各园区办公部分市场租金单价详见下表：

表 不动产项目办公部分市场租金单价

名称	市场租金单价（元/平方米/月）
昂立信息园 A、B 座项目办公部分	41.90
软件园 D、E 区项目办公部分	44.48
软件园 B、F 区项目办公部分	45.91

数据来源：戴德梁行

另外，因 B01、B20、F7、F8、F2、D09 楼宇中涉及部分首层及局部配套餐饮面积，截至价值时点，不动产项目中 D、E 区配套部分租赁面积为 2,756.52

平方米，平均签约租金水平为 34.95 元/平方米/月，不动产项目中 B、F 区配套部分租赁面积为 4,681.57 平方米，平均签约租金水平为 6.68 元/平方米/月。

考虑其配套服务属性，不动产项目中此部分物业的租赁期外租金沿用现执行租约期内的租金水平。

2、物业收入

截至价值时点，昂立信息园 A、B 座项目物业收入标准为 120 元/平方米/年，软件园 D、E 区项目、软件园 B、F 区项目物业收入标准为 126 元/平方米/年，本次评估以此为基准。

3、车位收入

（1）昂立信息园 A、B 座项目停车场车位收入

启元公司就昂立信息园 A、B 座项目停车场与鸿瑞物业签署相关《停车场租赁经营合同》，约定将停车场及配套的停车设施设备租赁给鸿瑞物业经营管理，出租 207 个地面车位及 84 个机械式立体停车位，该部分车位已取得《沈阳市经营性公共停车场备案通知书》（编号：2022259、2023482），合同约定时间为 5 年，起止时间为 2024 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日，合同金额为 32.55 万元/年（含税，税额为 1.55 万元/年）。

机械式立体停车设备的经济耐用年限至 2033 年到期，评估假设该部分 84 个机械式立体停车位于经济耐用年限到期后不再产生收入。此后，昂立信息园 A、B 座项目停车位收入按照 207 个地面车位计算，该部分收入按照平面车位占整体车位个数占比（207/291）分摊整体合同租赁金额，即约为 23.15 万元/年（含税）。

（2）B01 地下停车场车位收入

软件园 B、F 区项目中 B01 地下停车场入池车位 106 个，已取得《沈阳市经营性公共停车场备案通知书》（编号：2023484）。

该地下停车场车位以月租形式为主，租金为 400 元/月/个（含管理费），前 4 年出租率设定为 60%，从第 5 年至第 7 年出租率设定为 70%，第 8 年至收益期止出租率设定为 80%。折合首年（2025 年 4-12 月）租金收入约为 23 万元。

（三）出租率假设

结合不动产项目历史出租率情况及浑南区产业园项目整体入驻率水平，预估本项目出租率假设具体如下：

表 不动产项目预测期出租率假设

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
昂立信息园A、B座项目	65.0%	70.0%	75.0%	80.0%	83.0%	83.0%	83.0%	83.0%	83.0%	83.0%
软件园D、E区项目	82.1%	79.4%	82.0%	83.5%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%
软件园B、F区项目	81.9%	78.8%	80.8%	83.6%	84.0%	84.0%	84.0%	84.0%	84.0%	84.0%
整体	**80.4%**	**78.1%**	**80.6%**	**83.2%**	**84.2%**	**84.2%**	**84.2%**	**84.2%**	**84.2%**	**84.2%**

数据来源：戴德梁行

（四）租金增长率假设

基于谨慎考虑，评估机构假设不动产项目办公部分2025年、2026年市场租金均无增长，2027年及以后年租金增长率为1.5%，不动产项目办公部分预测期内租金增长率如下：

表 不动产项目办公部分预测期租金增长率假设

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
昂立信息园A、B座项目	0	0	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
软件园D、E区项目	0	0	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
软件园B、F区项目	0	0	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

注：某大租户在D06承租范围对应的租赁合同中明确其享有优先续租权，且租金单价至2030年2月28日保持不变，故该部分承租面积自第6年（即2030年）逐年开始按1.5%增长。

此外，对于部分楼宇中涉及局部配套物业，考虑到其配套属性，该部分从第4年（即2028年）逐年开始按1.5%增长。

（五）收缴率假设

不动产项目本次评估预测期内假定收缴率为96%。

（六）收益年期

昂立信息园A、B座项目的土地使用权终止日期为2053年7月2日，于价值时点2025年3月31日剩余使用年限为28.25年；昂立信息园A、B座项目于2004年、2005年建成，设计使用年限为60年，至价值时点，已使用约20-21年，其剩余经济耐用年限约为39-40年；根据孰短原则，昂立信息园A、B座项目收益年期为28.25年。

软件园D、E区项目的土地使用权终止日期为2061年8月7日，于价值时点2025年3月31日剩余使用年限为36.35年；软件园D、E区项目于2013-2018年陆续建成，设计使用年限为60年，至价值时点，已使用约7-12年，其

剩余经济耐用年限约为48-53年；根据孰短原则，软件园D、E区项目的收益年期为36.35年。

软件园B、F区项目的土地使用权终止日期为2059年5月5日，于价值时点2025年3月31日剩余使用年限为34.09年；软件园B、F区项目所属项目于2010-2019年陆续建成，设计使用年限为60年，至价值时点，已使用约6-15年，其剩余经济耐用年限约为45-54年；根据孰短原则，软件园B、F区项目收益年期为34.09年。

（七）运营期间成本费用、税金及附加假设

不动产项目历史运营及未来合理的成本费用构成情况如下：

表 不动产项目预测期经营成本及支出取值

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
增值税	租赁收入增值税	5%	不动产项目预测期内发生应税销售为分期取得的租赁收入、物业管理费收入、车位收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为5%、软件园B区B19、B20为9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税率为6%、昂立信息园A、B座项目停车场租赁收入和B01地下车库的车位收入的增值税税率为5%，分别按照上述税率计算每期租赁收入销项税额
		9%	
	物业收入增值税	6%	
	车位收入增值税	5%	
成本费用	保险费	0.02%	参考原始权益人介绍及提供的历史数据，本次测算中估价对象保险费用按照各项目估值的0.02%计算
	综合管理服务费	3.5%	综合管理服务费是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括管理人员工资劳动保险费、福利工会费、聘请中介咨询费、诉讼费、业务招待费、办公费、差旅费及日常维护保养费用等。综合管理服务费按照含税运营收入的3.5%计算
	市场营销费	2.5%	租赁及营销费是指产权方在房地产租赁的必要支出，包含：广告费、营销资料制作费、租赁人员费用或租赁代理费用等，参考当地的租赁市场以及不动产项目的实际情况，一般按含税运营收入的2.5%计算
	昂立信息园A座、B座立体车位维保费	22元/车/月	根据原始权益人提供的《昂立信息园和动漫世界立体车库维护保养服务合同》显示，昂立信息园内立体车位维护保养费标准为22元/车/月
	物业管理费成本	45%	合同约定管理费收费标准如下，昂立信息园为10元/平方米/月，软件园BDEF区为10.5元/平方米/月，以出租面积计费。参考原始权益人介绍及提供的历史数据，本次测算中物业管理费成本为物业管理费收入的45%
税金及附加	房产税-从租	12%	取费基数为已出租部分租赁收入（不含增值税）
	房产税-从价	1.2%*70%	未出租部分从价计征房产税，取费基数为房产原值
	土地使用税	12元/平方米/年 10.5元/平方米/年	昂立信息园A、B座项目的土地使用税为12元/平方米/年，分摊土地面积合计为17,201.57平方米； 软件园D、E区项目及软件园B、F区项目的土地使用税为10.5元/平方米/年，分摊土地面积合计为108,941.36平方米
	增值税附加	12%	取费基数为应纳增值税额

	印花税	0.10%	本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的0.10%估算租赁合同印花税

（八）资本性支出假设

预测期内资本性支出按照含税运营收入的3.0%进行测算。未来三年，不动产项目资本性支出的计提金额分别为228.17万元、293.26万元及301.54万元。

（九）运营净收益

运营净收益=运营收入–成本费用–资本性支出–税金及附加

综上对运营收入、运营支出等的分析，不动产项目2025年4-12月及2026年运营净收益情况预计如下：

表 不动产项目2025年4-12月及2026年运营净收益情况预测

科目	2025年4-12月	2026年
运营收入	71,980,864	92,516,587
成本费用	11,036,813	14,213,116
税金及附加	9,732,727	12,731,382
运营收入-成本费用-税金及附加	51,211,323	65,572,089
资本性支出	2,281,692	2,932,589
运营净收益	48,929,631	62,639,500

数据来源：戴德梁行整理，上述运营收入及运营净收益基于价值时点管理人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本说明对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本评估说明价值时点的估值测算过程数据，并非实际经营现金流预测。

四、关于资产评估重要参数合理性分析

（一）折现率假设合理性分析

1、折现率（即报酬率）的取值依据和计算过程

本次评估采用的报酬率即折现率为7.00%。报酬率为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点十年期国家债券的收益率为1.81%进行确定。风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：

（1）投资不动产的风险补偿；

（2）缺乏流动性的风险补偿；

（3）区位风险补偿；

（4）行业及管理负担风险补偿；

（5）合规风险补偿；

（6）增长风险补偿；

（7）特殊经营风险补偿。

投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。不动产项目位于中国沈阳市浑南区，产业聚集程度较高，园区整体租赁情况较为平稳，运营成熟度较高，竞争风险较小，加之随着沈阳地铁 2 号线南延线的开通运营，本项目成为区域内目前唯一的地铁直连园区。

综合考虑近期市场流动性、不动产项目长期增长情况及经营情况，本项目在上述投资不动产的风险补偿均值 3.50%的基础上，上调 1.80%，综合风险报酬率取值为 5.30%。

表 不动产项目报酬率计算过程（截至 2025 年 3 月 31 日）

影响因素	报酬率
无风险报酬率	1.81%
风险报酬率——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率——不动产项目流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.80%
报酬率——综合调整结果（按照 0.25%归整）	**7.00%**

数据来源：戴德梁行

2、折现率假设与已发行同类公募 REITs 项目折现率相近

已上市公募 REITs 中，底层资产位于二线及以下城市的研发办公类产业园项目，折现率处于 6.00%至 7.50%的区间，本项目折现率假设与已发行同类公募 REITs 项目折现率相近。

综上，管理人、评估机构认为本项目估值选取的折现率在合理范围内。

（二）市场租金单价假设合理性分析

管理人认为本不动产项目租金单价设置具有合理性。从历史数据来看，近三年及一期末不动产项目的办公部分有效租金单价整体高于本次估值所采取的租金单价假设。对于 B01、B20、F7、F8、F2、D09 楼宇中涉及部分首层配套

及局部配套餐饮部分，考虑到其配套属性，此部分租金单价假设按合同签约单价执行，假设较为谨慎。详细分析如下：

1、不动产项目办公部分市场租金单价的确定方式

（1）可比项目的选取标准及可比性分析

为确定产业园办公物业市场租金，根据区位条件临近、产品类型相同、物业品质与客群定位相似的原则，选取了锦联新经济产业园、安拓国际产业园和万科中日产业园三个竞品项目作为可比项目。可比项目选取依据分析如下：

A.区位条件

不动产项目与可比项目均位于沈阳市浑南区。浑南区为沈阳市的行政中心、全国首批国家级高新区、沈大国家自主创新示范区沈阳片区的核心区、中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区的重要承载区，具备三区政策叠加优势。区域内产业园办公物业较为集中，聚集度较好。

B.业态类型

不动产项目地上建筑面积约 19.66 万平方米，体量较大。选取的可比案例建筑规模 8-41 万平方米，与不动产项目体量相当；可比项目与不动产项目均为综合型产业园区，在产业导入和租户行业上没有明显限制，具有可比性。

C.客群定位

在客群定位方面，不动产项目可满足浑南区、沈阳市及外省市公司在此进行办公、研发的相关需求，办公空间可灵活分割，并提供相关便利条件及完善的配套服务支持。可比项目与不动产项目类似，客群有一定的重合，具有可比性。

综上，从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，本次估价选取的可比项目与不动产项目具备可比性。

（2）未选取原始权益人运营的其他园区或本产业园其他项目作为可比项目的原因

产业发展公司管理的产业园主要包括沈阳国际软件园和沈阳数字经济产业园。沈阳国际软件园 A、C 区主要去化方式为销售，未对外进行出租，其余未入池的用于对外租赁楼宇规模较小。沈阳国际软件园的二期项目——沈阳数字经济产业园在 2022 年启动建设，目前尚处于逐渐去化阶段，运营成熟度尚待加

强。综上原因，未选取原始权益人运营的其他园区或本产业园其他项目作为可比项目。

（3）确定不动产项目市场租金单价

以 B01 楼宇为基准，求取基准楼宇市场租金价格。

表 可比项目情况对比表

因素			不动产项目	可比项目一	可比项目二	可比项目三
项目名称			软件园 B01	锦联新经济产业园	安拓国际产业园	万科中日产业园
项目位置			浑南区上深沟村 858 号	浑南区创新一路	浑南区全运五路 33 号	浑南区全运路 9 号
物业类型			研发办公	研发办公	研发办公	研发办公
交易时间			-	2025 年 Q1	2025 年 Q1	2025 年 Q1
交易价格（不含物业管理费、含增值税、元/平方米/月）			-	43.1	37.0	42.2
交易情况			-	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	办公集聚度	较高	一般	一般	一般
		交通便捷度	较便捷	一般	一般	一般
		基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	优	优	优	优
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
		楼层	中区	中区	中区	中区
		临路状况	较好	较好	较好	较好
	实体状况	建筑面积	适中	适中	适中	适中
		物业管理水平	较好	较好	较好	较好
		停车位配比度	一般	较高	较高	较高
		公共空间舒适度	较好	较好	较好	较好
		配套设施设备	配套设施较完备	配套设施较完备	配套设施较完备	配套设施完备程度一般
		内部装修	普通装修	普通装修	毛坯	毛坯
		层高	适中	适中	适中	适中
		成新及保养	较好	较好	较好	较好
		采光	较好	较好	较好	较好
		园区类型	研发办公	研发办公	厂办一体	研发办公
	权益状况	限制条件	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

针对上述可比项目的交易价格，从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

A.交易时间

可比项目的交易时间与价值时点接近，期间浑南区租金水平基本保持稳定，故未对可比项目的时间因素进行修正。

B.交易情况

对于可比项目的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，评估机构进行向下修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

C.房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括办公聚集度、交通便捷度、基础设施完善度、自然及人文环境、公共服务设施状况、楼层、临路状况等因素；实物状况调整的内容包括建筑面积、物业管理水平、停车位配比度、公共空间舒适度、内部装修、层高、成新及保养、采光、园区类型等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

本次入池资产涉及的各楼宇在配套设备设施、公共区域装修、建成年代、公共空间舒适度等方面或存在一定差异，每个楼宇根据修正后结论给定比准市场租金水平。

以 B01 楼宇为例，由于可比项目与不动产项目业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，则不动产项目 B01 楼宇（不含物业管理费、含增值税）的比准市场租金单价为 45.9 元/平方米/月。

其余楼宇在基准楼宇比准市场租金单价的基础上，进行配套设备设施、公共区域装修、建成年代、公共空间舒适度等因素修正确定。

表 不动产项目办公部分市场租金假设与可比项目市场租金水平（截至 2025 年 3 月 31 日）

项目名称	入市时间	已建成建筑面积	租金水平（元/平方米/月）
昂立信息园 A、B 座项目	2004 年-2006 年	入池资产总建筑面积约 20.12 万平方米	41.90
软件园 D、E 区项目	2013 年-2018 年		44.48
软件园 B、F 区项目	2010 年-2019 年		45.91
万科中日产业园	2022 年	约 8 万平方米	42.20
安拓国际产业园	2019 年-2025 年	约 23 万平方米	37.00
锦联新经济产业园	2012 年-2024 年	约 41 万平方米	43.10

数据来源：戴德梁行

不动产项目办公部分市场租金单价假设区间为 41.90-45.91 元/平方米/月，可比项目办公部分的市场租金水平集中在 37.00-43.10 元/平方米/月之间，不动产项目办公部分市场租金单价假设处于市场中上水平，与不动产项目在市场中的竞争地位相符。

2、不动产项目较可比项目竞争优势分析

详见“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“九、不动产项目所属行业、区域市场及周边竞品情况”之“（六）不动产项目所在地区市场概况”。

3、不动产项目办公部分历史有效租金单价高于市场租金单价假设

近三年及一期末，不动产项目办公部分有效租金单价详见“表 不动产项目办公部分历史平均租金单价”。经比较，不动产项目办公部分历史签约的有效租金水平整体高于本次估值所采取的租金单价假设。

与估值时点有效租金单价相比，昂立信息园 A、B 座项目办公部分租金单价假设偏低 4.23%，软件园 D、E 区项目办公部分租金单价假设偏低 1.07%，软件园 B、F 区项目办公部分租金单价假设偏低 0.52%。

4、配套餐饮部分租金单价假设设置及合理性说明

对于 B01、B20、F7、F8、F2、D09 楼宇中涉及部分首层配套及局部配套餐饮部分，考虑到其配套属性，此部分租金单价假设按合同签约单价执行，从第 4 年（即 2028 年）租金单价开始逐年按 1.5%增长，配套部分租金单价假设较为谨慎。

综上，不动产项目市场租金单价假设综合考虑了可比项目市场租金水平、不动产项目的市场竞争力及其自身历史经营情况，在合理范围内。

（三）出租率假设合理性分析

管理人及评估机构对不动产项目出租率参数设置进行了全面分析，结合项目历史出租率、意向储备租户、租约到期分布等多方面因素，预测期出租率参数设置合理。详细分析如下：

1、评估假设出租率与历史出租率对比

不动产项目预测期内出租率的假设详见“表 不动产项目预测期出租率假设”。

与历史出租率情况相比，评估假设出租率较为谨慎。预测期内前三年出租率假设低于评估基准日时点出租率，稳定期出租率假设低于近三年末时点出租率平均值及加权平均出租率均值。

（1）评估假设预测期内前三年出租率低于评估基准日时点出租率，稳定期出租率低于近三年末时点出租率平均值

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目时点出租率为 83.12%，过往三年末时点出租率平均值为 87.41%。预测期内前三年出租率假设分别在评估时点出租率基础上谨慎设置，2025 年-2027 年出租率均不超过 80.6%，低于评估基准日时点出租率；稳定期出租率假设为 84.2%，低于过往三年末时点出租率平均值。

（2）评估假设稳定期出租率低于近三年加权平均出租率平均值

不动产项目近三年加权平均出租率均值 84.57%，评估假设不动产项目稳定期的出租率 84.2%，低于近三年加权平均出租率均值。

综上，预测期的出租率假设较不动产项目的历史出租情况更为谨慎。

2、考虑孵化器协议到期影响，预测期出租率假设更为谨慎

评估机构在对预测期出租率参数的假设中，充分考虑了孵化器政策到期的影响，并分楼宇、分时间段对在孵租户租赁面积到期影响进行了预测，具体情况如下：

（1）不动产项目各楼宇在孵补贴租户到期分布情况

考虑《孵化器合作协议》及《孵化器补充协议》将于 2026 年 6 月 3 日到期，并且不动产项目不再考虑续期。截至 2025 年 3 月 31 日在孵租户补贴面积合计 24,230.71 平方米，孵化器租户主要集中在 2025 年末及 2026 年中到期，到期面积分别占入池资产地上建筑面积比例分别为 5.12%和 5.86%，集中退孵面积占比相对较小。具体分布情况详见下表：

表 不动产项目在孵租户租约到期分布表

单位：平方米

补贴到期时间	2025 年 4 月	2025 年 8 月	2025 年 12 月	2026 年 1 月	2026 年 6 月
到期面积	951.74	1,280.58	10,059.65	413.47	11,525.27
占入池资产地上建筑面积比例	0.48%	0.65%	5.12%	0.21%	5.86%

（2）在孵租户租赁面积到期后的去化预测分析

评估机构预测在孵租户所属楼宇于 2025 年至 2028 年期间逐步去化，自 2029 年起进入稳态期。具体如下：

表 在孵租户到期去化预测分析

在孵租户到期时间	拟到期面积及占地上建筑面积比例	评估去化预测	合理性分析	出租率及爬坡安排设置情况
2025 年 4 月、2025 年 8 月及 2026 年 1 月	合计 2,645.79 ㎡(1.35%)	该部分面积可全部及时去化	该部分面积较小且到期时间分散，考虑运管机构运营能力及园区的成熟度，评估机构预测该部分面积可及时市场化去化	可及时去化，基本不影响当期出租率
2025 年 12 月	10,059.65 ㎡(5.12%)	①孵化器租户转为市场化续租去化 2,917.30 ㎡（2026 年上半年）	结合历史上孵化器租户转化为市场化租户的情况假设（历史年度孵化器租户转化比例约为 30%）	孵化器租户转为市场化续租，不影响当期出租率
		②储备意向租户去化 6,288.59 ㎡（2026 年上半年）	结合原始权益人提供的截止 2025 年 3 月 31 日已签订《房屋意向租赁书》的储备租户情况综合考虑	储备意向租户及时填补退租的孵化器租户面积，基本不影响当期出租率
		③剩余面积 853.76 ㎡于 2027 年至 2028 年期间逐步去化	根据本项目过往经营情况假设	该部分面积占本项目地上建筑面积 0.43%，评估机构在预测 2027 年及 2028 年出租率时将该部分面积纳入项目其他空置面积一并考虑进行预测
2026 年 6 月	11,525.27 ㎡(5.86%)	①孵化器租户转为市场化续租去 3,342.32 ㎡（2026 年下半年）	结合历史孵化器租户转化为市场化租户的情况假设	孵化器租户转为市场化续租，不影响出租率
		②剩余面积 8,182.95 ㎡于 2027 年至 2028 年期间去化	根据本项目过往经营情况假设	该部分面积占本项目地上建筑面积 4.16%，评估机构在预测 2027 年及 2028 年出租率时将该部分面积纳入项目其他空置面积一并考虑进行预测

2027 年起，假设在孵租户所属楼宇在 2026 年预测平均出租率的基础上逐步爬升，至 2029 年达到稳态出租率水平。稳态出租率假设为结合近三年加权平均出租率（软件园 D、E 区约 89%、软件园 B、F 区约 85%）情况谨慎判断。

综上所述，评估出租率参数预测过程中已考虑孵化器政策到期产生的影响。

3、意向储备租户情况、现有租约到期时间分布等情况

尽管不动产项目在执租赁合同以中短期为主，但租户历史续租情况较为稳定，运营管理机构不断加强储备租户转化，并制定了针对性风险缓释措施，以保障预测期出租率稳定。

A.意向租户储备情况

根据运营管理机构提供的租户《房屋意向租赁书》统计，已签订《房屋意向租赁书》的储备租户的意向租赁面积约 18,800 平方米。针对储备租户可能存在的延期、放弃签约的风险，运营管理机构已制定相关的风险缓释措施，确保不动产项目的出租率稳定性。

B.现有租约到期时间分布、续租率及退租后去化情况

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目在执合同租约到期情况详见“表 不动产项目租约到期情况（截至 2025 年 3 月 31 日）”。本项目租约到期时间集中在 2025 年及 2026 年，主要系本项目行业特性与企业规模导致平均租约时间较短，但从过往年份看，本项目租户到期续租率较为稳定，平均租赁合同期限较短对项目出租率影响有限。

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目续租率详见“表 不动产项目近三年及一期续租情况表”，近三年及一期，不动产项目到期租赁合同的平均续租率约 61.83%，续租率较稳定，有利于维持不动产项目的出租率稳定。

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目退租后去化时间详见“表 不动产项目近三年退租后去化情况”。近三年当期退租后去化率平均值为 66.36%。其中，平均约 58%的去化面积可在 3 个月内完成去化，平均约 85%的去化面积可在 6 个月内完成去化；不动产项目退租后去化时间与同区域可比项目处于相当水平。

4、区域同类资产市场供需对出租率影响

区域内未来产业园项目增量相对较小，沈阳国际软件园的主要租户行业稳定增长，同时其在园区规模、交通优势、园区配套、运营经验等方面在区域内享有较高的市场认可度。

根据戴德梁行市场调研报告，截至 2025 年 3 月 31 日，全市已建成的办公类产业园区的总存量达到 401.83 万平方米，其中浑南区是主要的集中分布区域之一，存量为 226.02 万平方米，占比 56.25%，沈阳市产业园单体规模较大的园区主要集中在浑南区和沈北新区。

从市场供应端分析，2024 年沈阳产业园区仍有部分存量项目继续对外销售，未来也有新增项目陆续投入市场。根据戴德梁行调研统计，研发办公类产业园项目规划建筑面积约 45.58 万平方米，相较于市场整体规模，供应量有限。

其中，浑南区 2020 年-2024 年有一定数量的新增研发办公类物业陆续入市，如万科中日产业园、沈阳数字经济产业园（部分）、联东 U 谷浑南智能制造产业园、沈阳盛雨智能科技产业园（二期）等项目；除上述存量项目外，未来浑南区还将有沈阳航空产业园四期、新材料产业园、浑南科技城核心启动区等增量项目入市。虽有一定数量的入市项目，但均为阶段性均匀投入市场，浑南区

新增办公研发类项目规划建筑面积约 30.05 万平方米，整体体量相对较小，市场压力可控。

5、出租率假设合理性分析小结

近三年及一期，不动产项目加权平均出租率分别为 83.86%、85.99%、83.86%、83.93%，2024 年末时点出租率为 85.65%，优于部分已上市二线城市可比产业园项目（华夏合肥高新产园 REIT 项目 2024 年末出租率为 85.31%，华夏杭州和达高科产园 REIT 项目 2024 年末出租率为 76.99%）。与不动产项目当前及历史出租情况相比，预测期出租率假设较为谨慎。2025 年-2027 年出租率分别在评估时点出租率基础上谨慎假设；预测稳定期（第 5-10 年）出租率低于不动产项目历史三年的期末时点平均出租率和加权平均出租率均值。与区域可比项目相比，本项目出租率处于相对较高水平。租户到期时间虽然集中在 2025 年及 2026 年，但主要系平均租约时间较短所致，为项目历史常态，由于租户续租率较为稳定，因此对出租率影响有限。本项目退租后去化时间、平均免租期时长均属于正常经营状态，运营管理机构不断加强储备租户转化，并制定了针对性风险缓释措施，以保障预测期出租率稳定。区域内未来产业园项目增量相对较小，且为阶段性均匀投入市场。

综上，管理人及评估机构认为预测期内出租率假设设置合理。

（四）收缴率假设合理性分析

本项目租金支付周期多采取半年付及年付，支付方式多为租户提前支付。不动产项目本次评估预测期内假定收缴率为 96%。经与项目历史期后收缴情况、历史非孵化器租户期后收缴情况以及同行业预测期收缴率水平进行比对，本项目所采用的收缴率假设具备合理性与审慎性。

1、孵化器补贴到位年份平均期后收缴率显著高于预测假设

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目 2021 年-2024 年期后收缴率分别为 97.83%、98.50%、99.46%、91.17%，四年平均期后收缴率达 96.74%。由于 2024 年孵化器补贴尚未收到，致使 2024 年的期后收缴率偏低。按照已收到孵化器补贴的年份计算，2021 年至 2023 年平均期后收缴率达 98.60%，显著高于预测期 96%的收缴率假设。

2、非孵化器租户平均期后收缴率高于预测期假设

截至 2025 年 3 月 31 日，2021 年-2023 年非孵化器租户平均期后收缴率达 98.44%，2024 年非孵化器租户收缴率已达 97.94%，均高于预测期 96%的收缴率假设。根据历史经营数据，2024 年非孵化器租户期后收缴率预计在收入产生的第三年提升到 98%以上的水平。

3、与已发行公募 REITs 项目收缴率假设相比，本项目假设水平较为谨慎

根据已发行公募 REITs 项目的公开信息披露，可比项目的收缴率假设与历史平均期后收缴率的差值为-0.99%至 0.63%，本项目的收缴率假设低于历史平均水平 2.60%，设置水平较为谨慎。

表 同行业可比项目收缴率预测情况

标的项目	2021 年-2023 年[72]平均期后收缴率	收缴率假设	历史与预测收缴率差异
本项目	98.60%	96%	-2.60%
博时津开科工产业 REIT——数字产业园	94.47%	前两年 94%，之后年份 95%	-0.47%至 0.63%
广发成都高投产业 REIT——天府软件园一期	99.99%	99%	-0.99%
广发成都高投产业 REIT——盈创动力大厦	100%	100%	-
华夏金隅智造工场 REIT	100%	100%	-

综上，管理人与评估机构认为预测期收缴率设定为 96%具有合理性。

（五）租金增长率假设合理性分析

对于不动产项目研发办公部分，假设在预测期首年及次年的租金单价均无增长，其后自第 3 年（2027 年）及之后的租金单价增长率为 1.5%；对于 B01、B20、F7、F8、F2、D09 楼宇中涉及部分首层配套及局部配套餐饮部分，考虑到其配套属性，此部分在预测期前 3 年保持不变，从第 4 年（2028 年）开始逐年按 1.5%增长。租金增长率假设合理性分析如下：

1、不动产项目办公部分历史有效租金单价复合增长率情况

表 不动产项目办公部分历史有效租金增长情况

单位：元/平方米/月

72 由于本项目 2024 年孵化器租金补贴尚未收到，不能完全反映期后收缴率，因此选择 2021 年-2023 年作为可比区间。

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
有效租金单价（剔除配套的研发办公部分）	45.37	46.04	45.71	45.85	45.61
增长率	-	1.48%	-0.70%	0.29%	-0.52%

本不动产项目办公部分有效租金单价于 2022 年 12 月 31 日较上年末有所上升，但国内经济增速放缓等因素对产业园区的经营策略会造成一定影响，为适应此情况，本项目原始权益人在 2023 年新签或续签租约内设置一定的免租期来保证项目出租率稳定情况，故与 2022 年 12 月 31 日时点办公部分有效租金单价相比，2023 年 12 月 31 日时点的办公部分有效租金单价出现了一定的下滑。2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日时点的办公部分有效租金单价存在小幅波动。

综合来看，不动产项目报告期内的租金增长水平与国内经济的宏观发展情况基本一致。

2、区域经济情况

根据沈阳市统计局的相关数据，2014 年至 2024 年，沈阳市的 GDP 及 CPI 增速情况如下表所示：

表 不动产项目办公部分历史有效租金增长情况

增速指标	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
GDP（与上一年相比）	6.0%	3.5%	5.8%	3.5%	5.4%	4.2%	0.8%	7.0%	3.5%	6.1%	5.2%
CPI（与上一年相比）	2.0%	1.2%	1.7%	1.4%	3.0%	2.4%	2.3%	1.3%	1.7%	0.3%	0.6%

根据上表数据，沈阳市 2014 年至 2024 年 GDP 平均增速约为 4.6%，CPI 年化增长率约为 1.6%，结合近年来宏观经济情况的通胀下行压力，估值假设办公部分前两年租金不增长、自第三年开始按照 1.5%的预测期市场租金增长率，该估值假设较为审慎。

3、项目竞争力

不动产项目已形成规模效应，各区楼宇可选择性多，租赁面积灵活，满足了不同企业的租赁需求。

在交通配套方面，不动产项目位于浑南区核心区域，沈阳地铁二号线沈本大街站直通园区，与机场、高铁站距离不超过 15 公里，为园区的企业和员工提供了更加便捷的交通条件。

园区为入驻租户提供了高效便捷的办公条件与舒适便利的生活环境。同时，依托系统化、专业化的服务体系，为入驻企业和员工提供全面、高质量的服务。

在产业发展方面，实现软件与信息技术和相关融合产业加速集聚与发展，入驻园区的企业品牌形象好，区域影响力较大，产业集聚效应显著。

总体来说，不动产项目交通便利、配套成熟、运营管理经验丰富、产业集聚效果显著等竞争优势较为明显。

4、已上市产业园区类公募 REITs 基金研发办公类物业租金增长率假设情况

已上市的产业园区类公募 REITs 基金中，大多假设研发办公类物业租金于首年或首两年不增长，且长期稳态增长率不低于 2%。本不动产项目的租金增长率假设和市场上已发行项目的主流假设相比处于偏谨慎水平。

综上所述，考虑到近期宏观经济尚处于修复期，且伴有一定程度的通胀下行压力，故假设不动产项目研发办公部分在 2025 年至 2026 年的租金单价增长率为 0%；为反映经济长期发展及温和通胀的预期，因此设定 2027 年至收益期届满的长期增长率为 1.5%。且本不动产项目的租金增长率假设和市场上已发行项目的主流假设相比处于偏谨慎水平。因此，管理人及评估机构认为本不动产项目租金单价增长率设置具有合理性。

（六）资本化率合理性分析

资本化率=完整年度的运营净收益÷不动产项目评估基准日的市场价值。

戴德梁行以评估基准日 2025 年 3 月 31 日对本项目底层资产的评估值为 10.26 亿元，本项目底层资产总建筑面积为 201,195.19 平方米，折合建筑面积单价为 5,100 元/平方米，本项目底层资产估值对应的 2025 年资本化率为 6.33%（年化）。

表 一二线城市商务园区资本化率统计表

城市能级	一线城市				主要二线城市
	北京	上海	广州	深圳	
资本化率	5.2-6.2%	5.2-6.2%	5.5-6.5%	5.3-6.4%	6.5-7.4%

数据来源：《中国 REITs 指数研究：不动产资本化率调研（第五期）》，戴德梁行整理

根据公开资料整理，一线城市商务园区资本化率较为接近，约为 5.3-6.5%，主要二线城市商务园区资本化率约为 6.5-7.4%。不动产项目 2025 年预测资本化率 6.33%，略低于二线城市商务园区资本化率水平；此外，考虑到本项目收益年期较长，该资本化率相对合理。

（七）资本性支出假设合理性分析

1、不动产项目历史资本性支出情况

不动产项目资本性支出涵盖专项资本性支出、日常资本性支出。其中，专项资本性支出是指因产业楼宇进行整体、大规模的提升改造而发生的支出；日常资本性支出是指日常运营维护中的维修支出。

根据原始权益人提供的材料，2014 年至 2024 年，不动产项目历史平均资本性支出为 133.50 万元/年，2025 年一季度资本性支出为 17.62 万元。具体情况如下：

表 不动产项目历史日常资本性支出

单位：万元

年度	日常资本性支出	专项资本性支出	资本性支出合计
2014 年	16.64	-	16.64
2015 年	1.56	-	1.56
2016 年	55.16	-	55.16
2017 年	30.99	-	30.99
2018 年	50.33	-	50.33
2019 年	11.54	-	11.54
2020 年	83.85	-	83.85
2021 年	84.09	139.19	223.28
2022 年	58.95	780.06	839.00
2023 年	74.21	-	74.21
2024 年	81.92	-	81.92
2025 年一季度	17.62	-	17.62
合计	566.87	-	1,486.11

不动产项目近三年及一期历史资本性支出分别为 839.00 万元、74.21 万元、81.92 万元和 17.62 万元。截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目共发生一次针对部分楼宇的整体提升改造；具体而言，原始权益人为了提升不动产项目整体品质，对运营年限较长的昂立信息园 A、B 座项目进行了全面更新改造，改造工程自 2021 年 11 月启动，过程历时近一年，结算金额为 919.24 万元，其中，2021 年发生 139.19 万元，2022 年发生 780.06 万元。

2、不动产项目预测期资本性支出假设依据

为合理测算不动产项目的资本性支出，管理人及原始权益人于2025年共同聘请北京戴德梁行咨询有限公司进行工程尽调并出具《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金项目（昂立信息园AB座）工程尽职调查》及《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金项目（软件园BDEF区）工程尽职调查》（以下合称“《工程尽调报告》”），全面预测不动产项目的资本性支出，涵盖建筑结构、电气系统、暖通空调系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、弱电系统等项目。根据该《工程尽调报告》，不动产项目资本性支出假设为含税运营收入的3.0%。资本性支出的假设依据主要包括：

（1）未来运营计划：管理人和评估机构依据不动产项目的发展规划和运营目标，综合考虑资产更新、设施改造需求以及运营年限、资产状况等因素，提前规划与安排资本性支出事项，以保持其市场竞争力、运营效率，并满足相关法规要求。

（2）历史运营数据：管理人和评估机构参考不动产项目的历史数据，结合同区域同类物业外部数据，对涉及维修改造项目的核心参数进行了合理假设，如改造事项、改造频次及单方成本等。近三年及一期，不动产项目资本性支出占运营收入的平均比重为2.84%，低于未来假设。

（3）资本性支出的持续性及与运营年限的匹配性：在本基金存续期内，管理人将常态化安排资本性支出计划。一方面，持续规划日常性资本性支出的年度预算，以确保项目日常运营所需的设施设备处于良好状态；另一方面，结合不动产项目实际运营情况、设施设备使用寿命以及市场技术发展动态等因素适时安排专项资本性支出，包括但不限于公共区域的装修改造、消防系统的更新维护、屋面墙面的整体更新维护等。即本项目的资本性支出安排具有持续性，且与运营年限相匹配，以保障不动产项目持续、稳定运营。

（4）参考行业水平：管理人及评估机构参考了同行业类似项目的资本性支出水平，确保预测结果符合行业标准和惯例。据公开信息整理与对比，同类型已上市公募REITs项目的资本性支出占运营收入的比重处于1.0%-3.0%之间，而本项目资本性支出为含税运营收入3.0%，处于同类项目中较高水平。

表 不动产项目历史日常资本性支出

项目名称	发行日期	上市日期	资本性支出预测值

本项目	-	-	当年含税收入的 3.0%
华夏金隅智造工场 REIT	2025/1/17	2025/2/26	当期含税运营收入的 3.0%
招商科创 REIT	2024/12/10	2024/12/31	国定路 1 号楼、国定路 3 号楼按照其每年运营收入（含增值税）的 2.5%计取； 湾谷园 B5 号楼按照其每年运营收入（含增值税）的 1%计取
广发成都高投产业园 REIT	2024/12/2	2024/12/19	按年房地产总收益的一定比例预提，设定费率取 1.0%
中金重庆两江 REIT	2024/11/27	2024/12/11	每年需要支付资本性支出为含税运营收入的 3.0%计算
华泰南京建邺 REIT	2024/11/4	2024/12/3	按照每年运营收入（不含增值税及附加）的 2.2%计取
中金联东科创 REIT	2024/10/8	2024/11/5	不动产项目自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价为前五年 6 元/平方米（建筑面积）/年，2029 年起为不含税运营收入的 2%
易方达广开产园 REIT	2024/8/23	2024/9/23	资本性支出按照运营收入（不含增值税）的 1.0%计取
博时津开产园 REIT	2024/8/21	2024/9/19	数字产业园：资本性支出取费基数为年运营收入（不含增值税）的 1.0%计算； 大陆汽车厂房：前 10 年资本性支出取费基数为年运营收入（不含增值税）的 3.0%计算，从第 11 年开始取费基数为年运营收入（不含增值税）的 2.5%计算
中金湖北科投光谷 REIT	2023/6/5	2023/6/30	按照每年 275 万元计取（按 2020-2022 年历史平均运营收入（不含税）计算，资本性支出占运营收入（不含税）的 2.76%）
华夏和达高科 REIT	2022/12/12	2022/12/27	占不动产项目经营收入的 2.5%

综上，本项目的资本性支出假设考虑了未来运营计划及历史运营数据，该资本性支出具有持续性，并与不动产项目运营年限相匹配，以保障不动产项目持续、稳定运营；同时，本项目资本性支出处于同类项目中较高水平。因此，管理人及评估机构认为资本性支出假设具有合理性。

第二节 现金流测算分析

一、金额测算表分析概述

中信建投基金管理有限公司编制了可供分配金额测算表及其附注，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了编号为容诚专字[2025]110Z0318 号的《可供分配金额测算报告审核报告》。

可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

二、预测报表

（一）预测可供分配金额计算表

表 预测可供分配金额计算表

单位：元

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度
一、合并净利润	**-17,007,106.34**	**-24,397,982.78**
二、将合并净利润调整为息税折旧及摊销前利润	**47,257,130.71**	**61,287,666.62**
折旧和摊销	64,264,237.05	85,685,649.40
利息支出		
所得税费用		
三、其他调整	**9,456,676.70**	**-3,743,178.22**
不动产基金发行份额募集的资金	1,026,000,000.00	
取得借款收到的本金		
偿还借款本金及利息支付的现金	-391,500,000.00	
偿还借款利息支付的现金	-744,952.13	
购买不动产项目的支出	-673,873,213.65	
其他资本性支出	-2,251,272.39	-2,844,375.85
不动产项目资产的公允价值变动损益		
不动产项目资产减值准备的变动		
不动产项目资产的处置利得或损失		
处置不动产项目资产取得的现金		
应收项目的变动	-13,921,770.14	-1,025,542.32
应付项目的变动	-2,703,059.39	126,739.94
支付的利息及所得税费用		
未来合理的相关支出预留		
——重大资本性支出		
——未来合理期间内的其他费用		
——未来合理期间内的运营管理费用	-10,000,000.00	-10,000,000.00

——未来合理期间内的基金管理费托管费用		
——预留税金		
使用上期预留资金支付本期费用		
期初现金余额	7,686,311.55	66,713,807.42
其他调整项目	70,764,632.85	-56,713,807.41
四、可供分配金额	**56,713,807.41**	**57,544,488.40**

（二）预测合并利润表

表 预测合并利润表

单位：元

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**75,042,412.99**	**94,812,528.40**
1.营业收入	75,042,412.99	94,812,528.40
二、营业总成本	**92,049,519.33**	**119,210,511.18**
营业成本	75,520,599.00	99,907,528.66
税金及附加	12,288,270.33	14,617,182.52
管理人报酬	2,308,500.00	3,078,000.00
托管费	76,950.00	102,600.00
其他费用	1,555,200.00	1,105,200.00
职工薪酬	300,000.00	400,000.00
信用减值损失		
三、营业利润及利润总额	**-17,007,106.34**	**-24,397,982.78**
减：所得税费用		
四、净利润	**-17,007,106.34**	**-24,397,982.78**
五、综合收益总额	**-17,007,106.34**	**-24,397,982.78**

（三）预测合并现金流量表

表 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度
	预测数	预测数
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	65,390,247.91	99,182,444.19
经营活动现金流入小计	**65,390,247.91**	**99,182,444.19**
购买商品、接受劳务支付的现金	10,340,696.81	14,948,452.08
支付给职工以及为职工支付的现金	300,000.00	400,000.00
支付的各项税费	20,029,211.57	18,976,353.31

支付的其他与经营活动有关的现金	3,502,962.00	4,298,112.00
经营活动现金流出小计	**34,172,870.38**	**38,622,917.39**
经营活动产生的现金流量净额	**31,217,377.53**	**60,559,526.80**
二、投资活动产生的现金流量		
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	2,386,348.73	3,015,038.40
收购不动产项目公司股权支付的现金净额	673,873,213.65	
投资活动现金流出小计	**676,259,562.38**	**3,015,038.40**
投资活动产生的现金流量净额	**-676,259,562.38**	**-3,015,038.40**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,026,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	70,764,632.85	
筹资活动现金流入小计	**1,096,764,632.85**	
偿还借款支付的现金	391,500,000.00	
偿还利息支付的现金	744,952.13	
向基金份额持有人分配支付的现金		56,713,807.42
支付其他与筹资活动有关的现金	450,000.00	
筹资活动现金流出小计	**392,694,952.13**	**56,713,807.42**
筹资活动产生的现金流量净额	**704,069,680.72**	**-56,713,807.42**
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	**59,027,495.87**	**830,680.98**
加：年初现金及现金等价物余额	7,686,311.55	66,713,807.42
六、年末现金及现金等价物余额	**66,713,807.42**	**67,544,488.40**

三、可供分配金额测算表预测的基本假设

（一）本基金及本基金所投资的不动产项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

（二）本基金及本基金所投资的不动产项目所涉及的税收政策无重大变化；

（三）本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（四）本基金及本基金所投资的不动产项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（五）本基金及本基金所投资的不动产项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（六）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（七）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

四、特定假设

（一）不动产基金发行份额募集的资金

假定本基金于 2025 年 4 月 1 日成立，募集资金总计人民币 1,026,000,000.00 元。募集资金拟用于向专项计划支付购买项目公司的股权转让款、通过专项计划以股东借款的形式投入项目公司以置换项目公司存量负债及预留本基金运行所必需的现金储备。假设预测期内无新增募集资金。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为不动产基金发行份额募集的资金。

在 SPV 公司收购项目公司股权前后，本基金与项目公司均不受同一方或相同的多方最终控制，本次收购为非同一控制下企业合并。

（二）本基金购买不动产项目支付的对价

股权价款以及货币支付的价款以《沈阳庆誉/鸿创/仁泽企业管理有限公司股权转让协议》《沈阳庆誉/鸿创/仁泽企业管理有限公司借款协议》约定为准。

（三）预测合并利润表相关假设

1、营业收入

（1）营业收入主要包括项目公司的租金收入、物业管理费收入，停车费收入，截至目前，标的不动产项目各原有承租人和项目公司的三方变更协议均已签署。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定及根据标的不动产项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金对预测期间的租金收入进行预测。

（2）租金收入根据产权方提供资料，不动产项目地上建筑面积合计 196,577.49 平方米，于本预测期基准时点已部分对外出租，已出租面积为 163,402.12 平方米，整体出租率约为 83.12%。

（3）项目公司客户信用状况未发生重大变化，能按协议约定支付款项。

（4）项目公司已经遵守并履行了任一份合同项下的应尽义务，且客户未提出因项目公司瑕疵履行该等义务而要求违约赔偿等主张。

（5）项目公司不动产资产所产生的现金流回款时间分布特征为：

于预测期，预测租金收入与预测物业费收入在当年完成收缴率 80%、次年完成收缴率达 91%。预测停车费收入于收入产生当年收缴 100%。

净资产审计报告载明的应收账款回款假设如下：

于评估基准日受让的账龄为 15 个月内的应收账款，在预测期第一年，设定其收缴后，2024 年经营收入收缴率为 91%，2025 年第一季度经营收入收缴率为 80%；在预测期第二年，设定其收缴后，2024 年经营收入期后收缴率为 98.60%，2025 年第一季度经营收入收缴率为 91%。

（6）项目公司与客户签订的合同适用法律为中国法律，且在中国法律下均合法有效，并构成相关客户合法、有效和有约束力的义务，项目公司可根据其条款向客户主张权利，且项目公司不存在重大违法违规行为。

2、营业成本

（1）经营所需的运营管理费用无重大变化。

（2）制定的招商计划、固定资产投资及更新改造计划等能够如期实现且无重大变化。

（3）预测期内假设不动产项目不会受重大或有事项的影响而导致经营成本大幅增长。

（4）本基金对不动产项目的投资性房地产采用成本模式进行后续计量，《可供分配金额测算报告审核报告》假设以测算起始日不动产项目的公允价值作为初始入账成本，且原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，以此考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销。

（5）根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构报酬将涵盖不动产项目除资本性支出、保险费及项目公司职工薪酬以外的日常运营成本。

（6）不动产项目于预测期内除运营管理费、折旧及摊销外无其他营业成本。

3、税金及附加

主要为增值税附加税费、房产税、印花税、城镇土地使用税以及不可抵扣的增值税进项税额等税项，预测期间根据相关纳税主体适用的税率及预测的纳税基础进行预测。

4、其他费用

于预测期间，本基金承担的其他费用主要包括保险费、中介机构服务费。

5、投资收益

本基金计划将募集的资金全部投资于不动产项目，于预测期间暂无其他投资计划，故预测投资收益为零。

6、利息收入

利息收入主要为项目公司存放银行的活期存款产生的利息，于预测期间预计金额不重大，故假设金额为零。

7、利息支出

预测期假设本基金于 2025 年 4 月 1 日完成发行，且项目公司于 2025 年 4 月 1 日已完成偿还银行贷款。

另于预测期间，本基金预计无外部债务融资安排，故预测利息支出为零。

8、营业外收支

依据不动产项目资产的现有运营状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期，预测不存在重大的营业外收入及支出，故预测金额为零。

9、所得税

基金对于项目公司能够结转以后年度的可抵扣亏损，以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。本基金根据对项目公司未来期间应纳税所得额的预测，预计可获得用来抵扣预测期间产生的可抵扣亏损的应纳税所得额为零，因此不确认递延所得税资产。

（四）可供分配金额测算表相关假设

1、应收和应付项目的变动

（1）预测期内应收和应付项目的变动主要根据项目公司拟签署的《股权转让协议》、拟签署的《运营管理协议》、未来付款计划对应付项目的支付以及应交税费进行预测。其中应交税费主要包括项目运营过程中形成的土地使用税、房产税、应交增值税、城市维护建设税、教育费附加及其他。应交增值税根据预测的应纳税增值税额结合相应税率进行预测，城市维护建设税和教育费附加主要基于预测的应交增值税结合相应税率进行预测，不考虑税收优惠的影响。

（2）其他应收款：《可供分配金额测算报告审核报告》预测期按照账面原值带入项目公司期初其他应收款，于项目公司收到对应义务人足额偿付的其他应收款后支付给原始权益人对价款，且假设该其他应收款在 2025 年年末无余额。

（3）应收账款：《可供分配金额测算报告审核报告》预测期按照账面原值带入项目公司期初应收账款，且按照账面净值于股权转让变更登记日起（含该日）的15个工作日内向原始权益人支付对价款。

（4）应付款项：项目公司带入的应付账款于预测首年支付，期初其他应付款、合同负债及预收账款，在预测期内期末余额保持不变。

（5）信用减值损失：《可供分配金额测算报告审核报告》对期初应收账款以及预测期内经营产生的应收账款均不考虑信用减值损失的影响。

2、其他调整

（1）其他资本性支出

其他资本性支出主要为根据不动产项目未来主要设施设备的更换计划在存续期内进行的费用预估，本次测算中根据戴德梁行出具的评估报告，以及当前拟定的维护计划及预测的成本标准，该其他资本性支出预测期内按照含税收入的3%/年进行计算，并考虑该项资本性支出在发生时均可取得增值税专用发票并进行进项税额抵扣。

（2）未来合理期间的运营费用预留

本基金根据与运营管理机构签订的《运营管理协议》，于各季度末向运营管理机构支付上一季度基础服务报酬的90%，剩余基础服务报酬待年度审计报告出具后支付。由于期初预留货币资金10,000,000.00元完全足以覆盖届时应付运营管理费，因此该部分货币资金用于支持存续期的营运成本、暂不向投资人分配。

（3）预留税金

《可供分配金额测算报告审核报告》假设税金当期全额缴纳，无预留税金。

（4）其他调整项目

《可供分配金额测算报告审核报告》其他调整项目在2025年为取得原始权益人偿还的“其他应收款”，在2026年为应向投资人分配的2025年的收益。

（五）基金的收益分配

1、根据本基金的收益分配政策，本基金收益以现金形式分配，收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于一次，收益分配按合并后本基金年度可供分配金额100%进行分配。

2、项目公司经营所产生的净收益可以偿还股东借款利息的名义全额支付至专项计划。

3、期初预留货币资金 10,000,000.00 元用于支持存续期的营运成本、暂不向投资人分配。

（六）其他特定假设

1、除上述假设外，在编制可供分配金额预测报告时，基金管理人还采用了如下假设：

（1）于预测期间，本基金无新增募集资本；

（2）于预测期间，假设无不动产项目资产减值准备的变动；

（3）于预测期间，假设所投资的不动产项目保持不变。

2、预测期的预测数以项目公司编制的预测表为基础，预测期初存在的货币资金、应付账款、预收账款、合同负债、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬等余额以会计师事务所出具的编号为：容诚审字[2025]110Z0348 号、容诚审字[2025]110Z0349 号、容诚审字[2025]110Z0350 号项目公司净资产审计报告载明的数为准。

五、主要会计政策、会计估计

（一）会计期间

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。本基金的财务报表以人民币列示。

（三）企业合并

非同一控制下的企业合并

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（四）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司（包括实际控制的结构化主体）。

从取得全部子公司（包括实际控制的结构化主体）的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，全部子公司（包括实际控制的结构化主体）与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对全部子公司（包括实际控制的结构化主体）财务报表进行必要的调整。

（五）现金

现金是指库存现金和可随时用于支付的存款。

（六）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金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。

1、金融资产

（1）分类和计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：A.以摊余成本计量的金融资产；B.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；C.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

——债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，本基金主要持有以摊余成本计量的债务工具：

本基金管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的

现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。

此类金融资产主要包括货币资金及应收账款等。

（2）减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

于每个资产负债表日，本基金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，本基金按照未来 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，本基金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，本基金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，本基金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。

本基金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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收款项组合——账龄组合

对于划分为组合的应收账款，本基金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。本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（3）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：A.收取该金融资产现金流量的合同权利终止；B.该金融资产已转移，且本基金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；C.该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

2、金融负债

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

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

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

（七）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的建筑物及相关土地使用权，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠地计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对投资性房地产的房屋及建筑物、土地使用权计提折旧。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（八）长期资产减值

长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（九）递延所得税资产和递延所得税负债

本基金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。本基金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：

（1）该项交易不是企业合并；

（2）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）。

本基金对与子公司、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：

（1）暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

（2）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

本基金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：

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：

（1）商誉的初始确认；

（2）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。

本基金对与子公司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：

（1）本基金能够控制暂时性差异转回的时间；

（2）该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3、递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本基金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：

本基金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。

（十）收入确认

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。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。

（十一）租赁

1、租赁的识别

在合同开始日，本基金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，本基金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、本基金作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本基金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

本基金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。本基金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，本基金按照租赁投资净额（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，本基金按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本基金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。

（十二）费用的确认和计量

本基金各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

（十三）基金的收益分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于 1 次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，拟分配基金收益于基金托管人复核批准的当期确认为负债。

（十四）重要会计估计和判断

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致预测期间可供分配金额出现重大调整的重要风险：

企业合并：在满足附注六（一）所述假设的前提下，原始权益人或其关联方将不会构成在本基金层面或项目公司层面的控制，本基金通过专项计划收购项目公司将构成非同一控制下的企业合并。

六、税项

（一）本基金及纳入合并范围的专项计划适用的税种及税率

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）、《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》（财税[2016]46 号）、《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（财税[2017]2 号）、《关于资管产品增值税有关问题的通知》（财税[2017]56 号）等国家有关税收规定和实务操作，主要税项列示：

1、增值税

基金及专项计划运营过程中发生的增值税应税行为，以管理人中信建投基金以及计划管理人中信建投证券为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税。对金融同业往来利息收入亦免征增值税。

如果公募基金从专项计划取得的收益不是保本收益，同时也未约定返还投资本金，则该收益不属于增值税应税范围。

2、附加税费

城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

3、所得税

根据《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 年修订），本基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担。本基金及专项计划以契约型的形式存在，其并非企业所得税纳税主体，其从项目公司取得的利息收入或投资收益及分红无需缴纳企业所得税。

（二）本基金纳入合并范围的 SPV 和项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	项目公司对各标的不动产项目的空置房产按从价计征方式缴纳房产税，自有房产以房产原值的 70%为计税依据，按 1.2%税率计缴； 对各标的不动产项目已出租的房产按从租计征方式缴纳房产税 12%。	1.2%/12%
土地使用税	按纳税人实际占用土地面积征收	12 元/每平方米；10.5 元/每平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：贷款服务收入税率为 6%，适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳。

七、合并可供分配金额测算表项目说明

（一）营业收入、营业成本

项目	2025 年 4-12 月预测数	2026 年预测数	备注
营业收入	**75,042,412.99**	**94,812,528.40**	注 1
其中：租金收入	60,918,502.29	76,841,072.45	

物业管理费收入	13,673,353.56	17,370,713.10	
停车费收入	450,557.14	600,742.86	
营业成本	**75,520,599.00**	**99,907,528.66**	
其中：运营管理费	11,256,361.95	14,221,879.26	注 2
折旧摊销	64,264,237.05	85,685,649.40	注 3

注 1：营业收入

（1）营业收入包括项目公司的租金收入、物业管理费收入，停车费收入，截至目前，标的不动产项目各原有承租人和项目公司的三方变更协议均已签署。于预测期间，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

（2）租金收入根据产权方提供资料，不动产项目地上建筑面积合计 196,577.49 平方米，于本预测期基准时点已部分对外出租，已出租面积为 163,402.12 平方米，整体出租率约为 83.12%。预测期出租率以戴德梁行出具的评估报告载明的数据为准。

（3）对于已出租部分面积，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外按照戴德梁行出具的评估报告载明的市场租金水平计算租赁收入；空置部分不计入租赁收入。

（4）物业管理费收入根据历史单价预测，预测期单价以戴德梁行出具的评估报告载明的数据为准，于预测期不设置增长。

（5）停车费收入，由昂立信息园 A、B 座项目停车场车位收入与 B01 地下停车场车位收入构成。具体假设如下：

1）昂立信息园 A、B 座项目停车场车位收入

启元公司就昂立信息园 A、B 座项目停车场与沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司签署相关《停车场租赁经营合同》，合同约定时间为 5 年，自 2024 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日，合同金额为 32.55 万元/年（含税，税额为 1.55 万元/年）。因此，本报告预测期内按照此收入标准预测。

2）B01 地下停车场车位收入

软件园 B、F 区项目中 B01 地下停车场以月租形式为主，租金为 400 元/月/个（含管理费）。该地下停车场含 106 个车位，已取得《沈阳市经营性公共停车场备案通知书》（编号：2023484），前 4 年出租率设定为 60%，折合年租赁收入约为 30.53 万元/年（含税，税额为 1.45 万元），因此本报告预测期内收入按照此收入标准预测。

注 2：运营管理费

运营管理费（不含税）按照拟签订的《运营管理协议》根据不含税收入 15%计算。

注 3：折旧和摊销

本基金对不动产项目的投资性房地产采用成本模式进行后续计量，本报告假设以测算起始日不动产项目的公允价值作为初始入账成本，且原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，以此考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销。

（二）税金及附加

项目	2025 年 4-12 月预测数	2026 年预测数	备注
附加税	591,710.03	748,999.74	
房产税	8,565,651.02	10,614,411.66	

城镇土地使用税	970,827.26	1,294,436.34	
印花税	676,000.08	76,841.07	
不可抵扣的增值税进项税	1,484,081.94	1,882,493.70	注 1
合计	**12,288,270.33**	**14,617,182.52**	

注 1：根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法按 3%的征收率缴纳增值税。

（三）其他费用

项目	2025 年 4-12 月预测数	2026 年预测数	备注
保险费	205,200.00	205,200.00	
中介机构服务费	900,000.00	900,000.00	
其他	450,000.00		注 1
合计	**1,555,200.00**	**1,105,200.00**	

注 1：其他为本基金在首次发行时预留的资金划拨手续费、开办费、信息披露费等。

（四）基金管理人管理费及托管费

项目	2025 年 4-12 月预测数	2026 年预测数	备注
基金管理人管理费	2,308,500.00	3,078,000.00	注 1
基金托管费	76,950.00	102,600.00	注 2
合计	**2,385,450.00**	**3,180,600.00**	

注 1：基金管理人管理费

基金管理人的管理费核算方式具体如下：

按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），2025 年 4-12 月以及 2026 年两年预测基金净资产均以预计基金募集资金规模为准。

依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.3%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

《可供分配金额测算报告审核报告》预测期内，为了简化计算，固定管理费于当年年末支付。

注 2：基金托管费

本基金的基金托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的 0.01%/年费率计提。2025 年 4-12 月以及 2026 年两年预测基金净资产均以预计基金募集资金规模为准。

托管费的计算方法如下：

E＝L×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费

L 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整），在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模。

基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

《可供分配金额测算报告审核报告》预测期内，为了简化计算，托管费于当年年末支付。

（五）应收和应付项目的变动

项目	2025 年 4-12 月预测数	2026 年预测数	备注
应收项目的变动	-13,921,770.14	-1,025,542.32	注 1
应付项目的变动	-2,703,059.39	126,739.94	注 2

注 1：预测首年应收账款变动仅为预测合同收入与预测收缴款项之间的差额不包含其他应收款的收缴变动。预测第二年应收账款变动为预测合同收入与预测收缴款项之间的差额。

注 2：应付项目包括：期初带入的应付税金、应付账款，本期产生的各项税金、职工薪酬以及运营管理费、基金管理费、托管费。《可供分配金额测算报告审核报告》假设除运营管理费外，其他应付项目均于当年全额支付。

（六）合并可供分配金额预测计算表其他调整

项目	2025 年 4-12 月预测数	2026 年预测数	备注
未来合理期间内的运营管理费用	-10,000,000.00	-10,000,000.00	
其他调整项目	70,764,632.85	-56,713,807.41	注 1
期初现金余额	7,686,311.55	66,713,807.42	

注 1：在 2025 年为取得原始权益人偿还的“其他应收款”，在 2026 年为应向投资人分配的 2025 年的收益。

另，根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及基金合同，预测期间的合并可供分配金额是在预测期间的净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，除《可供分配金额测算报告审核报告》上文已提及的预测外，预测期内的其他调整如下：

1、不动产基金发行份额募集的资金：预计募集的资金为 1,026,000,000.00 元。

2、购买不动产项目的支出：为本基金购买不动产项目支付的对价 673,873,213.65 元。

3、偿还借款本金支付的现金：为偿还 2025 年 3 月 31 日项目公司外部借款 391,500,000.00 元。

4、偿还利息支付的现金：为偿还 2025 年 3 月 31 日项目公司外部借款利息 744,952.13 元。

八、现金流测算情况

项目	2025 年 4-12 月预测数	2026 年预测数	备注
营业总收入	75,042,412.99	94,812,528.40	
期末现金及现金等价物余额	66,713,807.42	67,544,488.41	
可供分配金额	56,713,807.41	57,544,488.40	
投资人净现金流分派率	5.53%	5.61%	

九、关键假设的敏感性分析

可供分配金额测算审核报告中的可供分配金额测算是基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算审核报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金单位持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对租金单价、出租率等关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，租金单价和出租率的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

2025 年 4-12 月

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
租金单价	下降 5%	56,713,807.41	56,395,155.61	-0.56%
出租率	下降 5%	56,713,807.41	53,911,819.69	-4.94%
租金单价和出租率	同时下降 5%	56,713,807.41	53,689,552.08	-5.33%

2026 年

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）

租金单价	下降 5%	57,544,488.40	56,296,865.32	-2.17%
出租率	下降 5%	57,544,488.40	53,769,990.29	-6.56%
租金单价和出租率	同时下降 5%	57,544,488.40	52,657,009.02	-8.49%

第四章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

一、基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定的除外：

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人；

（3）更换基金托管人；

（4）转换基金运作方式；

（5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（6）变更基金类别；

（7）本基金与其他基金的合并；

（8）对基础设施基金的投资目标、投资策略和投资范围等作出重大调整；因法律法规或监管部门取消或放宽基金合同约定的上述限制，导致本基金投资不再受相关限制的情况除外；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

（10）本基金进行扩募；

（11）除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%（不含 20%）的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置；

（12）除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，基础设施基金成立后发生的交易金额（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）超过本基金净资产 5%（不含 5%）的关联交易；

（13）决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

（14）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

（15）延长基金合同期限；

（16）除基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

（17）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（18）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（19）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（20）在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的前提下，变更基础设施项目后续计量模式；

（21）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）收取法律法规要求增加的基金费用、专项计划费用和其他应由基金和特殊目的载体等承担的费用；

（2）基础设施项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

（3）调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（4）调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（6）因法律法规或监管部门取消或放宽基金合同约定的对基础设施基金的投资目标、投资策略和投资范围等的限制，导致本基金投资不再受相关限制的；

（7）在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

（8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（9）若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（10）因“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额，从而终止《基金合同》的；

（11）因“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》的；

（12）因本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》的；

（13）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构（但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决）；

（14）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构，并对《基金合同》及相关文件进行修改；

（15）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（16）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更；

（17）在基金存续期内，如果基金管理人依法设立从事公募基金管理业务的子公司的，将本基金变更注册为基金管理人子公司管理的公开募集证券投资基金，并由新成立的子公司承继基金合同等基础设施基金文件项下所有关于基金管理人的权利与义务；

（18）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿

等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

（19）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）议事规则及表决程序

1、提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

2、会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前30日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

3、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少30日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（4）基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交

易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

4、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（1）现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有要求的除外；

2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照

会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

4）上述第 3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

（3）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（4）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

5、议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为本节“一、基金份额持有人大会”之“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项，是关系基金份额持有人利益的重大事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交

易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

本基金存续期间拟购入基础设施项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列“7、计票”规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决并形成决议。

3）会议记录

A.基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

B.现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

a.会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

b.会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

c.出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

d.对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

e.律师及计票人、监票人姓名；

f.法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

C.通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

a.会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

b.参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

c.律师及计票人、监票人姓名；

d.法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

6、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）本基金与其他基金合并；

3）更换基金管理人或者基金托管人；

4）终止《基金合同》；

5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

6）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

7）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

8）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

7、计票

（1）现场开会

1）如基金份额持有人大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（3）其他开会方式

以网络投票和其他法律法规、监管机构允许的方式召开会议的，基金管理人或基金托管人应严格按照法律法规、监管机构规定的方式对表决意见的计票进行监督，不影响计票和表决结果。

8、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

9、本节关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容

被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规协商一致并提前公告后，可直接对本节内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

二、基金管理人、基金托管人的权利及义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

（3）依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（4）发售基金份额；

（5）按照规定召集基金份额持有人大会；

（6）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》约定的费用；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）按照有关规定运营管理基础设施项目；为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：

1）决定基础设施资产支持证券延期；决定是否终止基础设施资产支持证券；

2）决定扩募方案；

3）根据《标准条款》的约定，在资产支持证券清算时，审批决定资产支持证券清算方案；

4）决定修改基础设施资产支持证券法律文件的重要内容；

5）发生资产支持证券管理人解任事件，需要更换资产支持证券管理人的；

6）发生资产支持证券托管人解任事件，需要更换资产支持证券托管人的；

7）通过特殊目的载体间接行使对基础设施项目公司所享有的权利；

8）派员负责基础设施项目公司财务管理；

9）其他与基础设施资产支持证券相关的重要事项。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；在不影响基金管理人的权益且不增加其义务情况下，专项计划存续期内，若资产支持证券管理人的资产证券化业务、资产管理部门或承担类似职能的部门与资产支持证券管理人分离，依法成立独立的企业法人且依法承继现有资产支持证券管理人的客户资产管理业务资质且资产支持证券管理人不再具备担任资产支持证券管理人所需资质，则由新法人直接变更为专项计划的管理人，无需经基金管理人同意。

（13）按照有关规定运营管理基础设施项目，为基金的利益通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括但不限于：按照专项计划文件约定进行的项目公司与其母公司或受同一主体控制的其他公司之间的吸收合并；决定项目公司的经营方针和投融资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案、对公司增加或者减少注册资本作出决定、修改公司章程等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（14）设立专门的子公司或委托符合条件的运营管理机构运营管理基础设施项目（包括但不限于为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险、制定及落实基础设施项目运营策略、签署并执行基础设施项目运营的相关协议等事宜）；委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

（15）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（16）发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

（17）根据基金合同和运营管理协议的约定调整运营管理机构的运营费用及服务报酬；

（18）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

（19）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

（20）遴选符合本基金投资范围和投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，并将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决（如需），经履行适当程序后购买相关标的；

（21）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，经履行适当程序后出售相关标的；

（22）决定金额占本基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的基础设施项目购入或出售事项；

（23）决定金额占本基金净资产 5%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的关联交易；

（24）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

（25）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

（26）在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及《基金合同》相关要求进行信息披露；

（27）“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”在《基金合同》生效之日起 6 个月内未成功设立的情况下，与基金托管人协商一致后，决定终止基金合同；

（28）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金承担的费用；

（29）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构办理基金份额的发售和登记事宜；

（2）办理中国证监会注册申请、基金备案及上海证券交易所上市申请等手续；

（3）自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理、分别记账，进行证券投资；

（6）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自身及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（7）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（8）进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（9）严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（10）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（11）按《基金合同》的要求确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（12）按《基金法》《基金合同》的要求，为基金和基金份额持有人的权益，执行基金份额持有人大会的决议；

（13）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定的要求召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（14）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（15）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（16）对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性和完整性进行验证，向基金托管人移交权属证书及相关文件；

（17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

（18）基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（20）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）根据规定监督基金托管人按法律法规和《基金合同》履行自身的义务，如基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（22）基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（23）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金加计中国人民银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（24）建立并保存基金份额持有人名册；

（25）专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定基础设施项目运营管理职责，包括：

1）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5）制定及落实基础设施项目运营策略；

6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

7）收取基础设施项目运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

9）实施基础设施项目维修、改造等；

10）基础设施项目档案归集管理等；

11）按照《基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12）依法披露基础设施项目运营情况；

13）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

15）按照基金合同约定和基金份额持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16）中国证监会规定的其他职责。

（26）基金管理人可以设立专门的子公司或委托运营管理机构负责上述第4）至9）项运营管理职责；如基金管理人设立专门的子公司或委托运营管理机构运营管理基础设施项目，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（27）基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基

础设施项目《运营管理协议》，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

（28）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

（29）基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次；

（30）委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案；

（31）运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

1）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

2）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

3）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

4）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，而运营管理机构不符合该等规定或要求）。

（32）发生《运营管理协议》约定的除上述第 31）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构；

（33）按照法律法规和国家有关规定对本基金进行公允估值，并定期评估。申请注册本基金前，基金管理人应当聘请独立的评估机构对拟持有的基础设施项目资产进行评估，并出具评估报告。本基金存续期，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年至少进行 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的，基金管理人应当及时聘请资产评估机构对基础设施项目资产进行评

估，并出具评估报告，且按照法规规定和基金合同约定，与基金托管人协商，及时调整基金估值并公告：

1）购入或出售基础设施项目；

2）本基金根据持有人大会决议进行扩募；

3）提前终止《基金合同》并拟进行资产处置；

4）基础设施项目现金流发生重大变化且对基金份额持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（34）聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，与资产支持证券管理人协商确定专项计划设立、发行等相关事宜，确保基金注册、份额发售、投资运作与专项计划设立、发行之间有效衔接；

（35）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

（36）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（37）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金管理人基础设施基金治理机制

基础设施基金投资决策委员会（下称“投委会”或“基础设施基金投委会”）为基础设施基金管理决策机构，对公司基础设施基金投资业务进行全面管理，以会议形式对基础设施基金业务事项进行决策。

基础设施基金投委会可以由公司总经理、基础设施及不动产投资部分管领导、基础设施及不动产投资部负责人、研究部负责人、风险管理部负责人及其他相关人员组成。如上述职位相应人员有重合，可以由基础设施及不动产投资部另行推荐业务人员予以增补。其他人员可视情况列席。

投委会定期或不定期举行会议，由投委会主任委员召集和主持，主任委员因故缺席时由其指定的其他委员负责召集和主持。投委会应由全体委员的三分之二（含）以上出席方可举行。投委会采用票决制，一人一票，会议议案需经出席会议委员三分之二（含）以上表决方可通过。

投委会会议可采用现场开会、通讯开会及其他方式召开，表决方式包括现场开会表决和电子邮件表决等。会议具体召开方式由会议召集人确定。出席会

议委员在对议案表决前必须仔细阅读议案的相关材料。对于表决的议案，出席会议委员必须签署个人明确的意见，对持“不同意”意见的，必须简要写明理由。出席投资决策委员会会议的委员应在会议决议和会议记录（如有）上签名。

投委会决策会议根据基础设施基金涉及的基础设施资产的特点和行业情况做出决策，由基础设施及不动产投资部及基金经理负责执行或监督执行。

基础设施基金投委会作为基础设施基金投资及运营管理的决策机构，有权对基础设施基金的重大事项进行审批，具体包括：

1、制定基础设施基金整体的投资目标和投资策略；

2、制定基础设施基金的投资决策程序、权限设置和投资原则；

3、审批基础设施基金尽职调查、投资管理、项目运营管理等相关的制度和流程；

4、决定为基础设施基金提供服务的律师事务所、评估机构、财务顾问或其他第三方服务机构的选择、更换等（不包括法定解聘情形外解聘、更换运营管理机构）；

5、制定基础设施基金投资及项目运营管理方案，并定期进行回顾与总结；

6、审批基础设施基金直接或间接对外借款，确保借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等；

7、决定金额占本基金净资产 20%及以下的基础设施项目的购入或出售事项（不包括扩募）（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

8、决定运营管理成本占单一项目公司最近一年经审计营业收入相应比例以上（具体比例视项目情况而定，但累计运营管理成本未超过年度预算的除外），或可能导致基础设施基金资产现金流相比预期减少相应比例及以上等重大运营事项；

9、决定基础设施基金成立后发生的金额在基金净资产 5%以内的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

10、审批资产支持证券持有人权利行使的相关事项；

11、审批项目公司股东权利行使的相关事项；

12、投委会认为有必要审议的其他与基础设施基金相关的重大事项。

（三）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《基金指引》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（8）保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（9）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（10）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（11）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（12）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；

（13）保存基金份额持有人名册；

（14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（15）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

（16）依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（17）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

（18）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（20）因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（23）监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（25）复核本基金信息披露文件；复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（26）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

三、专项计划管理人与托管人职责、资产支持证券持有人职权及行权安排

（一）专项计划管理人的职责

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，计划管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1、计划管理人的权利

（1）计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于标的资产投资，并将专项计划资金用于合格投资，管理专项计划资产、分配专项计划利益。

（2）计划管理人有权根据《标准条款》的约定收取管理费。

（3）计划管理人有权根据《标准条款》第十九条的约定终止专项计划的运作。

（4）计划管理人有权委托专项计划托管银行托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督专项计划托管银行的托管行为，并针对专项计划托管银行的违约行为采取必要措施保护基础设施资产支持证券持有人的合法权益。

（5）当专项计划资产或基础设施资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表基础设施资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

（6）计划管理人可申请开通专项计划账户的网银查询权限，专项计划账户收到回收款后，计划管理人可自行查询资金变动情况。

（7）法律、法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

2、计划管理人的义务

（1）按照《资产证券化业务规定》及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查，可聘请相关中介机构出具专业意见。

（2）计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的约定为基础设施资产支持证券持有人提供服务。

（3）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将其受托管理的不同资产支持专项计划项下的资产分别记账。

（4）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于标的资产投资。

（5）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《资产证券化业务规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受专项计划托管银行对专项计划资金拨付的监督。

（6）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》及《标准条款》的约定，按期出具《资产管理报告》，并履行信息披露义务，保证基础设施资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

（7）计划管理人应配合基金管理人，根据基础设施基金估值和信息披露的要求，配合基金管理人提供专项计划的相关信息。

（8）计划管理人应按照《标准条款》的约定向基础设施资产支持证券持有人分配专项计划利益。

（9）计划管理人应按照《资产证券化业务规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

（10）在专项计划终止时，计划管理人应按照《资产证券化业务规定》《标准条款》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（11）计划管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向基础设施资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（12）监督、检查项目公司、SPV 公司持续经营情况和现金流状况，出现重大异常情况的，计划管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全。

（13）因专项计划托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人向专项计划托管银行追偿。

（14）计划管理人应监督专项计划托管银行及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（15）计划管理人认为基金管理人的指令或指示违反法律法规或资产管理合同约定时，应当拒绝执行并有权向中国基金业协会报告，同时有权抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

（16）计划管理人应当按照《资产证券化业务规定》《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》的规定以及专项计划文件的约定履行专项计划存续期间信用风险管理职责。

（17）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

（二）专项计划托管人的职责

除《专项计划托管协议》约定的权利和义务之外，专项计划托管银行还应享有以下权利，承担以下义务：

1、专项计划托管人的权利

（1）专项计划托管银行有权按照《专项计划托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

（2）专项计划托管银行发现计划管理人的划款指令与《资产证券化业务规定》《标准条款》和《专项计划托管协议》的约定及《收益分配报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，计划托管人不承担责任。

（3）因计划管理人故意或重大过失导致专项计划资产产生任何损失时，专项计划托管银行有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

（4）法律法规规定或《专项计划托管协议》约定的其他权利。

2、专项计划托管人的义务

（1）专项计划托管银行应依据《资产证券化业务规定》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定安全保管专项计划账户内的资金。

（2）专项计划托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内的资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

（3）专项计划托管银行应依据《专项计划托管协议》的约定，开立专项计划账户，执行计划管理人的划款指令并经过表面一致性审核，负责根据计划管理人的划款指令办理专项计划名下的资金往来。计划托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供托管报告（包括《年度托管报告》）。

（4）计划托管人应按照《资产证券化业务规定》及《专项计划托管协议》的约定，及时将专项计划账户的银行结算凭证通过电子邮件或传真方式发送给计划管理人，计划托管人负责保管原件。计划托管人应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同（原件或复印件）等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

（5）在专项计划到期终止或《专项计划托管协议》终止时，计划托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告以及办理专项计划资金的分配。

（6）计划托管人未按《专项计划托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，计划托管人发现后应及时采取补救措施，并对由此造成的直接损失负赔偿责任。

（三）资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1、资产支持证券持有人的权利

（1）代表基础设施基金、作为基础设施资产支持证券持有人的基金管理人，有权根据标准条款的规定，向计划管理人下达指令、指示，实现基础设施基金对项目公司、基础设施项目进行经营管理的目的，除非计划管理人认为该等指示违反法律法规或资产管理合同约定，计划管理人应当执行该等指示。

（2）专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，取得专项计划利益。

（3）基础设施资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求计划管理人作出说明，有权获得资产管理报告等专项计划信息披露文件，查阅或者复制专项计划相关信息材料。

（4）基础设施资产支持证券持有人有权要求计划管理人提供基础设施基金估值、基础设施基金信息披露所需的专项计划会计资料和其他相关信息。

（5）专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（6）专项计划基础设施资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人和专项计划托管银行过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

（7）在转让条件具备后，资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行转让。

（8）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十五条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

（9）基础设施资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

（10）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

2、基础设施资产支持证券持有人的义务

（1）专项计划的基础设施资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2）基础设施资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）基础设施资产支持证券持有人应按法律法规规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，基础设施资产支持证券持有人不得主张分割专项计划资产，不得要求计划管理人赎回其取得或受让的基础设施资产支持证券。

（5）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

四、项目公司组织架构及治理安排

（一）SPV 公司治理安排

本基金成立后，通过专项计划持有 SPV 公司 100%股权。在项目公司吸收合并 SPV 公司完成之前，SPV 公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利；SPV 公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为 SPV 公司股东）委派；SPV 公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为 SPV 公司股东）委派；SPV 公司设经理一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为 SPV 公司股东）委派；SPV 公司设财务负责人一名，由经理决定聘任或者解聘。公司法定代表人由董事担任。

在项目公司完成吸收合并 SPV 公司后，SPV 公司注销，专项计划将直接持有项目公司 100%股权。

（二）项目公司人员及治理安排

项目公司的组织架构及治理安排进行如下调整：

项目公司不设股东会，基金设立后，专项计划管理人代表专项计划作为项目公司唯一股东行使股东权利；项目公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派；项目公司不设监事；公司设经理一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为项目公司股东）委派。项目公司设财务负责人一名，负责管理项目公司的财务事宜，由经理决定聘任或者解聘。公司法定代表人由董事担任。

项目公司的具体治理安排计划如下：

1、股东

公司不设股东会，股东为项目公司最高的权力机构，股东行使下列职权：

1）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

2）审议批准董事会或董事的报告；

3）审议批准监事会或者监事的报告；

4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

7）对发行公司债券作出决议；

8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

9）修改公司章程；

10）对公司对外融资及投资（公司银行账户资金的合格投资除外）、对外提供担保作出决定；

11）审查批注公司的基本管理制度；

12）公司章程规定的其他职权。

2、董事

公司不设董事会，只设一名董事，董事行使下列职权：

1）在股东领导下开展工作，并向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）制订公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

7）拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员及其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）制度公司的债务重组方案（包括但不限于再融资）；

12）公司章程规定的其他职权。

3、经理

公司设总经理一名，总经理行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由股东、董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）股东、监事授予的其他职权。

4、基金管理人、计划管理人、项目公司应确保项目公司章程及其他内部制度文件不得与《运营管理服务协议》的内容及安排相冲突。

五、不动产项目运营管理安排

就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，运营管理机构接受委托，应根据适用法律和各方签署的运营管理协议的规定，针对委托的职责、运营管理机构须协助的职责、未约定或约定不明的职责、以及国家和地方政府对运营管理的其他监管要求，委派运营管理所需专业人员，负责为不动产项目提供运营管理工作并承担服务内容及范围内的责任和风险，具体以各方签署的运营管理协议的约定为准。详细情况请参见本章“第二节 运营管理安排”。

第二节 运营管理安排

一、运营管理安排

（一）运营管理安排概况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托产业发展公司为运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人、运营管理机构与项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法及考核安排、赔偿责任承担等内容。

（二）基金管理人管理其他同类型不动产基金潜在利益冲突的防范措施

基金管理人未管理多个同类不动产基金，不存在利益冲突。

二、运营管理协议的主要内容

《运营管理协议》的主要内容如下，如《运营管理协议》按照一定程序更新后，以最新《运营管理协议》为准。

（一）运营管理服务内容

1、服务范围

运营管理机构应根据《运营管理协议》约定接受委托方的委托，提供与项目公司、基础设施项目等各项资产及项目公司其他相关事项的行政、管理及经营方面的服务（以下统称“运营服务”）。

2、运营服务详情

（1）委托的职责

在运营管理机构的运营管理服务期限内，基金管理人委托运营管理机构为基础设施项目提供如下运营管理服务：

1）制定基础设施项目运营策略的初步方案；

2）制定及落实基础设施项目经营计划及预算方案；

3）向基金管理人报告经营计划及预算方案，经基金管理人审查批准后组织实施；

4）提供市场报告；

5）履行《运营管理协议》约定职责所涉特定事项的报告与告知义务；

6）依据已审批的年度经营计划执行基础设施项目的招商管理；

7）提供综合管理服务，其中，基础设施项目的费用化支出由运营管理机构承担，资本化支出由项目公司承担；

8）实施停车位的经营管理；

9）代表项目公司执行招标采购、成本合约、工程管理及相关支付；

10）负责交付、监督、收回租赁物业，处理租赁纠纷等；

11）为基础设施项目购买保险；

12）维持运营管理团队的专业性、稳定性、连续性；

13）负责与相关政府部门的沟通与联络；

14）实施安全制度管理。

（2）协助支持的事项

在运营管理机构的运营管理服务期限内，基金管理人聘请运营管理机构协助支持基金管理人及项目公司完成以下运营管理工作：

1）协助项目公司与承租人/合作方签署租赁相关文件；

2）协助项目公司收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

3）协助项目公司实现对基础设施项目的线上管控，提升管理效率；

4）协助基金管理人建立完善的权责管理体系；

5）协助项目公司进行各类政策及荣誉申报；

6）协助项目公司维持正常运营；

7）协助基金管理人提升基础设施项目运营管理水平；

8）协助基金管理人建立高效的沟通机制；

9）在基金管理人授权范围内其他需协助事项。

在基础设施项目运营管理过程中，出现《运营管理协议》中没有约定或约定不明确事项的，各方应当尽快协商签署《运营管理协议》的补充协议，作为《运营管理协议》的组成部分。在补充协议签署前，前述事项可由各方协商处理。前述事项属于重大突发或紧急情况的，除基金管理人特别通知外，运营管理机构应当秉承基金份额持有人利益优先原则首先予以处理和应对，并及时将相关情况及进展报告委托方。

3、权利限制

未经基金管理人以书面形式批准，运营管理机构不得：

（1）代表项目公司处理任何法律纠纷，但本章节“2、运营服务详情”所涉情形除外；

（2）以项目公司的名义签署、修改、终止任何需经相应决策机构事先批准方可签署的合同；

（3）代表项目公司商讨、谈判或同意任何合同、交易或付款，但本章节“2、运营服务详情”之“（1）委托的职责”所涉情形除外；

（4）以项目公司的名义借款、承担负债、承诺担保、处置项目公司资产、放弃债权；

（5）从事《运营管理协议》未约定、有损基础设施项目安全平稳运行、有损项目公司或基金份额持有人利益的任何事项。

4、转委托限制

（1）委托运营管理机构的主要职责包括但不限于经营管理（运营策略、经营计划及预算方案的编制、执行等）、招商管理（产业招商、客户维护、政府关系等）、产业服务（政策推介等服务），运营管理机构不得将以上主要职责转委托给其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（合称“第三方服务提供者”）。

（2）经基金管理人审批同意，运营管理机构可以将非主要职责转委托给第三方服务提供者。前述“非主要职责”为运营管理机构在《运营管理协议》项下的权利或义务中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”），包括但不限于物业服务（绿化及景观管理、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务等）、专业技术服务（消防服务、通讯、工程监理服务、设施设备维保服务等）、行政支持类服务（人事代理服务、招投标代理服务）等须特殊资质及资格方可提供的服务，以及基金管理人认可的其他非主体、非关键性服务事项，转委托费用由运营管理机构承担。

（3）运营管理机构委托第三方服务提供者履行非主要职责的，应符合以下条件：

1）运营管理机构应合理审慎地挑选该等受托机构；

2）不得由于前述委托行为而免除运营管理机构在《运营管理协议》项下的义务，并且前述受托机构的作为或不作为应视为运营管理机构的行为，运营管理机构应承担前述受托机构作为或不作为的法律后果。

（4）选任的综合管理服务提供机构（如有）、停车场服务机构（如有）应当由基金管理人审批确认，在基金管理人认为必要时还应当经基金份额持有人大会审议决定。

（5）基金管理人定期对运营管理机构的履职情况进行检查，确保第三方服务提供者具备相应资质和能力。若基金管理人发现运营管理机构未按相关法律规定或《运营管理协议》约定履行相关义务，应当责令运营管理机构整改，运营管理机构需在 30 日内整改并承担整改费用，负责消除相关不利影响。运营管理机构拒不改正或情节严重的，应当承担违约责任。

5、运营团队相关人员的安排

（1）各方一致同意并确认，为便于运营管理机构良好地履行其在《运营管理协议》项下承担的服务与管理职责，运营管理机构将设立独立部门并配置经验丰富的运营团队（以下简称“运营团队”），具体执行运营管理机构的相关运营管理职责。运营团队的相关人员由运营管理机构进行自主选择确定，其有权自主进行聘任、解聘或更换。运营团队人员的工资、奖金等薪酬福利待遇和“五险一金”的缴纳由运营管理机构自主决定和直接承担。

（2）运营团队相关人员在履行基础设施项目运营管理职责过程中，对项目公司造成损失的，应由运营管理机构承担赔偿责任；若造成第三方损失导致项目公司因此被要求对外承担单独或连带的赔偿责任的，应由运营管理机构最终承担，项目公司有权就其对外承担的赔偿款项向运营管理机构进行追偿。

6、经营调整

各方一致同意并确认，非因不可抗力出现下述情形时，基金管理人有权要求运营管理机构对基础设施项目经营提出调整方案、措施（包括但不限于招商策略、运营负责人员调整等）：

（1）运营管理期间连续 3 年基础设施项目运营收入未达到基础设施项目运营收入目标值的 95%；

（2）运营管理期间基础设施项目运营收入连续 3 年之和未达到基础设施项目运营收入目标值连续 3 年之和的 90%；

（3）运营管理机构连续两年服务评级为“不合格”。

（二）运营管理机构的考核

1、考核机制

（1）运营服务报酬的构成

基金管理人作为运营管理机构的委托方，有权对运营管理机构进行监督和考核，并就运营管理机构在《运营管理协议》项下提供的运营管理服务，按照相关约定向运营管理机构支付运营服务报酬。

运营服务报酬包括基础服务报酬及浮动服务报酬。

（2）激励与约束机制

浮动服务报酬与基础设施项目运营净收益相挂钩，当其未达成当年运营净收益目标时，浮动服务报酬为负，即对年度固定管理服务报酬进行扣减；同时，管理人通过收缴调整项将应收账款回收以及新增的影响纳入考核，既督促运营管理机构实施积极有效的应收账款回款管理，又防止运营管理机构为了实现目标经营净收益的增长而扩大信用风险，可有效激励运营管理机构提升基础设施项目收入的收缴率水平。

根据《运营管理协议》相关约定，当年度浮动服务报酬为正数时，运营管理机构需将每年实际收到的年度浮动服务报酬的 50%用于团队激励。

上述考核方案本质上是与收入及现金流相关指标相挂钩的业绩奖惩机制，可有效激励运营管理机构进行主动管理，以提升基础设施项目的业绩表现，兼具激励性与约束性。

2、流动性支持机制

运营管理机构应当对其在任期间项目公司未收到的基础设施项目孵化器租金补贴提供流动性支持。

就基础设施项目根据《孵化器建设合作协议》于任一自然年度应取得的全部孵化器租金补贴（以下简称“当年租金补贴”），如果基础设施项目未能在当年租金补贴结算截止日之后两年内取得当年租金补贴的，运营管理机构将就该应取得而未取得的当年租金补贴（以下简称“补足资金”）提供流动性支持，即运营管理机构应无条件地将补足资金支付给项目公司。

运营管理机构应当在收到基金管理人发送的考核结果后5个工作日内，将补足资金支付至基金管理人指定的项目公司账户。若未按时进行补足，基金管理人有权从运营服务报酬中扣减等额于补足资金的金额。

为免疑义，若发生解任运营管理机构的情形，运营管理机构仍应对其在任期间项目公司未收到的孵化器租金收入进行补足。

运营管理机构向项目公司支付（运营管理机构直接支付/基金管理人从运营服务报酬中扣减）的补足资金不应在任何方面视为项目公司对运营管理机构的负债或应付款项。若项目公司后续实际收回相应欠缴款项，则项目公司应于实际收到相关款项后向运营管理机构无息返还该补足资金；否则项目公司没有义务向运营管理机构返还该补足资金。

（三）运营管理机构职责终止的情形

1、发生以下任何一种情形，运营管理协议终止：

（1）运营管理协议期限届满而明确不再延期；

（2）各方协商一致终止运营管理协议；

（3）运营管理机构被解聘；

（4）如专项计划根据《标准条款》第4.6款的约定设立失败，则运营管理协议自动终止且自始不产生效力。

除上述所约定情形之外，任何一方均不得擅自单方面终止运营管理协议，否则视为对运营管理协议的违约。运营管理协议终止不影响各方在终止之前已经获得的运营管理协议项下的任何权利及救济。

2、运营管理机构的解聘事件：

有下列情形之一的，则基金管理人有权解聘运营管理机构，运营管理机构职责在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职（上述（1）、（2）、（3）项情形合称为“运营管理机构法定解任情形”）；

（4）发生《运营管理服务协议》约定的除上述情形以外的其他运营管理机构解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解任的。

（四）运营管理机构的更换程序

1、运营管理机构的解聘流程

发生基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

2、新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

（1）提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有10%以上（含10%）基金份额的基金份额持有人提名；

（2）决议：基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（3）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（4）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

（5）交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

（五）运营管理协议约定的违约责任

1、一般责任

任何一方违反运营管理协议，包括但不限于不履行运营管理协议的义务、履行运营管理协议的义务不符合约定、陈述与保证不真实等，均应负责赔偿守约方因此而遭受的实际损失，并向守约方支付有关费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费等为主张违约责任而支付的费用）。除赔偿损失及支付有关费用外，守约方还可要求违约方承担继续履行、采取补救措施等其他违约责任。

2、受托运营责任

（1）发生下列情形之一的，运营管理机构承担违约责任：

1）运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、基础设施基金造成损失的；

2）运营管理机构未配合基金管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

3）运营管理机构违反保密义务的；

4）运营管理机构违反相关法律法规、运营管理协议约定的其他事项。

（2）运营管理机构不履行运营管理协议的义务或履行运营管理协议的义务不符合约定的，经基金管理人通知后，运营管理机构仍怠于履行的，基金管理人可以请求第三人代为履行，相关费用由运营管理机构承担。

三、运营管理费用

运营管理费的内容详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“十、基金的费用与税收”。

四、资金流转

（一）本基金涉及的各层级账户的设置与监管

基金管理人与交通银行股份有限公司（作为基金托管人）签订基金托管协议，计划管理人与交通银行股份有限公司（作为计划托管人）签订《专项计划托管协议》，基金管理人、计划管理人、项目公司与交通银行股份有限公司辽宁省分行（作为监管银行）签订账户监管协议。交通银行股份有限公司、交通银行股份有限公司辽宁省分行应按照基金托管协议、《专项计划托管协议》和账户监管协议所规定的职责和操作流程为本基金涉及的各层级银行账户及其资金流向进行全程监督管理。

1、基金层面

在基金层面，设置基金托管账户，系指基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户，保管基金的银行存款，基金的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收资产支持专项计划分红款及处置款、向基金份额持有人进行收益分配、支付基金相关费用等。

2、专项计划层面

系指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金账户划付的认购资金、接收回收款、收取处分收入（如有）、接收和划付其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付基础资产追加投资款项、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用等。

3、项目公司层面

（1）项目公司监管账户：指项目公司根据账户监管协议在监管银行处开立的人民币银行账户的合称，收入端为：主要用于承接吸收合并后依据《吸收合并协议》、《债权债务确认协议》形成的股东借款及利息、专项计划增资款（如涉及）、归集项目公司现金资产、收取项目公司运营收入、非运营收入等全部收入以及全部现金流入。收取外部借款（如有）等。支出端为：自项目公司监管账户清偿借款债务、分配股东分红、用于项目公司的日常支出、向项目公司基本账户拨付职工工资薪酬、进行合格投资（如有）等。除为上述目的或经基金管理人同意从事被监管人业务进行其他支出外，被监管人资金账户内的资金不得用于其他任何用途。

（2）项目公司基本账户：指项目公司开立的专门用于支付职工薪酬、收取项目公司监管账户拨付的资金、收取存量客户支付的银行承兑汇票及基金管理人认可的其他款项使用，并向监管账户划付归集资金的人民币资金账户。除前述资金外，原则上基本账户不得作为任何其他用途。

（二）资金归集安排

不动产项目产生的租金收入及其他收入原则上由承租人或其他付款义务人直接支付至项目公司监管账户，但由于存量客户签署合同时有关于支付至基本账户的约定或用银行承兑汇票方式支付至一般账户的相关约定，因此，项目公司按照监管协议约定频率将相关款项归集至项目公司监管账户。基金管理人对收入归集情况进行持续监督，确保不动产项目产生的经营性现金流及时、完整进入受监管账户，防范资金截留、混同及挪用风险。

（三）现金流分配安排

项目公司经营收入归集至监管账户后，优先用于支付项目运营所需的必要支出、税费、债务本息（如有）以及按照基金管理人审慎判断需要合理预留的资金。

在满足项目持续经营所需资金并履行相关决策程序后，项目公司根据相应协议的约定或股东作出的有效的分红决定，以监管账户内的资金偿还股东借款本息，基金管理人应当根据计划管理人发出的付息还款通知书、提前还款通知书（如有）等文件约定的金额，在对应还款日向监管银行发起符合账户监管协

议约定的划款指令，指令监管银行将监管账户内的相应资金支付至专项计划托管账户。

计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日 13:00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令。

专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于当日 15:00 前，按划款指令将专项计划当期应分配的不动产资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户。

在普通分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至资产支持证券持有人资金账户。

不动产基金收到专项计划分配资金后，根据基金合同以及相关法律法规的规定分配给基金份额持有人。

第五章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

（一）基金管理人基本情况

名称：中信建投基金管理有限公司

住所：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 188 号鸿安国际大厦 6、8 层

邮政编码：100010

法定代表人：金强

成立日期：2013 年 9 月 9 日

批准设立机关：中国证监会

批准设立文号：证监许可[2013]1108 号

组织形式：有限责任公司（法人独资）

注册资本：45,000 万元人民币

联系人：张全、兰皓云、李善涛、谢怀轩、金博宇

电话：010-56950888

存续期限：永久存续

股权结构：中信建投证券股份有限公司持有 100%股权

（二）为管理不动产基金专门设置的主要部门情况

基金管理人已设置独立的不动产基金投资管理部门，配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。

（三）主要人员情况

1、基金管理人董事、监事、总经理及其他高级管理人员基本情况

（1）董事会成员

金强，中国国籍，中共党员，电子科技大学硕士研究生学历。曾任华夏证券股份有限公司东北管理总部部门经理、营业部经理，中信建投证券股份有限公司沈阳分公司总经理、北京东直门中心营业部总经理、北京安立路中心营业部总经理，2020 年 5 月至 2026 年 4 月期间任中信建投基金管理有限公司党委副

书记、副董事长、总经理，2026 年 4 月任中信建投基金管理有限公司党委书记、董事长，自 2026 年 4 月 23 日起代为履行中信建投基金管理有限公司总经理职务。

袁冬梅，中国国籍，中共党员，北京大学本科学历。中信建投基金管理有限公司独立董事，曾任北京市对外经济律师事务所律师，北京市共和律师事务所创始合伙人/律师，现任北京天达共和律师事务所顾问/律师。袁冬梅女士还担任北京市人大常委会立法咨询专家。

殷剑峰，中国国籍，中共党员，中国社科院博士研究生学历。中信建投基金管理有限公司独立董事，曾任中国社科院金融研究所研究室主任、所长助理、副所长，现任对外经济贸易大学金融学院教授、博士生导师，浙商银行股份有限公司首席经济学家，兼任徽商银行股份有限公司独立非执行董事、温州银行股份有限公司监事。殷剑峰先生还担任中国金融学会理事、中国世界经济学会常务理事、中国现代金融学会常务理事和学术委员会委员。

孟庆斌，中国国籍，中共党员，南开大学博士研究生学历。中信建投基金管理有限公司独立董事，现任中国人民大学商学院财务与金融系教授、博士生导师、EE 项目中心主任，兼任北京扬德环保能源科技股份有限公司独立董事、北京凯普林光电科技股份有限公司独立董事。

（2）高级管理人员

金强，简历同上。

方俊才，中国国籍，群众，中国人民大学本科学历。曾任南方证券郑州投资管理有限公司行政部经理，北海国际招商股份有限公司证券部经理，江南证券有限责任公司重庆证券营业部总经理，富国基金管理有限公司北京分公司、零售业务部总经理，现任中信建投基金管理有限公司副总经理。

朱伟，中国国籍，中共党员，中国政法大学研究生学历。曾任北京市第二中级人民法院代理审判员、北京市第三中级人民法院代理审判员、中信建投证券股份有限公司法律合规部总监，现任中信建投基金管理有限公司党委委员、纪委书记、督察长。

王欢，中国国籍，中共党员，中国人民大学研究生学历。曾任安永华明会计师事务所金融审计部高级审计员、中信建投证券股份有限公司计划财务部核

算一部负责人，现任中信建投基金管理有限公司党委委员、财务负责人，并任财务部及综合管理部行政负责人。

张欣宇，中国国籍，中共党员，北京理工大学硕士研究生学历。曾任九州证券股份有限公司技术服务部副总经理、中信建投证券股份有限公司信息技术部高级副总裁，现任中信建投基金管理有限公司首席信息官。

2、为管理不动产基金配备的主要负责人员情况

（1）本基金基金经理

兰皓云，中国籍，1988 年 12 月生，重庆理工大学会计学硕士。曾任北京北机机电工业有限公司法务专员、天治北部资产管理有限公司高级项目经理、中信建投利信资本管理（北京）有限公司（曾用名：元达信资本管理（北京）有限公司）高级项目经理。2023 年 1 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部投资管理基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。2025 年 10 月起至今担任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经理。

李善涛，中国籍，1991 年 2 月生，北京大学工程硕士。曾任大悦城商业管理（北京）有限公司招商主管、北京凯晨置业有限公司运营经理。2023 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。2025 年 10 月起至今担任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经理。

谢怀轩，中国籍，1996 年 3 月生，美国约翰霍普金斯大学市场营销学硕士。曾任北京远新房地产开发有限公司招商运营专员、北京世纪金源购物中心管理有限公司招商经理。2026 年 4 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。2026 年 11 月起至今担任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经理。

本基金历任基金经理：2025 年 10 月 20 日至 2026 年 11 月 4 日，兰皓云、连煦、李善涛；2026 年 11 月 5 日至今，兰皓云、李善涛、谢怀轩。

（2）不动产项目运营及投资人员

本基金具有不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员为兰皓云、李善涛、谢怀轩。

兰皓云，简历同上。

李善涛，简历同上。

谢怀轩，简历同上。

（3）主要不动产专业研究人员

吴县名，硕士，2022 年 7 月加入中信建投基金管理有限公司，就职于研究部，主要研究方向为医药和地产。

3、不动产基金投资决策委员会人员基本情况

基金管理人采取集体决策制度，并设置了投资决策委员会。投资决策委员会作为不动产基金投资及运营管理的决策机构，有权对不动产基金的重大事项进行审批。

投资决策委员会人员基本情况如下：

金强，简历同上。

张全，中国人民银行研究生部金融学硕士。曾任中信建投证券股份有限公司债券承销部副总裁、资本市场部总监。2013 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司，曾任特定资产管理部行政负责人、公募 REITs 部行政负责人，曾兼任中信建投利信资本管理（北京）有限公司（曾用名：元达信资本管理（北京）有限公司）总经理。现任中信建投基金管理有限公司总经理助理、办公会成员（分管公募 REITs 部），兼任中信建投利信资本管理（北京）有限公司执行董事。

廖洁，中国人民大学法学硕士。曾任博时基金管理有限公司法律顾问、华润元大基金管理有限公司合规法务副总监、富荣基金管理有限公司监察法律部总监。2022 年 8 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司稽控合规部行政负责人。

张健，对外经济贸易大学金融学硕士。曾任普华永道中天会计师事务所审计部高级审计师、北京英大长安风险管理咨询有限公司咨询三部分析师、九泰基金管理有限公司风险管理部风控经理。2018 年 5 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司风险管理部行政负责人。

孙营，哈尔滨商业大学会计学硕士，会计师职称，注册会计师，注册税务师。曾任大连万达集团股份有限公司会计、中信建投证券股份有限公司北京东直门南大街证券营业部公司金融业务部理财规划师、中信建投证券股份有限公

司中小企业金融部和中信建投证券股份有限公司风险管理部高级经理。2020 年 8 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部行政负责人、投资管理基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。

上述人员之间均不存在近亲属关系。

（四）基金管理人承诺

1、本基金管理人将根据基金合同的规定，按照招募说明书列明的投资目标、策略及限制等全权处理本基金的投资。

2、本基金管理人不从事违反《中华人民共和国证券法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《中华人民共和国证券法》行为的发生。

3、本基金管理人不从事违反《基金法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，保证基金财产不用于下列投资或者活动：

（1）承销证券。

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保。

（3）从事承担无限责任的投资。

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外。

（5）向基金管理人、基金托管人出资。

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动。

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人运用基金财产收购不动产项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的从其规定。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

4、本基金管理人将加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律、法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下行为：

（1）将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资。

（2）不公平地对待其管理的不同基金财产。

（3）利用基金财产或职务之便为基金份额持有人以外的第三人谋取利益。

（4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失。

（5）依照法律、行政法规有关规定，由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

5、基金经理承诺：

（1）依照有关法律、法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取利益。

（2）不利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

（3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

6、不动产项目管理部门主要负责人承诺：

（1）依照有关法律、法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务。

（2）不利用基金财产或职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

（3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

（五）基金管理人的内部控制制度

内部控制是指基金管理人为防范和化解风险，保证经营运作符合基金管理人的发展规划，在充分考虑内外部环境的基础上，通过建立组织机制、运用管理方法、实施控制程序与控制措施而形成的系统。基金管理人结合自身具体情

况，建立了科学合理、控制严密、运行高效的内部控制体系，并制定了科学完善的内部控制制度。

1、内部控制目标

（1）保证基金管理人经营运作遵守国家法律法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念。

（2）防范和化解经营风险，提高经营管理效益，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现持续、稳定、健康发展。

（3）确保基金管理人和基金财务及其他信息的真实、准确、及时、完整。

2、内部控制原则

（1）健全性原则。内部控制机制覆盖基金管理人的各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个环节。

（2）有效性原则。通过科学的内部控制手段和方法，建立合理的内部控制程序，维护内部控制的有效执行。

（3）独立性原则。基金管理人各机构、部门和岗位职责保持相对独立，基金资产、固有财产、其他资产的运作相互分离。

（4）相互制约原则。基金管理人内部部门和岗位的设置权责分明、相互制衡。

（5）成本效益原则。基金管理人运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，以合理的控制成本达到最佳的内部控制效果。

3、内部控制内容

基金管理人的内部控制要求建立：不相容职务相分离的机制、完善的岗位责任制、规范的岗位管理措施、完整的信息资料保全系统、严格的授权控制、有效的风险防范系统和快速反应机制等。基金管理人遵守国家有关法律法规，遵循合法合规性原则、全面性原则、审慎性原则和适时性原则，制订了系统完善的内部控制制度。内部控制的内容包括投资管理业务控制、信息披露控制、信息技术系统控制、会计系统控制以及内部稽核控制等。

4、不动产基金相关内部管理制度

为了规范不动产基金设立、运作等相关活动，基金管理人已根据《证券法》《基金法》《基金指引》等法律法规制定了完善的不动产基金发售、投资管理、项目运营、信息披露、风险管理等相关内部管理制度，并建立了健全的业务流

程。上述制度及流程覆盖不动产基金全生命周期各业务关键环节，尤其对不动产项目尽职调查、项目运营风险管理等内容作了明确规范，为不动产基金后续持续稳健运行提供了充足的制度保障。

基金管理人已制定较为完善的投资者适当性管理制度，该制度对普通投资者在风险揭示、适当性匹配等方面均作了特殊安排。对于不动产基金战略投资者，基金管理人也已建立针对性投资者适当性管理流程，不动产基金适当性管理风险得以有效防范。

5、基金管理人关于内部控制制度的声明

（1）基金管理人承诺以上关于内部控制制度的披露真实、准确。

（2）基金管理人承诺根据市场变化和基金管理人业务发展不断完善内部控制制度。

（六）基金管理人及其同一控制下的关联方的不动产研究经验

基金管理人中信建投基金管理有限公司及计划管理人中信建投证券股份有限公司都设有专业投资研究团队，研究团队中均包括不动产研究人员，具备不动产研究经验。

基金管理人自 2023 年首只 REITs 产品上市以来，已成功管理中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金、中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金、中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金以及本基金四只产品，覆盖新能源、产业园区、购物中心等资产类型，积累了丰富的公募 REITs 投资与运营管理经验。

资产支持证券管理人中信建投证券股份有限公司已发起设立多只不动产/基础设施类资产支持证券。2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，资产支持证券管理人发行并担任计划管理人的资产支持专项计划共计 513 个，发行规模 6,830.61 亿元。截至 2025 年末，由中信建投证券股份有限公司管理的存续期资产支持专项计划共计 211 个，未到期本金余额 3,329.69 亿元。

（七）基金管理人基金份额发售的准备情况

基金管理人已配备专业人员负责不动产基金份额初始/扩募发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动，公募 REITs 部、市场部各部门相关人员根据法律法规的规定开展销售工作。

二、资产支持证券管理人/财务顾问

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市朝阳区建外街道景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 10 层

法定代表人：刘成

联系人：郑晓琪、刘家瑞、刘飞、李维镝、董宇晨、黄涛、任世毅

电话：010-56052017

传真：010-56162085

三、基金托管人

（一）基金托管人概况

公司法定中文名称：交通银行股份有限公司（简称：交通银行）

公司法定英文名称：Bank of Communications Co., Ltd.

法定代表人：任德奇

住　所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

办公地址：上海市长宁区仙霞路 18 号

邮政编码：200336

注册时间：1987 年 3 月 30 日

注册资本：883.64 亿元

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]25 号

联系人：方圆

电　话：95559

交通银行始建于 1908 年，是中国历史最悠久的银行之一，也是近代中国的发钞行之一。1987 年重新组建后的交通银行正式对外营业，成为中国第一家全国性的国有股份制商业银行，总部设在上海。2005 年 6 月交通银行在香港联合交易所挂牌上市，2007 年 5 月在上海证券交易所挂牌上市。交通银行连续 18 年跻身《财富》(FORTUNE)世界 500 强，营业收入排名第 188 位；列《银行家》(The Banker)杂志全球千家大银行一级资本排名第 7 位。

截至 2026 年 9 月 30 日，交通银行资产总额为人民币 16.48 万亿元。2026 年前三季度交通银行实现净利润（归属于母公司股东）人民币 742.62 亿元。

交通银行总行设资产托管部/资产托管业务发展中心（下文简称“托管部/托管发展中心”）。现有员工具有多年基金、证券和银行的从业经验，具备基金从业资格，以及经济师、会计师和律师等中高级专业技术职称，员工的学历层次较高，专业分布合理，职业技能优良，职业道德素质过硬，是一支诚实勤勉、积极进取、开拓创新、奋发向上的资产托管从业人员队伍。

（二）主要人员情况

任德奇先生，董事长、执行董事，高级经济师。

任先生 2020 年 1 月起任交通银行董事长，2018 年 8 月起任交通银行执行董事。曾任交通银行副董事长、执行董事、行长。曾任中国银行执行董事、副行长，期间曾兼任中银香港（控股）有限公司非执行董事，中国银行上海人民币交易业务总部总裁。曾任中国建设银行信贷审批部副总经理、风险监控部总经理、授信管理部总经理、湖北省分行行长、风险管理部总经理。任先生 1988 年于清华大学获工学硕士学位。

张宝江先生，副董事长、执行董事、行长，高级经济师。

张先生 2024 年 8 月起任交通银行副董事长、执行董事，2024 年 6 月起任交通银行行长；曾任中国农业发展银行副行长，安徽省分行行长，总行办公室主任，陕西省分行副行长，总行政策研究室副主任（主持工作）、办公室副主任、研究室副主任等职务。张先生 1998 年于中央党校研究生院获经济学硕士学位，2004 年于中央党校研究生院获经济学博士学位。

（三）公募 REITs 托管业务主要人员情况

孟羽先生，资产托管部/资产托管业务发展中心总经理。

孟先生 2025 年 9 月起任交通银行资产托管部/资产托管业务发展中心总经理。曾任交通银行香港分行行政总裁，交通银行（香港）有限公司副董事长、执行董事、行政总裁，交银国际控股有限公司执行董事、首席执行官，广东省分行副行长，营业部副总经理，深圳分行国际业务部高级经理。曾在中国工商银行十堰分行工作。孟先生 1999 年于复旦大学获工商管理硕士学位。

交通银行为开展公募 REITs 托管业务配备了充足的专业人员。交通银行总行设资产托管部/资产托管业务发展中心（下文简称“托管部/托管发展中心”）。现有员工具有多年基金、证券和银行的从业经验，具备基金从业资格，以及经济师、会计师、工程师和律师等中高级专业技术职称，员工的学历层次较高，

专业分布合理，职业技能优良，职业道德素质过硬，是一支诚实勤勉、积极进取、开拓创新、奋发向上的资产托管从业人员队伍。

交通银行资产托管部/资产托管业务发展中心下设 14 个二级部门，并在北京、上海、南京、深圳、天津、杭州、长春七个城市设有托管运营分部，满足市场的服务需要；另外设有 15 家分行资产托管部、23 家分行专职托管团队和香港子行托管部，对托管客户进行属地化服务。交通银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展公募 REITs 托管业务配备了充足的专业人员。

（四）基金托管业务经营情况

截至 2026 年 9 月 30 日，交通银行共托管证券投资基金 974 只。此外，交通银行还托管了基金公司特定客户资产管理计划、证券公司客户资产管理计划、理财产品、信托计划、私募投资基金、保险资金、全国社保基金、基本养老保险基金、划转国有资本充实社保基金、养老保障管理产品、企业年金基金、职业年金基金、企业年金养老金产品、商业养老金产品、期货公司资产管理计划、QFI 证券投资资产、QDII 证券投资资产、RQDII 证券投资资产、QDIE、QDLP 和 QFLP、债券“南向通”等产品。

（五）公募 REITs 托管业务经营情况

交通银行具有公募 REITs 托管经验，截至 2026 年 9 月 30 日，已托管建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金、易方达广西北投高速公路封闭式基础设施证券投资基金。交通银行具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，托管水电气热、交通通信、城市建设等多只基础设施领域资产管理产品，积累了丰富的托管服务经验。

（六）基金托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

交通银行托管部/托管发展中心严格遵守国家法律法规、行业规章及行内相关管理规定，加强内部管理，健全制度并确保贯彻执行各项规章，通过对各种风险的识别、评估、控制及缓释，有效地实现对各项业务的风险管控，确保业务稳健运行，保护基金持有人的合法权益。

2、内部控制原则

（1）合法性原则：交通银行托管部/托管发展中心制定的各项制度符合国家法律法规及监管机构的监管要求，并贯穿于托管业务经营管理活动始终。

（2）全面性原则：交通银行托管部/托管发展中心建立各二级部自我监控和风险合规部风险管控的内部控制机制，覆盖各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个经营环节，建立全面的风险管理监督机制。

（3）独立性原则：交通银行托管部/托管发展中心独立负责受托基金资产的保管，保证基金资产与交通银行的自有资产相互独立，对不同的受托基金资产分别设置账户，独立核算，分账管理。

（4）制衡性原则：交通银行托管部/托管发展中心贯彻适当授权、相互制约的原则，从组织架构的设置上确保各二级部和各岗位权责分明、相互制约，并通过有效的相互制衡措施消除内部控制中的盲点。

（5）有效性原则：交通银行托管部/托管发展中心在岗位、业务二级部和风险合规部三级内控管理模式的基础上，形成科学合理的内部控制决策机制、执行机制和监督机制，通过行之有效的控制流程、控制措施，建立合理的内控程序，保障各项内控管理目标被有效执行。

3、内部控制制度及措施

根据《证券投资基金法》、《中华人民共和国商业银行法》、《商业银行资产托管业务指引》、《商业银行托管业务监督管理办法（试行）》等法律法规，交通银行托管部/托管发展中心建立了严密的风险控制制度，确保基金托管业务运行的规范、安全、高效，并根据市场变化和基金业务的发展不断加以完善。通过对基金托管业务各环节的事前揭示、事中控制和事后检查措施实现全流程、全链条的风险管理，聘请会计师事务所对基金托管业务运行进行内部控制评审。做到业务分工科学合理，业务管理制度健全，核心作业区实行封闭管理，落实各项安全隔离措施。

（七）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

交通银行作为基金托管人，根据《证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》和有关证券法规的规定，对基金的投资对象、基金资产的投资组合比例、基金资产的核算、基金资产净值的计算、基金管理人报酬的

计提和支付、基金托管人报酬的计提和支付、基金的申购资金的到账与赎回资金的划付、基金收益分配等行为的合规性进行监督和核查。

交通银行作为基金托管人，发现基金管理人有违反《证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关证券法规和《基金合同》的行为，及时通知基金管理人予以纠正，基金管理人收到通知后及时确认并进行调整。交通银行有权对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对交通银行通知的违规事项未能及时纠正的，交通银行按规定报告中国证监会。

交通银行作为基金托管人，发现基金管理人有重大违规行为，按规定报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

四、基金份额发售机构

（一）直销机构：中信建投基金管理有限公司

住所：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 188 号鸿安国际大厦 6、8 层

法定代表人：金强

客户服务电话：4009-108-108

传真：010-56161088

联系人：张楠、程倩

网址：www.cfund108.com

（二）场外代销机构

基金管理人可根据有关法律、法规的要求，选择符合要求的机构代理发售本基金，具体代销机构情况请参见本基金基金份额发售公告、后续新增发售机构的相关公告或基金管理人网站。

（三）场内销售机构

本基金办理场内认购、交易业务的销售机构为具有基金销售业务资格，并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

（四）基金管理人可以根据情况变化增加或者减少场外基金销售机构。基金销售机构可以根据情况增加或者减少其销售城市、网点。

五、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：隋强

电话：010-50938782

传真：010-50938991

联系人：赵亦清

六、法律顾问/律师事务所（初始发售阶段）

名称：北京市海问律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

负责人：张继平

联系人：王爻

电话：010-85606930

传真：010-85606999

经办律师：王爻、张绿茵

七、法律顾问（存续期）

名称：泰和泰律师事务所

住所：成都天府新区隆和西巷 299 号泰和泰中心 24 层

办公地址：成都天府新区隆和西巷 299 号泰和泰中心 24 层

负责人：程守太

联系人：田琦

电话：86-28-8662-5656

传真：86-28-8525-6335

经办律师：田琦、刘丛珊

八、会计师事务所（初始发售阶段审计不动产项目、审阅可供分配金额测算报告）

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

办公地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

执行事务合伙人：刘维、肖厚发

联系人：吴宇

电话：010-66001391

经办注册会计师：吴宇、董博佳

九、会计师事务所（基金年度审计）

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

办公地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

执行事务合伙人：刘维、肖厚发

联系人：吴宇

电话：010-66001391

经办注册会计师：吴宇、董博佳、贾强强

十、评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

办公地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

法定代表人：程家龙

联系人：刘慧

电话：010-65055010

十一、运营管理机构

名称：沈阳国际软件园产业发展有限公司

住所：辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号

办公地址：辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号

法定代表人：赵久宏

联系人：吴迪

电话：024-89825957

十二、税务咨询机构

名称：致通振业（辽宁）税务师事务所有限公司

注册地址：沈阳市沈河区惠工街 167 号（903 室）

办公地址：沈阳市沈河区惠工街 167 号（903 室）

法定代表人：贾海波

主要业务负责人：董影

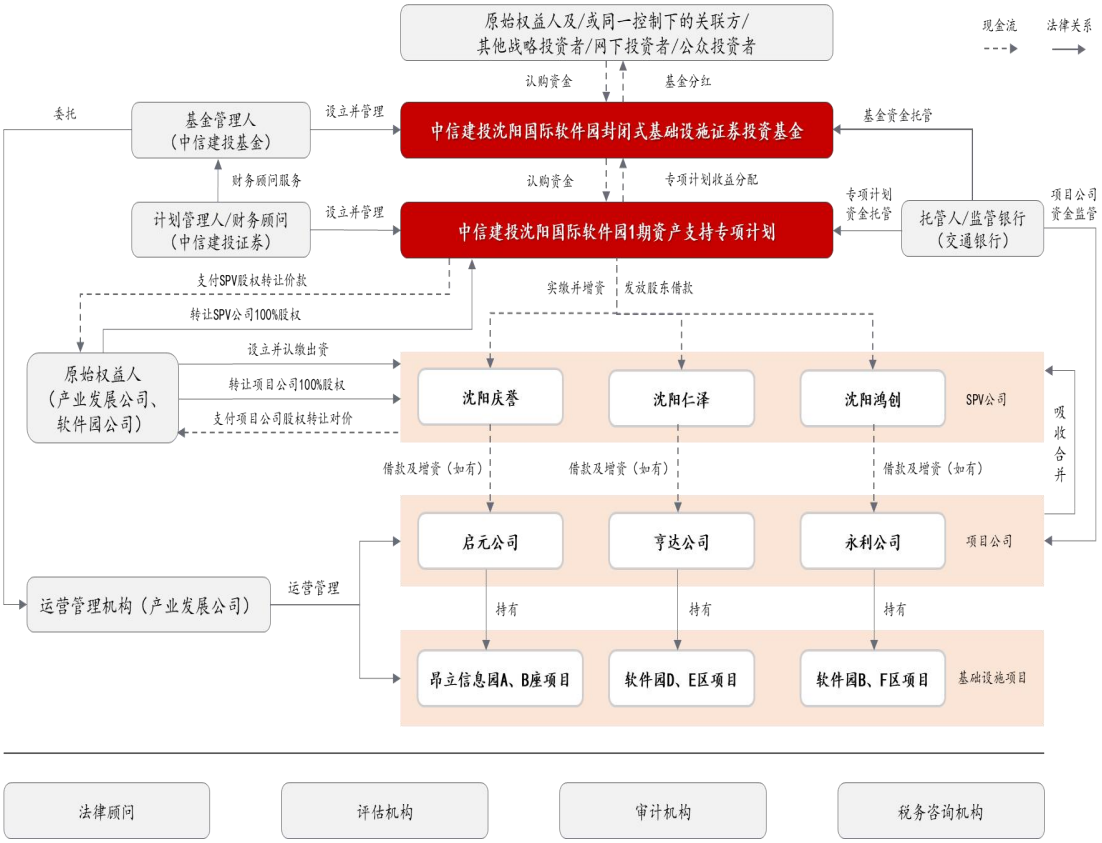
联系电话：024-31289589

第二节 不动产基金的交易安排

一、不动产基金的整体架构

本基金通过不动产资产支持证券与项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目的所有权或经营权。项目公司吸收合并 SPV 公司前，本基金的整体架构如下图所示：

图 基金整体架构（吸收合并前）



本基金的基金管理人为中信建投基金，专项计划管理人及财务顾问为中信建投证券，基金托管人为交通银行，基金管理人聘请产业发展公司作为本基金的运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。上述基金的整体架构符合《基金指引》的规定。

二、不动产基金的交易安排

（一）基金合同生效、基金投资与专项计划设立

1、基金合同的生效

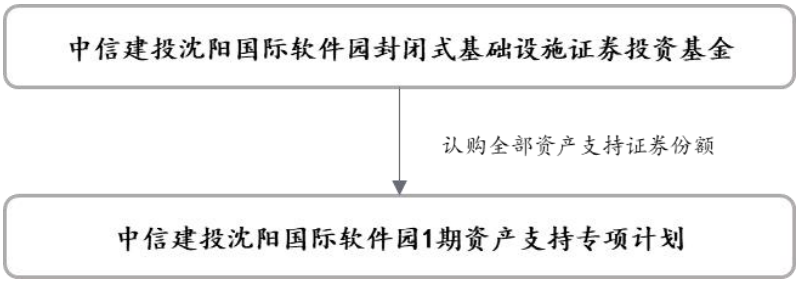
基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经

中国证监会书面确认后生效。《基金合同》的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。本基金基金合同于 2025 年 10 月 20 日正式生效。

2、基金的初始投资与专项计划设立

根据基金合同约定以及基金管理人与专项计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金（除预留资金外）拟全部用于认购由专项计划管理人设立的“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”的全部份额，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。

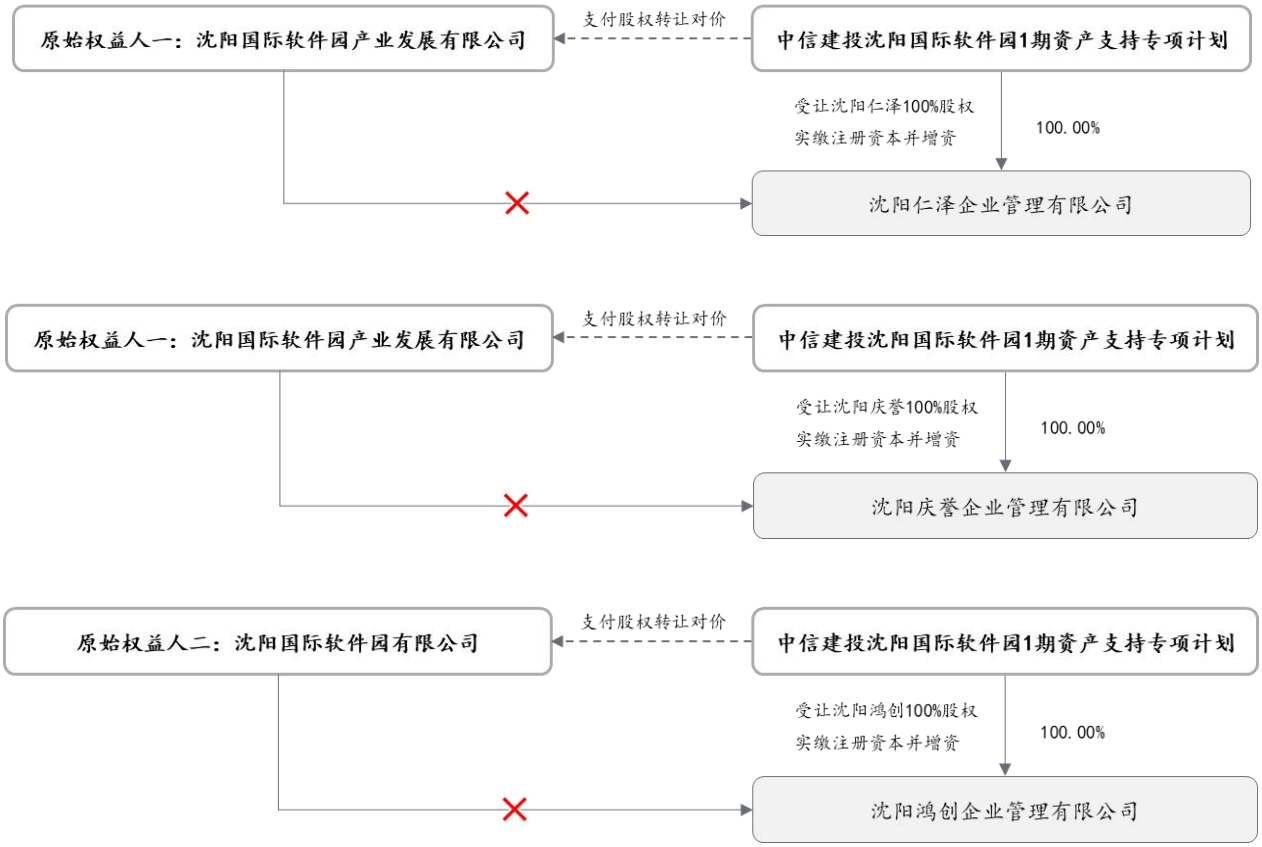
图 基金初始投资及专项计划设立示意图



（二）专项计划的投资、项目公司股权与债权安排

1、专项计划设立后，计划管理人根据与原始权益人（包括产业发展公司和软件园公司）签署的《SPV 公司股权转让协议》的约定，向原始权益人购买其持有的 SPV 公司（包括沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创）的 100%股权，并在成为 SPV 股东后向 SPV 实缴注册资本并增资。计划管理人向托管人发出付款指令，指示计划托管人向原始权益人指定的账户支付《SPV 公司股权转让协议》下的转让价款（如有），用于购买原始权益人持有的 SPV 公司的 100%股权。专项计划受让 SPV 股权后，计划管理人向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人向 SPV 公司账户支付实缴出资款及增资款。

图 专项计划进行股权投资示意图



2、专项计划与 SPV 公司（包括沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创）分别签署《SPV 公司借款协议》，计划管理人（代表专项计划）拟向 SPV 公司（包括沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创）分别发放股东借款，计划管理人向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人向 SPV 公司监管账户发放《SPV 公司借款协议》项下的股东借款。SPV 公司取得的实缴资金、增资款及股东借款资金拟用于收购项目公司 100%股权、支付相关税费，以及向项目公司借款及增资（如有）以替换项目公司存量融资负债。

图 专项计划完成对 SPV 公司股债投资示意图



原始权益人与 SPV 公司（包括沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创）分别签署《项目公司股权转让协议》。沈阳庆誉向产业发展公司收购启元公司的 100%股

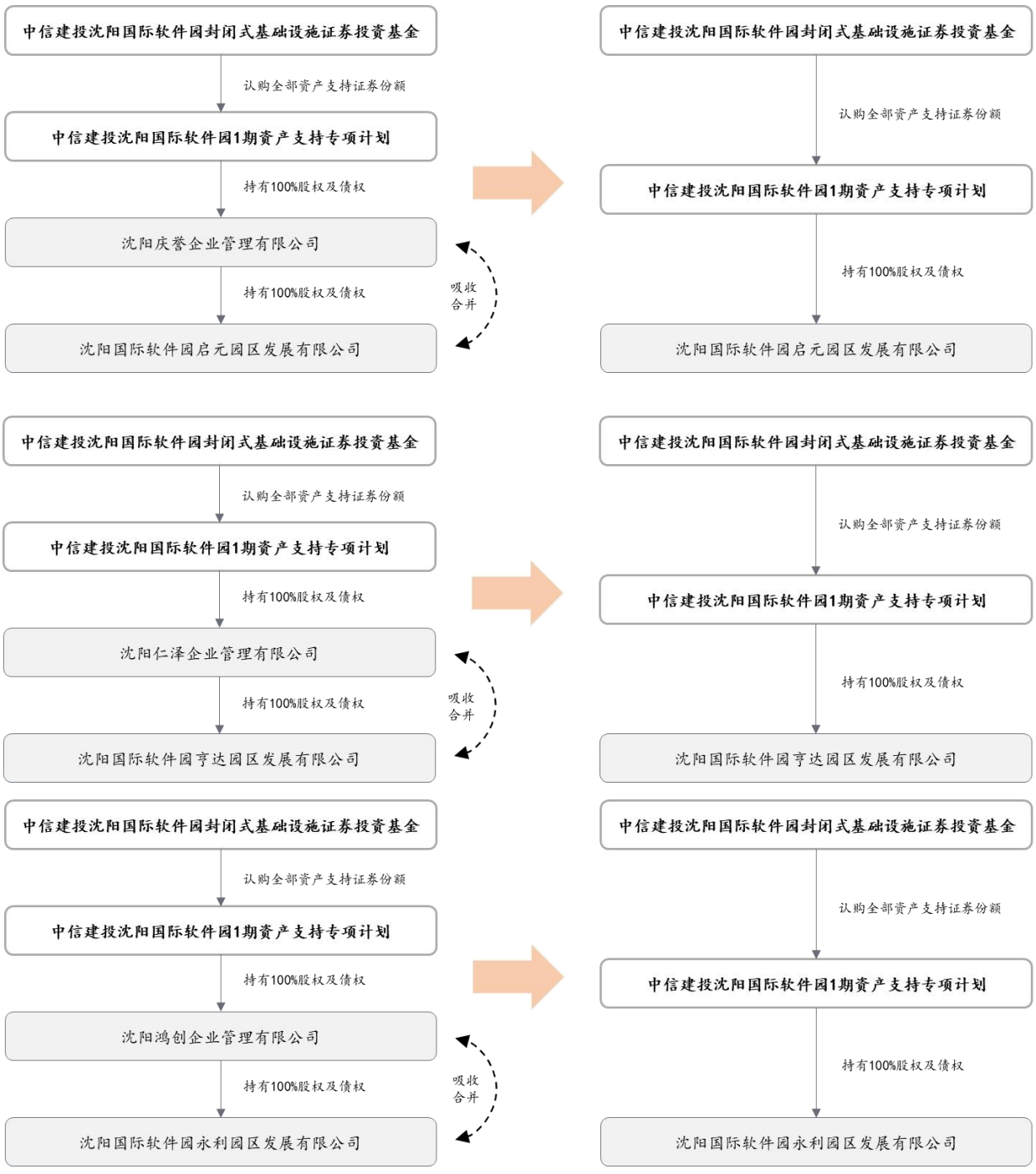
权，并向产业发展公司支付股权转让价款，沈阳庆誉受让启元公司的股权后，向启元公司借款及增资（如有），用以偿还启元公司的存量银行贷款；沈阳仁泽向产业发展公司收购亨达公司的 100%股权，并向产业发展公司支付股权转让价款，沈阳仁泽受让亨达公司的股权后，向亨达公司借款及增资（如有），用以偿还亨达公司的存量融资负债；沈阳鸿创向软件园公司收购永利公司的 100%股权，并向软件园公司支付股权转让价款，沈阳鸿创受让永利公司的股权后，向永利公司借款及增资（如有），用以偿还永利公司的存量融资负债。

图 SPV 公司进行股权投资示意图



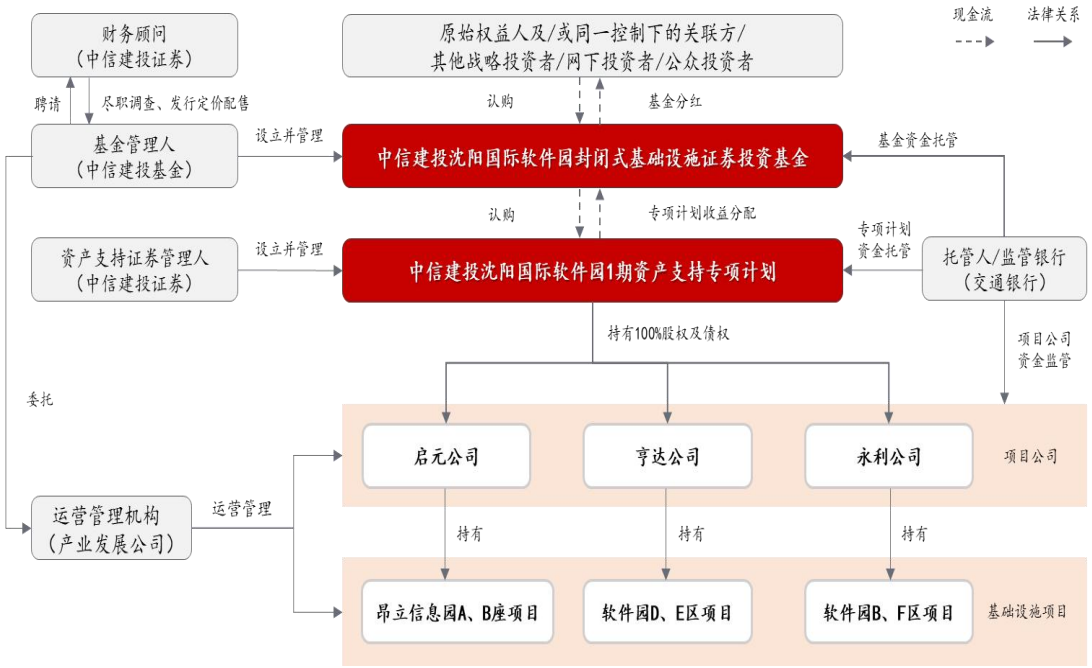
沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创分别与启元公司、亨达公司、永利公司签署《吸收合并协议》，项目公司吸收合并对应的 SPV 公司，注销 SPV 的独立法人地位，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利义务。

图 吸收合并示意图



最终本基金持有专项计划份额，专项计划以“股权+债权”形式直接持有项目公司。吸收合并完成后，本基金产品结构具体如下：

图 基金整体架构（吸收合并后）



（三）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1、股权转让对价支付安排

（1）计划管理人根据与原始权益人（包括产业发展公司和软件园公司）签署的《SPV 公司股权转让协议》的约定，向原始权益人购买其持有的 SPV 公司（包括沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创）的 100%股权，计划管理人向专项计划托管人发出付款指令，指示计划托管人向原始权益人指定的账户支付《SPV 公司股权转让协议》下的转让价款，用于购买原始权益人持有的 SPV 公司的 100%股权。

（2）原始权益人与 SPV 公司（包括沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创）分别签署《项目公司股权转让协议》，沈阳庆誉向产业发展公司收购启元公司的 100%股权，并向产业发展公司支付股权转让价款；沈阳仁泽向产业发展公司收购亨达公司的 100%股权，并向产业发展公司支付股权转让价款；沈阳鸿创向软件园公司收购永利公司的 100%股权，并向软件园公司支付股权转让价款。

（3）价款支付安排：

SPV 公司应在《项目公司股权转让协议》第 5 条第 1 款约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足的前提下，根据如下安排支付股权转让价款：

在完成本次股权转让变更登记日起（含该日）的15个工作日内，SPV公司向原始权益人支付首期股权转让价款，首期股权转让价款=目标股权的转让价款-交割审计报告载明的其他应收账款（原值）；

在项目公司收到对应义务人足额偿付的其他应收账款后的5个工作日内，SPV公司向原始权益人支付第二笔股权转让价款，第二笔股权转让价款=交割审计报告载明的其他应收款（原值）。

（4）目标股权的转让价款

目标股权的转让价款=（基金实际募集资金-基金及专项计划端预留税费（如有））*目标项目公司持有的对应不动产项目的评估值/不动产项目总评估值-SPV公司预留税费（如有）-评估基准日对应的净资产审计报告中载明的目标项目公司融资负债-评估基准日对应的净资产审计报告中载明的目标项目公司经营性净负债。

其中，“预留税费”指为本次发行基金或专项计划预留的应承担的税收、政府规费、资金汇划费、手续费等以及其他必要税费；“目标项目公司融资负债”指目标项目公司的全部既存银行债务，包括目标项目公司作为债务人应向对应银行债权人偿付的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有）；“目标项目公司经营性净负债”=（应付账款+预收账款+合同负债+应交税费+其他应付款）-（货币资金+应收账款（账面净值）+其他应收款（原值）+其他流动资产）的值。

截至2025年11月1日，中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金已根据发售并购入不动产项目事项相关协议约定以及交割审计情况完成全部交易对价支付。

2、股权交割及工商变更登记安排

（1）SPV股权交割及工商变更登记安排

自计划管理人（代表专项计划）被记载于SPV公司的股东名册之日起，计划管理人（代表专项计划）取得SPV公司股权，成为SPV公司的唯一股东。计划管理人（代表专项计划）及原始权益人双方同意并确认，计划管理人（代表专项计划）享有SPV公司股权自专项计划设立日起对应的全部权益和利益。

原始权益人应当确保专项计划管理人（代表专项计划）在专项计划设立日取得SPV公司股权变更后的公司章程、以专项计划管理人（代表专项计划）为

新股东的股东名册和出资证明书，以及在专项计划设立后按照协议约定办理工商变更登记。

（2）项目公司股权交割及工商变更登记安排

自 SPV 公司被记载于项目公司的股东名册之日起，SPV 公司取得项目公司股权，成为项目公司的唯一股东。SPV 公司及原始权益人双方同意并确认，受让方享有项目公司股权自专项计划设立日起对应的全部权益和利益。

原始权益人应当确保 SPV 公司在专项计划设立日取得项目公司股权变更后的公司章程、以 SPV 公司为新股东的股东名册和出资证明书，以及在专项计划设立日后按照协议约定办理工商变更登记。

截至 2025 年 10 月 24 日，本基金已认购“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”全部份额，计划管理人中信建投证券股份有限公司代表专项计划已取得沈阳庆誉、沈阳仁泽与沈阳鸿创全部股权，沈阳庆誉已取得启元公司全部股权，沈阳仁泽已取得亨达公司全部股权，沈阳鸿创已取得永利公司全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。

（3）项目公司交割审计安排

自专项计划设立日（含该日）起的 20 个工作日内，SPV 公司应当就项目公司自评估基准日（含）起至股权交割审计基准日（含）的资产负债情况、非经常性损益情况聘请具有相应专业资质的审计机构进行专项交割审计，完成交割审计报告的出具。其中，股权交割审计基准日为专项计划设立日的前一日。

2025 年 10 月 31 日，中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金发售并购入不动产项目事项，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（启元公司、亨达公司、永利公司）的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（启元公司审计报告-容诚审字[2025]110Z0376 号、亨达公司审计报告-容诚审字[2025]110Z0377 号、永利公司审计报告-容诚审字[2025]110Z0378 号）。

（4）吸收合并安排

专项计划持有 SPV 公司（包括沈阳庆誉、沈阳仁泽、沈阳鸿创）100%股权，SPV 公司分别持有项目公司（启元公司、亨达公司、永利公司）100%股权后，启元公司以吸收合并的方式合并沈阳庆誉，亨达公司以吸收合并的方式合并沈阳仁泽，永利公司以吸收合并的方式合并沈阳鸿创。

根据《吸收合并协议》，吸收合并的具体方式为：

注销 SPV 公司的独立法人地位，项目公司作为合并完成后的存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债、业务、资质、人员、合同及其他一切权利与义务。本次合并完成后，作为存续公司的项目公司的名称、住所不变。本次合并完成后，计划管理人（代表专项计划的利益）将成为存续公司即项目公司的唯一股东，持有项目公司的全部股权。SPV 公司于合并基准日的全部权利、权益、义务和责任全部归项目公司享有及承担；SPV 公司自合并基准日至合并完成日期间所形成的损益亦全部由项目公司承担和享有。

截至 2026 年 1 月 6 日，项目公司已取得沈阳市浑南区市场监督管理局出具的证明文件，SPV 公司已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 公司的吸收合并已完成。合并完成后，项目公司存续并承继 SPV 公司的全部资产和负债，股东变更为中信建投证券股份有限公司（代表“专项计划”）。

三、资产支持证券相关情况

（一）资产支持证券基本信息

1、资产支持证券名称

中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划基础设施资产支持证券。

2、资产支持证券管理人

中信建投证券股份有限公司。

3、规模

不动产资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

4、发行方式

面值发行。

5、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。资产支持证券在专项计划设立日的总面值为：资产支持证券的单位面值×资产支持证券的发行份数。

6、产品期限

自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日（含该日）。专项计划法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，专项计划资金将可能于专项计划法定到期日前支付完毕。

7、预期到期日

资产支持证券的预期到期日系指《标准条款》第 6.1 款约定的资产支持证券的预期到期日，，资产支持证券的预期到期日可经资产支持证券持有人大会决议延长。但资产支持证券可根据《标准条款》第 19.2.2 款的约定提前终止。

8、偿付方式

在每个兑付日按照《标准条款》的约定偿付资产支持证券的投资收益。

9、信用级别

未评级。

10、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的本金（如有）和收益。

（二）资产支持证券投资、资金归集及分配

1、专项计划的投资

（1）标的资产投资

1）计划管理人收购 SPV 公司股权

计划管理人应根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，在《SPV 公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付日，向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将《SPV 公司股权转让协议》约定的转让价款划拨至原始权益人指定账户，用于购买 SPV 公司 100%股权。专项计划托管银行有权根据《SPV 公司股权转让协议》及《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，在划款指令符合《专项计划托管协议》约定的基础上核对无误后应予以付款。

2）计划管理人向 SPV 公司进行增资及实缴

计划管理人受让 SPV 公司股权后，即成为 SPV 公司的股东，应根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，向 SPV 公司增资及实缴。计划管理人应向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将专项计划资金根据《SPV

公司股权转让协议》约定的 SPV 公司增资及实缴金额划拨至 SPV 公司监管账户。专项计划托管银行有权根据《SPV 公司股权转让协议》及《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，在划款指令符合《专项计划托管协议》约定的基础上核对无误后应予以付款。

3）计划管理人向 SPV 公司出借资金

计划管理人应根据《SPV 公司借款协议》的约定，向 SPV 公司发放《SPV 公司借款协议》约定的借款资金。计划管理人应向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将专项计划资金根据《SPV 公司借款协议》约定的 SPV 公司的借款金额划拨至 SPV 公司监管账户。专项计划托管银行有权根据《SPV 公司借款协议》及《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，在划款指令符合《专项计划托管协议》约定的基础上核对无误后应予以付款。

4）项目公司股权转让

SPV 公司收到计划管理人实缴的注册资本实缴款、增资款项和发放的借款后，应按《项目公司股权转让协议》的约定，向原始权益人支付《项目公司股权转让协议》约定的股权转让款用于购买项目公司 100%股权。

5）SPV 公司向项目公司进行实缴或增资（如需）

SPV 公司受让项目公司股权后，即成为项目公司的股东，应根据《项目公司股权转让协议》的约定，向项目公司实缴或增资。

6）SPV 公司向项目公司出借资金

SPV 公司受让项目公司股权后，即成为项目公司的股东，应根据《项目公司借款协议》的约定，向项目公司发放借款。

7）项目公司吸收合并 SPV 公司

项目公司股东变更为 SPV 公司后，SPV 公司与项目公司应按照《吸收合并协议》的约定实现项目公司吸收合并 SPV 公司、注销 SPV 公司，计划管理人（代表专项计划）成为持有项目公司 100%股权的股东，SPV 公司在《SPV 公司借款协议》项下的权利义务由项目公司承接。

计划管理人应根据《标准条款》规定的基础资产交易文件的规定，于专项计划应当支付相应款项的工作日 15:00 之前向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将相应的款项划付至法律文件确定的账户，以便完成标

的资产投资交易相关的交易价款的支付。专项计划托管银行有权根据基础资产交易文件的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，在划款指令符合《专项计划托管协议》第十条约定的基础上核对无误后于当日 17:00 前予以划款。

（2）合格投资

在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将该等资金投资于银行存款、大额存单、货币市场基金、本金保障型收益凭证、计划管理人发行的收益凭证。计划管理人应保存所有按照《标准条款》约定进行合格投资的记录。计划管理人有权要求并指示专项计划托管银行进行合格投资。专项计划托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资金。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期变现。专项计划托管银行不对合格投资的期限和到期时间进行监督。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成基础资产收入的一部分，如果专项计划账户收到该投资收益的退税款项，专项计划托管银行应根据计划管理人的通知将该款项作为基础资产收入。

只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示专项计划托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，专项计划托管银行按照《标准条款》和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和专项计划托管银行对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

2、专项计划资金归集安排

（1）账户设置安排

1）募集资金账户

募集资金账户系指计划管理人开立的专用于认购期间接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

2）项目公司监管账户

项目公司监管账户系指项目公司在监管银行处开立的专项用于接收 SPV 公司发放的借款（为免疑义，吸收合并完成后系为计划管理人（代表专项计划）发放的借款）及项目公司的股本投入款项、接收不动产项目运营收入、其他合

法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《项目公司监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《项目公司监管协议》的约定为准。

3）专项计划账户

专项计划账户系指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付 SPV 公司股权转让价款、支付 SPV 公司实缴款、增资款、向 SPV 公司出借资金、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收回收款等，均必须通过该账户进行。

4）SPV 公司监管账户

SPV 公司监管账户系指 SPV 公司在监管银行处开立的、专门用于收取计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司的股本投入款项和发放的股东借款、项目公司向 SPV 公司进行股东分红和本息偿付资金等款项，并对外进行支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人、计划管理人和监管银行的监管，具体以《SPV 公司监管协议》的约定为准。

（2）专项计划资金归集安排

1）普通分配情形下现金流的归集

A.在《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前，在每个项目公司划款日，项目公司根据相应协议的约定或股东作出的有效的分红决定，将项目公司应向 SPV 公司支付的债权本息、股东分红款等款项支付至 SPV 公司监管账户。

B.仅在《吸收合并协议》项下的吸收合并完成且 SPV 公司监管账户注销前，SPV 公司根据相应协议的约定或 SPV 公司股东作出的有效的分红决定，将 SPV 公司应向专项计划支付的债权本息、SPV 公司分红（如有）从 SPV 公司监管账户支付至专项计划账户。

C.在《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，在每个项目公司划款日，项目公司根据相应协议的约定或股东作出的有效的分红决定，将项目公司应向专项计划支付的债权本息、股东分红款等款项从项目公司监管账户支付至专项计划账户。

D.专项计划托管银行在专项计划账户核算日或之前按照《专项计划托管协议》的约定对专项计划账户内的资金进行核算，并将核算结果以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式通知计划管理人。

E.专项计划托管银行在专项计划托管银行报告日按《专项计划托管协议》的约定向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

2）处置分配情形下现金流的归集

在涉及专项计划以出售或其他方式对其直接或间接持有的标的股权、标的债权和/或不动产项目权益的情形下，现金流按照如下实施流程进行专项计划层面的归集：

A.专项计划托管银行在专项计划账户核算日或之前按照《专项计划托管协议》的约定对专项计划账户内的资金进行核算，并将核算结果以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式通知计划管理人。

B.专项计划托管银行在专项计划托管银行报告日按《专项计划托管协议》的约定向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

3、专项计划的分配

专项计划收到任何回收款后，留足支付专项计划费用所需资金后，应根据不动产资产支持证券持有人的指示及时向不动产资产支持证券持有人分配。

1）专项计划的普通分配实施流程

A.在每个项目公司划款日前，项目公司及基金管理人应向监管银行发出划款指令，监管银行应按照划款指令将拟支付的分红款、债权本息（如有）等款项转入 SPV 公司监管账户（吸收合并完成前）或专项计划账户（吸收合并完成后）。

B.在每个 SPV 公司划款日前，SPV 公司及基金管理人应向监管银行发出划款指令，监管银行应按照划款指令将拟支付的分红款（如有）、债权本息转入专项计划账户。为免疑义，本项流程仅适用《吸收合并协议》项下的吸收合并完成且 SPV 公司监管账户注销前。

C.在收到 SPV 公司和/或项目公司上述划款的下一个工作日 12:00 时之前，专项计划托管银行以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况。

D.专项计划托管银行应在专项计划账户核算日对专项计划账户内资金进行核算，并于当日 17:00 前将核算结果以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式通知计划管理人。

E.专项计划托管银行应在专项计划托管银行报告日向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

F.计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定收入分配金额，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日向不动产资产支持证券持有人披露，同时传真或电子邮件给专项计划托管银行。

G.计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日 13:00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令。

H.专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于当日 15:00 前，按划款指令将专项计划当期应分配的不动产资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户。

I.在普通分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至不动产资产支持证券持有人资金账户。

2）专项计划的处置分配实施流程

A.在收到标的资产处置收入的下一个工作日 12:00 时之前，专项计划托管银行以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况。

B.专项计划托管银行应在专项计划账户核算日对专项计划账户内资金进行核算，并将核算结果以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式通知计划管理人。

C.计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定收入分配金额，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日向不动产资产支持证券持有人披露，同时传真或电子邮件给专项计划托管银行。

D.计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日 13:00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令。

E.专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于划款指令发送日当日 15:00 前，按划款指令将专项计划当期应分配的不动产资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户。

F.在处置分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至不动产资产支持证券持有人资金账户。

3）专项计划的分配顺序

计划管理人应按照下列顺序对专项计划账户内的资金进行相应的分配或运用（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付，且不足部分在下一期（如有）支付）：

A.支付专项计划应承担的税费、执行费用；

B.支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；

C.支付审计费（如有）及其他专项计划费用；

D.如前述各项款项支付后仍有余额的，分配给不动产资产支持证券持有人。

（三）专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1、专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、标的资产、回收款、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有标的资产而产生的收益、处置收入及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；

（3）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，不动产资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划回购不动产资产支持证券。

2、专项计划资产的运用和处分

（1）专项计划资产的运用详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之第二节“不动产基金的交易安排”之“三、资产支持证券相关情况”之“（二）资产支持证券投资、资金归集及分配”之“1、专项计划的投资”部分。

（2）专项计划资产的处置安排

1）进入专项计划处置期前的处置

当专项计划进入专项计划处置期前，经资产支持证券持有人大会决定，可以对标的资产进行部分处置。计划管理人应按照经资产支持证券持有人大会确定的处置方案处置相应的标的资产，并按照资产支持证券持有人大会确定的处置收入的具体用途，将标的资产的处置收入用于向资产支持证券持有人进行分配或进行再投资。为免疑义，资产支持证券持有人根据本款约定对标的资产进行的处置不会相应触发专项计划进入专项计划处置期。

2）进入专项计划处置期后的处置

当专项计划进入专项计划处置期后，计划管理人有权按照有效的处置方案向第三方出售标的资产。计划管理人应按照有效的处置方案处置全部或部分标的股权、标的债权和/或基础设施项目等，并以出售所得的处置收入向资产支持证券持有人兑付专项计划利益。处置方案经资产支持证券持有人大会表决通过后即可成为一项有效的处置方案，计划管理人应当按照资产支持证券持有人大会的决定处置标的资产。

（3）专项计划资产的处分限制

专项计划资金由专项计划托管银行托管，并独立于原始权益人、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

原始权益人、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行、不动产资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

除依《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

专项计划资产独立于原始权益人的其他资产，原始权益人以其自有资产承担其他与专项计划无关的债务及法律责任。

（四）专项计划的设立和终止

1、专项计划设立

（1）专项计划认购期间

专项计划认购期间系指专项计划发行前，计划管理人确定的可由认购人认购专项计划资产支持证券并交付认购资金的时间。在专项计划认购期间内，认购人可在有关工作日内参与专项计划。在该期间内，若认购人交付的认购资金总额（不含该期间认购资金产生的利息）提前达到《标准条款》和《计划说明书》规定的目标募集规模的，专项计划认购期间可提前终止。专项计划认购期间最后一日的下午 17:00 时为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日，相关簿记公告另有规定的除外。

（2）认购资金的委托管理

认购人基于对计划管理人的信任，同意加入专项计划，以其合法发售基金份额募集的人民币资金认购不动产资产支持证券，并由计划管理人依据《认购协议》和《标准条款》的约定以自己的名义，为认购人的利益，将认购资金按照《标准条款》第 5.1 条的约定用于投资标的资产，以及将专项计划资金进行合格投资。计划管理人同意接受认购人的委托，在遵守《标准条款》及《认购协议》条款和条件的前提下运用前述资金。

（3）认购资金的接收和存放

1）认购人应签署《认购协议》并按照该协议约定在认购人缴款截止时间之前办理划款手续。认购人认购资金划入募集资金账户并经计划管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

2）计划管理人设立募集资金账户，用于接收、存放认购期间内认购人交付的认购资金。专项计划认购期间内，任何人不得动用募集资金账户内的认购资金。

3）专项计划设立后，计划管理人将委托专项计划托管银行保管专项计划资金，专项计划托管银行应依据《专项计划托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督计划管理人对专项计划资金的使用。

（4）认购资金的划转

认购期间届满前，若基金管理人（代表基础设施基金）将认购资金支付至专项计划募集资金账户内，则计划管理人应聘请会计师事务所对认购资金进行验资。验资完成后，计划管理人应向托管人提交验资报告，并在 2 个工作日内将认购资金全部划转至专项计划账户。认购资金自投资者交付之日起（含该日）至专项计划设立日止（不含该日）的期间产生的利息计入专项计划资产，但不增加资产支持证券持有人的份额。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。于该日，计划管理人宣布专项计划设立，并发布专项计划成立公告。

计划管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向投资者披露资产支持证券发行情况。

（5）专项计划未设立成功

认购期间届满时，若出现基金管理人（代表不动产基金）的认购资金（不包括利息，代扣银行手续费）未足额支付至专项计划账户内的情形，则专项计划未成功设立。计划管理人应当自认购期间结束后 10 个工作日内，根据《专项计划说明书》的约定，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金，并于退还日后紧邻的首个银行结息日后 10 个工作日内退还该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按募集资金账户实际活期存款利率计算）。

（6）认购资金的转化

专项计划设立后，全部认购资金转化为专项计划资金，并专项投资于《标准条款》约定的基础资产及合格投资。认购人自专项计划设立日成为资产支持证券持有人。

（7）专项计划的扩募

在专项计划存续期间内，经资产支持证券持有人大会批准后，专项计划可以进行扩募。

（8）专项计划的备案

计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会并按照该会届时有效的备案规则进行备案。

2、专项计划的终止与清算

（1）专项计划不因计划管理人的解任或辞任而终止，继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

（2）专项计划于以下任一事件发生之日终止：

1）法定到期日届至；

2）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

3）不动产基金的基金合同生效之日起 6 个月内，不动产基金未能通过 SPV 公司和项目公司成功购入不动产项目；

4）专项计划资产全部实现处置，并完成最后一次处置分配之日；

5）专项计划利益分配完毕；

6）专项计划目的无法实现；

7）资产支持证券持有人大会决定终止；

8）《计划说明书》约定的不可抗力事件导致专项计划不能存续；

9）由于法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；

10）法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

（3）清算小组

1）自专项计划终止之日起 3 个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

2）清算小组成员由计划管理人、专项计划托管银行、会计师和律师组成，清算小组的会计师和律师由计划管理人聘请。

3）清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

4）清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，由专项计划资产承担。

（4）清算程序

1）专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

2）清算小组应当在专项计划终止后15个工作日内按本标准条款有关约定完成清算方案的编制。由于专项计划资产分配完毕导致专项计划终止的，清算组无须编制清算方案，直接编制清算报告并按照下述第（5）项进行披露。

3）计划管理人应按照本标准条款第15条的约定召集资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

4）资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反本标准条款的约定），清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

5）计划管理人应当自专项计划清算完毕之日起10个工作日内，向专项计划托管银行、资产支持证券持有人出具清算报告，并将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。清算报告需经符合《证券法》要求的会计师事务所审计。计划管理人按照经资产支持证券持有人同意的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但计划管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后15个工作日内，清算小组未收到书面异议的，计划管理人和专项计划托管银行就清算报告所列事项解除责任。

（5）终止分配的实施程序

1）专项计划托管银行应在专项计划账户核算日对专项计划账户内资金进行核算，并将核算结果以电话、传真、电子邮件或双方认可的其他方式通知计划管理人；

2）计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定收入分配金额，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日向不动产资产支持证券持有人披露，同时传真或电子邮件给专项计划托管银行；

3）计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日13:00前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令；

4）专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于当日15：00前，按划款指令将专项计划应分配的不动产资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户；

5）在终止分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至不动产资产支持证券持有人资金账户。

（6）终止分配的顺序

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

1）支付专项计划所欠税款（如有）；

2）支付专项计划的清算费用；

3）支付应付未付的其他专项计划费用；

4）向不动产资产支持证券持有人进行分配。

（7）清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和专项计划托管银行保存二十年以上。

（五）信息披露安排

1、信息披露的形式

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《资产证券化业务规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期公告

1）《资产管理报告》

计划管理人应根据相关规则要求向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》（或称《资产管理报告》），并于披露日后的 5 个工作日内报中国基金业协会备案（如监管机构要求）。专项计划设立距报告期末不足 2 个月或者每年 4 月 30 日之前专项计划在上交所所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，计划管理人可以不编制《年度资产管理报告》。基金管理人对《资产管理报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应予配合。

年度资产管理报告应当包括但不限于下列内容：专项计划基本情况；资产支持证券的参与与退出情况；计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与人的变化及履约情况；基础资产情况；不动产项目运营情况；专项计划账户资金收支与投资管理情况；会计师对专项计划运行情况的审计意见（适用于《年度资产管理报告》）；根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

上述报告由计划管理人负责编制，经专项计划托管银行复核后于指定网站上公告。

2）《专项计划托管报告》

专项计划托管银行应于每个专项计划托管银行报告日向计划管理人提供一份专项计划的《当期专项计划托管报告》，并应在专项计划存续期间内根据相关规则要求及《专项计划托管协议》的约定向资产支持证券持有人披露《年度专项计划托管报告》，并于披露日后的 5 个工作日内由计划管理人报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。专项计划设立距报告期末不足 2 个月或者每年 3 月 31 日之前专项计划在上交所所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，专项计划托管银行可以不编制和披露当年度的《年度专项计划托管报告》。基金管理人对《专项计划托管报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应协调专项计划托管银行予以配合。

《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、计划托管人履责情况等；对计划管理人的监督情况，包括计划管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《专项计划托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》中计划托管人可从托管账户的账户往来流水获取的有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

3）《审计报告》

审计师应自专项计划设立日起每年 4 月 30 日的 5 个工作日内向计划管理人提供一份专项计划的审计报告，并由计划管理人对外进行公告，同时于披露日后的 5 个工作日内报中国基金业协会备案。

《审计报告》内容主要包括报告期内计划管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。基金管理人对《审计报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应协调审计师予以配合。

4）《收益分配报告》

计划管理人应于专项计划每个计划管理人报告日按照中国基金业协会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，并于披露日后的 5 个工作日内报中国基金业协会备案。披露内容包括但不限于权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

5）《基础设施项目运营报告》

外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定向基金管理人、计划管理人和项目公司出具《基础设施项目运营报告》（包括季度报告、中期报告、年度报告和临时报告），《基础设施项目运营报告》的出具日期及内容应以《运营管理服务协议》约定为准。

6）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向专项计划托管银行、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果报中国基金业协会备案。《清算报告》的内容应当包括专项计划终止时间、终止原因、专项计划剩余资产分配情况以及登记注销日等信息，及会计师事务所对清算报告的审计意见。

（2）临时公告

专项计划存续期间，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时重大事件，计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后 2 个交易日内，按照中国基金业协会和上交所等有权主管机构的要求披露临时报告，并及时向上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）：

1）计划管理人未能按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券持有人收益；

2）专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10%以上（含）的损失或交易；

3）基础资产、不动产项目的运行情况或产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；

4）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

5）基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%以上(含)，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上（含）；

6）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构违反专项计划文件和基础文件的约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

7）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，可能影响资产支持证券持有人利益（《标准条款》约定的吸收合并除外）；

8）计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、监管银行等参与机构发生变更；

9）专项计划文件的主要约定发生变化；

10）专项计划文件约定在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担（如有），或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；

11）基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

12）专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

13）市场上出现关于专项计划或原始权益人、外部管理机构、项目公司、SPV 公司等参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

14）发生计划管理人解任事件、专项计划托管银行解任事件、监管银行解任事件、外部管理机构解任事件；

15）资产支持证券信用评级下调或被列入信用观察名单；

16）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV公司、项目公司、监管银行等资产证券化业务参与人主体的信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券持有人利益；

17）其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

重大事件临时报告的信息披露内容应当至少包括以下事项：

1）专项计划的基本信息；

2）重大事件的事实、成因和影响；

3）已采取及拟采取的应对措施；

4）后续信息披露安排；

5）《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第5号—资产支持证券持续信息披露》规定的其他信息披露内容。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，计划管理人应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

（3）澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即报告中国基金业协会。

（4）信息披露文件的存放与查阅

《计划说明书》、资产管理报告、托管报告、收益分配报告及清算报告等文本文件在编制完成后，将在指定媒体披露，并存放于计划管理人所在地，以供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和专项计划托管银行保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和专项计划托管银行应保证其与所公告的内容完全一致。

（六）主要交易文件摘要

1、《标准条款》

《标准条款》指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，由计划管理人订立，以规范专项计划的运作，明确专项计划的计划管理人与不动产资产支持证券持有人之间的权利与义务。

2、《认购协议》

《认购协议》指由计划管理人与资产支持证券认购人签署的《中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充，约定了专项计划发行、认购人认购不动产资产支持证券及不动产资产支持证券风险等相关事宜。

3、《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》指计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管银行签署的《中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充，计划管理人委托计划托管人担任专项计划的托管人，计划托管人愿意接受此委托并根据《专项计划托管协议》的约定为专项计划资金提供托管服务。

4、《运营管理服务协议》

基金管理人（代表不动产基金的利益）、项目公司拟与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，约定运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务事宜。

5、《SPV 公司股权转让协议》

中信建投证券（代表专项计划的利益）拟与原始权益人签署《SPV 公司股权转让协议》，中信建投证券拟代表专项计划的利益根据《SPV 公司股权转让协议》约定的条款和条件收购原始权益人持有的 SPV 公司股权。

6、《项目公司股权转让协议》

中信建投证券（代表专项计划的利益）自原始权益人处受让 SPV 公司股权后，SPV 公司拟与原始权益人签署《项目公司股权转让协议》，SPV 公司根据《项目公司股权转让协议》约定的条款和条件收购原始权益人持有的项目公司股权。

7、《SPV 公司借款协议》

中信建投证券（代表专项计划的利益）拟与 SPV 公司签署《SPV 公司借款协议》，约定在中信建投证券（代表专项计划的利益）成为 SPV 公司的唯一股东后，将根据《SPV 公司借款协议》约定的条款和条件向 SPV 公司发放股东借款。

8、《项目公司借款协议》

中信建投证券（代表专项计划的利益）自原始权益人处受让 SPV 公司股权后，SPV 公司拟与项目公司签署《项目公司借款协议》，约定在 SPV 公司成为各项目公司的唯一股东后，将根据《项目公司借款协议》约定的条款和条件向各项目公司发放股东借款。

9、《吸收合并协议》

SPV 公司拟与项目公司签署《吸收合并协议》，明确各项目公司分别吸收合并各 SPV 公司，并承继 SPV 公司在本次发行涉及 SPV 公司的相关交易文件项下的权利和义务。

10、《债权债务确认协议》

中信建投证券（代表专项计划的利益）拟与各项目公司签署《债权债务确认协议》，明确项目公司吸收合并 SPV 公司后，SPV 公司在《SPV 公司借款协议》项下对中信建投证券（代表专项计划的利益）的债务由项目公司承继，中信建投证券（代表专项计划的利益）对各项目公司享有股东借款债权。

11、《SPV 公司监管协议》

基金管理人（代表不动产基金的利益）、计划管理人（代表专项计划的利益）、监管银行拟与 SPV 公司签署《SPV 公司监管协议》，基金管理人（代表不动产基金的利益）、计划管理人（代表专项计划的利益）和 SPV 公司共同委托监管银行对 SPV 公司监管账户提供监管服务，监管银行愿意接受基金管理人、计划管理人和 SPV 公司的委托。

12、《项目公司监管协议》

基金管理人（代表不动产基金的利益）、计划管理人（代表专项计划的利益）、监管银行拟与项目公司签署《项目公司监管协议》，基金管理人（代表不动产基金的利益）、计划管理人（代表专项计划的利益）和项目公司共同委托监管银行对项目公司监管账户提供监管服务，监管银行愿意接受基金管理人、计划管理人和项目公司的委托。

四、不动产基金持有项目公司的基本情况

不动产基金持有的项目公司基本情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“六、项目公司基本情况”。

五、SPV 公司相关情况

（一）沈阳庆誉相关情况

1、基本情况

根据沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 7 月 28 日核发、统一社会信用代码为 91210112MACR7QKL1U 号的《营业执照》、沈阳庆誉现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，沈阳庆誉法定代表人为赵久宏，于 2023 年 7 月 28 日成立，注册资本为 10 万元，住所为辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-11）房间，经营范围为“一般项目：企业管理，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，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）”。截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，产业发展公司持有沈阳庆誉 100%股权。

根据沈阳庆誉现行有效的公司章程约定，沈阳庆誉注册资本的实缴时间为 2026 年 12 月 31 日。截至 2025 年 3 月 31 日，沈阳庆誉的注册资本尚未实缴。

综上，沈阳庆誉为依法设立并合法存续的有限责任公司，沈阳庆誉目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，产业发展公司持有的沈阳庆誉股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

2、设立及重大股权变动情况

（1）设立

沈阳庆誉成立于 2023 年 7 月 28 日，注册资本 10 万元，由产业发展公司以货币方式认缴设立。就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 7 月 28 日向沈阳庆誉核发了《营业执照》。

经核查，沈阳庆誉为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，沈阳庆誉的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

（2）重大股权变动

经核查，沈阳庆誉自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生重大股权变动情况。

3、重大重组情况

经核查，沈阳庆誉自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生合并、分立、增资、减资、收购、出售或置换不动产项目的情况。

（二）沈阳仁泽相关情况

1、基本情况

根据沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 7 月 28 日核发、统一社会信用代码为 91210112MACQLCMU56 号的《营业执照》、沈阳仁泽现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，沈阳仁泽法定代表人为赵久宏，于 2023 年 7 月 28 日成立，注册资本为 10 万元，住所为辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8 号楼 208-12，经营范围为“一般项目：企业管理，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，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）”。截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，产业发展公司持有沈阳仁泽 100%股权。

根据沈阳仁泽现行有效的公司章程约定，沈阳仁泽注册资本的实缴时间为 2026 年 12 月 31 日。截至 2025 年 3 月 31 日，沈阳仁泽的注册资本尚未实缴。

综上，沈阳仁泽为依法设立并合法存续的有限责任公司，沈阳仁泽目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，产业发展公司持有的沈阳仁泽股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

2、设立及重大股权变动情况

（1）设立

沈阳仁泽成立于 2023 年 7 月 28 日，注册资本 10 万元，由产业发展公司以货币方式认缴设立。就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 7 月 28 日向沈阳仁泽核发了《营业执照》。

经核查，沈阳仁泽为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，沈阳仁泽的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

（2）重大股权变动

经核查，沈阳仁泽自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生重大股权变动情况。

3、重大重组情况

经核查，沈阳仁泽自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生合并、分立、增资、减资、收购、出售或置换不动产项目的情况。

（三）沈阳鸿创相关情况

1、基本情况

根据沈阳市浑南区市场监督管理局于 2023 年 7 月 28 日核发、统一社会信用代码为 91210112MACTDAEM2F 号的《营业执照》、沈阳鸿创现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，沈阳鸿创法定代表人为赵久宏，于 2023 年 7 月 28 日成立，注册资本为 10 万元，住所为辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号 F8（208-15）房间，经营范围为“一般项目：企业管理，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，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）”。截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，软件园公司持有沈阳鸿创 100%股权。

根据沈阳鸿创现行有效的公司章程约定，沈阳鸿创注册资本的实缴时间为 2026 年 12 月 31 日。截至 2025 年 3 月 31 日，沈阳鸿创的注册资本尚未实缴。

综上，沈阳鸿创为依法设立并合法存续的有限责任公司，沈阳鸿创目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn/）的公示信息，截至本招募说明书（初始发售时的）出具之日，软件园公司持有的沈阳鸿创股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

2、设立及重大股权变动情况

（1）设立

沈阳鸿创成立于2023年7月28日，注册资本10万元，由软件园公司以货币方式认缴设立。就此，沈阳市浑南区市场监督管理局于2023年7月28日向沈阳鸿创核发了《营业执照》。

（2）重大股权变动

经核查，沈阳鸿创自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生重大股权变动情况。

3、重大重组情况

经核查，沈阳鸿创自设立以来至本招募说明书（初始发售时的）出具之日未发生合并、分立、增资、减资、收购、出售或置换不动产项目的情况。

六、对外借款安排

基金《基金合同》生效并完成相关交易安排后，基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利，本基金在运作初始阶段不安排对外借款。

本基金在后续运作中如直接或间接对外借入款项，将遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%。

第三节 关联交易与利益冲突

一、本基金存在的或可能存在利益冲突的情形

（一）基金管理人

本基金成立之时，本基金的基金管理人暂未管理其他同类型不动产基金，现阶段不存在利益冲突情况。

基金管理人后续若同时管理与本基金同类型的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他产业园区类不动产基金将可能面临潜在利益冲突，包括但不限于：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面的竞争和利益冲突。

（二）原始权益人

本基金的原始权益人为产业发展公司、软件园公司。除与产业发展公司、软件园公司持有的沈阳国际软件园（一期）部分楼宇、沈阳数字经济产业园发展有限公司持有的沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）项目、昂立信息公司持有的沈阳国际软件园昂立信息园部分楼宇、沈阳动漫产业基地经营管理有限公司持有的动漫世界大厦项目、沈阳棋盘山智慧谷产业发展有限公司持有的棋盘山智慧谷项目存在利益冲突情形、存在直接的同业竞争情形外，产业发展公司、软件园公司两个原始权益人与其关联方不存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营其他同一服务区域的与不动产项目存在直接竞争的项目（以下简称“竞争性项目”）。此外，在本基金首次募集时，原始权益人与运营管理机构为同一控制下的关联方，原始权益人可能通过其作为本基金基金份额重要持有人的地位影响本基金的重大事项决策，或通过与运营管理机构的关联关系影响不动产项目的运营管理。

原始权益人持有的同类型不动产项目与本基金所持有的不动产项目存在一定的竞争关系，原始权益人可能通过其特殊地位影响本基金的决策与运营管理，进而与本基金存在利益冲突。

（三）运营管理机构

产业发展公司作为本基金和不动产项目的运营管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及不动产项目提供运营管理服务。

根据运营管理机构的说明，在作为运营管理机构期间，其可能持续为境内竞争性项目提供运营管理服务，运营管理机构在人员配置、设备配备、管理模式和水平、资源分配等方面可能与本基金存在利益冲突。

二、利益冲突的处理方式与披露安排

（一）利益冲突的防范措施

1、基金管理人

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的不动产基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有不动产项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就不动产基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

为缓释同类不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括但不限于：

（1）在内部制度层面，基金管理人针对关联交易及同业竞争制定了《中信建投基金管理有限公司基金资产关联交易管理办法》《中信建投基金管理有限公司异常交易管理制度》《中信建投基金管理有限公司公平交易管理办法》等相应的风险管理制度，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金风险管理指引》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金运营管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投后运营管理办法》《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目公司管理办法》和《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露指引》等，建立了不动产基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

（2）在不动产基金的运营管理层面，根据《中信建投基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投后运营管理办法》的相关要求，《中信建投沈阳

国际软件园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》约定，运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施，避免可能出现的利益冲突。

针对关联交易事项，基金管理人已建立了成熟的关联交易审批和检查机制，且根据基金合同规定，基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的相关证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（不含 5%）且低于基金净资产 20%（不含 20%）的关联交易，由基金份额持有人大会进行审议表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过后方可实施。不动产基金成立后发生的交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%以上（含 20%）的关联交易，由基金份额持有人大会进行审议表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过后方可实施。基金份额持有人大会审议关联交易事项时，与表决事项存在关联关系的基金份额持有人应当回避表决，也不得代理其他份额持有人行使表决权。

同时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露不动产基金发生重大关联交易。

（3）在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经投资决策委员会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或经投资决策委员会审议通过后执行。基金经理需要定期向投资决策委员会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

（4）在人员配备方面，基金管理人设置的公募 REITs 部已配备了充足的专业人员，有利于不同不动产基金独立运作，防范利益冲突。

（5）基金管理人、原始权益人和运营管理机构坚持公平正义、诚实信用和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中有义务对利益冲突保持敏感和进行识别。原始权益人、运营管理机构对于是否涉及利益冲突存疑的，应及时向基金管理人咨询；对于已识别的利益冲突，应及时向基金管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。

（6）基金管理人、原始权益人和运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

2、原始权益人

（1）风险缓释措施

原始权益人将采取有效措施降低同业竞争风险。本不动产 REITs 项目发行前，原始权益人出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺平等对待不动产项目和旗下的其他项目，不会主动诱导本不动产 REITs 项目项下的租户终止租约或降低租金水准，也不会故意降低不动产项目的市场竞争能力。

原始权益人承诺将采取措施规范并尽量减少与不动产 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与不动产 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移不动产 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害不动产 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

3、运营管理机构

（1）风险缓释措施

为缓释本基金与运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，相应风险缓释措施如下：

1）运营管理机构为本基金项下的不动产项目设置独立的专门管理团队，设置独立的财务账册等，确保所管理的各个不动产项目独立、避免交叉，确保隔离商业或其他敏感信息。

2）运营管理机构将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

3）运营管理机构将向基金管理人、资产支持证券管理人及项目公司在运营团队人员的资质及独立性、原始权益人及其关联方参与战略配售份额、采取有效措施规范与减少关联交易风险等方面进行承诺。

4）规范运营管理机构关联交易流程和定价公允性。运营管理机构将履行必要的关联交易决策流程，确保关联交易的定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异；报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

5）基金管理人加强对项目公司可能发生的关联交易的防范管理。基金管理人拟为项目公司设置合同管理制度及招投标管理制度，对项目公司的关联交易流程予以规范。若项目公司预算审批、招投标审批中，出现项目公司需与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方进行关联交易的情况，或出现运营管理机构在日常运营项目公司过程中建议项目公司进行关联交易等情况，项目公司拟按照内部制度履行询价、招标或单一采购等采购程序，并提交基金管理人审批，基金管理人审批通过后方可进行关联交易。通过采取上述措施，控制关联交易风险、防范利益输送。

6）《运营管理服务协议》对运营管理机构利益冲突的约束。依据《运营管理服务协议》，运营管理机构应向基金管理人承诺其将在履行《运营管理服务协议》项下职责和义务的过程中始终为基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护基金财产的最大利益，具体应采取以下措施防范利益冲突：运营管理机构要以委托人的利益优先，保护委托人的根本利益；运营管理机构将严格依法依规，就发生的各类利益冲突情形，进行全面、及时的信息披露；运营管理机构严格遵守公平原则，在管理不动产项目中公平对待不同的不动产项目，以不低于管理自持项目的标准管理受委托项目。

（2）运营管理机构承诺

运营管理机构关于同业竞争及利益冲突的承诺，详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“二、与不动产项目相关的业务情况”之“（五）运营管理机构的承诺”。

（二）利益冲突披露方式、内容和频率

1、披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人在定期报告中进行披露。

2、披露内容

基金管理人应根据法律、法规等规定以及基金合同的约定在定期报告中披露利益冲突相关事项，披露的内容包括但不限于：

（1）利益冲突概述；

（2）利益冲突相关当事人介绍；

（3）存在利益冲突的主要内容；

（4）该利益冲突对本基金的影响；

（5）投资决策委员会的意见（如有）；

（6）利益冲突相关的其他重要情况。

3、披露频率

基金管理人应根据有关法律法规规定的披露频率披露利益冲突的情形。

三、利益冲突防范机制

《基金法》第九条规定“基金管理人、基金托管人管理、运用基金财产，基金服务机构从事基金服务活动，应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务。”上述规定确立了基金管理人对基金份额持有人的两项基本义务：忠实义务和勤勉义务。利益冲突的管理原则在基金管理人的忠实义务基础之上。《信托法》和《基金法》基于基金管理人的忠实义务确定了两项利益冲突管理原则：

（一）基金份额持有人利益优先

中国证监会发布的《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》第二条从基金公司治理的角度对基金份额持有人利益优先原则作出阐述：“公司治理应当遵循基金份额持有人利益优先的基本原则。公司、股东以及公司员工的利益

与基金份额持有人的利益发生冲突时，应当优先保障基金份额持有人的利益。”因此，基金份额持有人利益优先原则是基金管理人处理利益冲突时的基本原则。

（二）禁止利益输送

利益输送是在利益冲突中违反基金份额持有人利益优先的原则而发生的主要情形，禁止利益输送是基金管理人处理利益冲突时的禁止性原则。

（三）基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。

基金托管人履行安全保管基金财产、开立基金投资所需资金账户和证券账户、根据基金管理人指令办理基金投资的清算和交割之职，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

基金托管人复核基金财务会计报告和定期报告、对基金估值、基金管理人计算的基金净值进行复核，有利于防范非公允估值的潜在利益输送风险，确保基金管理人披露的财务会计报告和定期报告的准确性，其中包括关联交易等潜在利益冲突事项的披露。

四、本基金首次发售前不动产项目的关联交易

（一）报告期内项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间的关联交易

1、关联交易情况及关联方应收应付款项

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的备考财务报表审计报告，报告期内不动产项目涉及的关联交易情况如下：

（1）启元公司

不存在需披露的关联方交易情况。

（2）亨达公司

1）关联交易

A.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 亨达公司近三年及一期出售商品、提供劳务的关联交易情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	物业服务收入	11,851.46	48,119.29	48,009.19	20,147.48

沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	物业服务收入	18,385.51	74,648.88	90,136.59	42,556.09
沈阳国际软件园协同创新有限公司	物业服务收入	927.08	3,764.10	3,755.49	1,576.02
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	物业服务收入	1,854.14	7,528.20	7,510.97	3,152.05
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	物业服务收入	6,647.48	26,990.13	11,269.85	-

B.关联租赁情况

表 亨达公司近三年及一期关联租赁收入确认情况表

单位：元

承租方	租赁资产种类	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	办公租赁	52,225.25	212,044.95	211,559.81	211,802.38
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	办公租赁	81,018.55	328,951.56	397,200.56	554,070.00
沈阳盛京基金小镇运营管理有限公司	办公租赁	-	-	-	130,272.72
沈阳国际软件园协同创新有限公司	办公租赁	4,085.29	16,587.07	16,549.12	16,568.09
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	办公租赁	8,170.57	33,174.14	33,098.24	33,136.19
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	办公租赁	29,293.15	118,936.05	49,662.30	-

2）关联方应收应付款项

A.应收项目

表 亨达公司近三年及一期关联方应收项目情况表

单位：元

项目名称	关联方	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	-	-	-	-	103,990.05	41,997.17	176,584.64	88,292.32
应收账款	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	-	-	-	-	-	-	184,200.81	1,842.01
应收账款	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	-	-	-	-	-	-	483,280.81	4,832.81
应收账款	沈阳盛京基金小镇运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	640,090.00	70,024.09
应收账款	沈阳国际软件园协同创新有限公司	-	-	-	-	-	-	53,440.73	4,685.18
应收账款	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	-	-	-	-	-	-	116,601.46	12,472.23

B.应付项目

表 亨达公司近三年及一期关联方应付项目情况表

单位：元

项目名称	关联方	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收款项	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	74,333.93	17,974.19	18,228.89	-
预收款项	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	145,702.48	230,771.96	231,167.10	-
预收款项	沈阳国际软件园协同创新有限公司	5,814.72	10,104.27	10,124.19	-
预收款项	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	11,629.44	20,208.54	20,248.39	-
预收款项	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	41,693.92	72,451.73	-	-
合同负债	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	16,065.30	27,916.76	27,971.81	27,916.76
其他流动负债	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	963.92	1,675.01	1,678.31	1,675.01
合同负债	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	24,922.58	43,308.09	43,393.50	58,966.62
其他流动负债	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	1,495.36	2,598.49	2,603.61	3,538.00
合同负债	沈阳国际软件园协同创新有限公司	1,256.70	2,183.77	2,188.08	2,183.77
其他流动负债	沈阳国际软件园协同创新有限公司	150.80	131.03	131.28	131.03
合同负债	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	2,513.40	4,367.54	4,376.15	4,367.54
其他流动负债	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	75.40	262.05	262.57	262.05
合同负债	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	9,011.04	15,658.52	15,689.40	-
其他流动负债	海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	540.66	939.51	941.36	-

（3）永利公司

1）关联交易

A.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 永利公司近三年及一期出售商品、提供劳务的关联交易情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
沈阳国际软件园产业发展有限公司	物业服务收入	128,066.09	519,379.15	336,642.47	336,992.36
沈阳数字经济产业园发展有限公司	物业服务收入	46,480.96	183,284.10	180,320.92	141,987.55
沈阳昂立控股集团有限公司	物业服务收入	1,465.49	5,943.40	53,471.13	-
沈阳昂立信息技术有限公司	物业服务收入	60,844.25	248,769.08	438,476.32	-
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	物业服务收入	1,920.39	7,788.23	-	-
沈阳卓软科技有限公司	物业服务收入	2,843.06	11,530.19	11,530.19	-

B.关联租赁情况

表 永利公司近三年及一期关联租赁收入确认情况表

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
沈阳昂立控股集团有限公司	办公租赁	6,457.92	26,238.27	58,944.29	58,944.29
沈阳昂立信息技术有限公司	办公租赁	268,120.15	1,106,591.95	1,859,880.00	1,859,880.00
沈阳国际软件园产业发展有限公司	办公租赁	564,346.23	2,292,899.35	1,483,465.24	1,483,465.23
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	办公租赁	8,462.47	34,382.63	34,320.00	34,320.00
沈阳卓软科技有限公司	办公租赁	12,528.37	50,902.24	50,809.52	50,809.52
沈阳数字经济产业园发展有限公司	办公租赁	164,808.84	644,731.92	635,758.54	510,097.07
沈阳国际软件园物业管理有限公司	办公租赁	75,374.33	305,910.18	305,459.34	305,684.75

2）关联方应收应付款项

A.应收项目

表 永利公司近三年及一期关联方应收项目情况表

单位：元

项目名称	关联方	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	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	-	-	4,385.33	43.85	881,476.77	72,774.41	524,635.95	20,314.52
应收账款	沈阳昂立控股集团有限公司	-	-	50.18	0.50	7,878.78	78.79	-	-
应收账款	沈阳昂立信息技术有限公司	-	-	2,087.24	20.87	58,879.80	588.80	-	-

B.应付项目

表 永利公司近三年及一期关联方应付项目情况表

单位：元

项目名称	关联方	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收款项	沈阳数字经济产业园发展有限公司	147,139.24	161,924.66	295,346.05	294,323.52
预收款项	沈阳国际软件园物业管理有限公司	155,200.52	234,343.56	234,580.25	234,343.56
预收款项	沈阳昂立信息技术有限公司	858,135.36	-	-	-
预收款项	沈阳昂立控股集团有限公司	20,669.00	-	-	-
预收款项	沈阳国际软件园产业发展有限公司	1,806,213.91	-	-	-
预收款项	沈阳卓软科技有限公司	40,097.86	-	-	-
预收款项	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	27,092.76	-	-	-
合同负债	沈阳昂立信息技术有限公司	845.24	-	-	382,929.34
其他流动负债	沈阳昂立信息技术有限公司	50.71	-	-	22,975.76
合同负债	沈阳数字经济产业园发展有限公司	38,654.99	90,244.11	85,022.10	85,102.52
其他流动负债	沈阳数字经济产业园发展有限公司	2,319.30	5,414.65	5,101.33	5,106.15

合同负债	沈阳国际软件园产业发展有限公司	1778.71	-	-	-
其他流动负债	沈阳国际软件园产业发展有限公司	106.72	-	-	-
合同负债	沈阳昂立控股集团有限公司	20.36	-	-	46,038.32
其他流动负债	沈阳昂立控股集团有限公司	1.22	-	-	2,762.30
合同负债	沈阳卓软科技有限公司	39.49	-	-	-
其他流动负债	沈阳卓软科技有限公司	2.37	-	-	-
合同负债	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	5,867.84	-	-	-
其他流动负债	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	352.07	-	-	-

截至 2025 年 3 月 31 日，不动产项目在租关联租赁租约及租赁单价情况如下：

表 2025 年 3 月 31 日不动产项目在租关联租赁租约及租赁单价情况

单位：元

租户名称	栋号	房间号	租赁面积（平方米）	开始日期	结束日期	租赁单价（元/平方米/年）
沈阳国际软件园产业发展有限公司	F8	106,108,115,208-2,208-3	2,448.99	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳国际软件园产业发展有限公司	F8	C202	1,326.30	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳国际软件园产业发展有限公司	F8	C203	148.48	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳国际软件园产业发展有限公司	F8	108-1（集团库房）	62.53	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳昂立信息技术有限公司	F8	109	467.30	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳昂立信息技术有限公司	F8	C201	1,608.60	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳数字经济产业园发展有限公司	F8	208-1	892.35	2024-5-1	2025-4-30	550
沈阳数字经济产业园发展有限公司	F8	209	323.23	2024-10-1	2025-9-30	550
沈阳数字经济产业园发展有限公司	F8	120	60.44	2024-10-12	2027-10-11	550
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	F8	F8-217	65.52	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳卓软科技有限公司	F8	F8-225	97.00	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳昂立控股集团有限公司	F8	F8-227	50.00	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳国际软件园产业发展有限公司	F8	C518	383.08	2025-1-1	2027-12-31	550
沈阳国际软件园物业管理有限公司	F2	107、108	400.03	2024-10-25	2025-10-24	550
沈阳国际软件园物业管理有限公司	F2	109	183.55	2024-7-20	2025-7-19	550
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	D09	610、611	627.28	2024-8-1	2025-7-31	550

沈阳国际软件园协同创新有限公司	D09	612	31.63	2024-8-1	2025-7-31	550
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	D09	613	63.26	2024-8-1	2025-7-31	550
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	D09	615,616	404.35	2024-8-1	2025-7-31	550
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	D09	615-1	226.80	2024-8-1	2025-7-31	550

原始权益人及其关联方是不动产项目主要租户之一，自项目交付运营至今，持续于入池资产内承租物业用于办公。截至 2025 年 3 月 31 日，其租赁面积合计 9,870.72 平方米。报告期内，原始权益人及其关联方租赁面积总体维持稳定，上述原始权益人及其关联方承租面积将于 2029 年 4 月 30 日至 2030 年 10 月 24 日之间陆续到期。根据原始权益人说明，原始权益人及其关联方在租约到期后将持续优先承租不动产项目内的租赁房屋。

2、关联交易的合规性及公允性

根据原始权益人说明，并经管理人及律师事务所适当核查，上述关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

近三年及一期，关联方租赁收入金额分别为 524.91 万元、513.67 万元、517.14 万元及 127.49 万元，占不动产项目租赁收入比重分别为 6.26%、6.02%、6.21%及 6.18%，关联方平均租赁单价分别为 550 元/平方米/年、550 元/平方米/年、550 元/平方米/年和 550 元/平方米/年，关联交易定价具有公允性，关联方所租赁房间系出于自身经营所需。经适当核查关联方与产权人签署的合同，合同定价与市场价格不存在明显差异，不存在显失公允的情形。

（二）不动产项目现金流来源中来源于关联方的比例，不影响不动产项目的市场化运营

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的备考财务报表审计报告，并经核查不动产项目租赁明细、台账、合同等，近三年及一期，关联方租赁收入金额分别为 524.91 万元、513.67 万元、517.14 万元及 127.49 万元，占不动产项目租赁收入比重分别为 6.26%、6.02%、6.21%及 6.18%，关联方租户信息详见“表 报告期内关联方租户租赁收入明细表”。近三年及一期，关联方物业收入金额分别为 54.64 万元、118.11 万元、113.77 万元及 28.13 万元，占不动产项目物业收入比重分别为 2.90%、5.96%、6.00%及 5.90%，关联方租户信息详见

“表 报告期内关联方租户物业收入明细表”。不存在通过签订关联方交易合同突击确认收入的情况。

综上，关联方租金定价合规、公允，根据历史期间关联方租赁合同的稳定性和延续性，结合关联方租赁房间的实际使用情况，预计关联交易将持续发生，不会对不动产项目的市场化运营产生不利影响。

五、基金运作期内不动产基金的关联交易

（一）关联方认定

本基金的关联方包括关联法人与关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

1、具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、外部管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人

（1）直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、外部管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

（二）关联交易的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：不动产项目购入与出售、不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基金指引》第五十条的要求，按连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联人的财务公司存贷款；

16、与关联人共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（三）关联交易的决策机制

1、决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行投资决策委员会审议等内部审批程序。

（1）金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%（不含 5%）且低于基金净资产 20%（不含 20%）的重大关联交易，须经基金份额持有人大会审议并经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；

（2）金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以上的重大关联交易应当经基金份额持有人大会审批并经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方为有效；

（3）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应先提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查；

（4）基金成立后发生的除重大关联交易外的其他关联交易，由基金管理人设立的投资决策委员会决定，基金合同另有约定或法律法规另有规定的除外。

2、审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

（1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；

（2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；

（3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

（4）按照本基金基金合同、托管协议、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

（四）关联交易的内控和风险防范措施

1、固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2、不动产项目投资部分关联交易的内控措施

针对不动产证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在专门的不动产项目投资风险管理制度中，针对基金管理人运用基金资产收购不动产项目后涉及的其他重大关联交易，基金管理人应当按照相关法律法规、内部要求防范利益冲突，并会同各相关部门按法规要求召开基金份额持有人大会。

在基金合同生效前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于不动产项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

3、关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；不动产项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）不动产项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对不动产项目的影响等；如存在可能影响不动产项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

（五）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

第四节 基金运作

一、基金的信息披露

本基金的信息披露应符合《证券投资基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《基金合同》及其他有关规定，相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，本基金从其最新规定。

本基金信息披露事项应当包括与产品特征相关的重要信息，确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

（一）信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊（简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（简称“规定网站”，包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站），并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

（二）本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、对证券投资业绩进行预测；

3、违规承诺收益或者承担损失；

4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5、登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6、中国证监会禁止的其他行为。

（三）本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

（四）公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

1、基金合同、招募说明书、基金产品资料概要、基金托管协议

（1）《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

（2）基金招募说明书应当根据法律法规规定最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险因素、信息披露及基金份额持有人服务等内容。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

（3）基金产品资料概要是招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金管理人应当依照法律法规和中国证监会的规定编制、披露与更新基金产品资料概要。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

（4）基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人按规定将基金份额发售公告、招募说明书提示性公告和《基金合同》提示性公告登载在规定报刊上，将基金合同、招募说明书、基金产品资料概要、基金托管协议登载在规定网站上，

并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将《基金合同》、基金托管协议登载在规定网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人应当就不动产基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，并予以披露。

3、基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的 3 日前登载于规定媒介上。

4、《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

5、基金份额上市交易公告书

基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

6、基金净值信息

《基金合同》生效后，基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

7、基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

（1）不动产基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

（2）基金所持有不动产项目明细及相关运营情况；

（3）基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

（4）基金所持有的不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

（5）基金所持有的不动产项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

（6）不动产基金及计划管理人、计划托管人及运营管理机构等履职情况；

（7）不动产基金及计划管理人、计划托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或处置不动产项目或不动产资产支持证券的情况；

（9）关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

（10）报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基金份额及变化情况；

（11）可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第（3）、（6）、（9）、（10）项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

8、临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）基金终止上市交易、《基金合同》终止、基金清算；

（3）基金扩募或延长基金合同期限；

（4）转换基金运作方式、基金合并；

（5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、评估机构、律师事务所等专业机构；

（6）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

（7）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（8）基金管理人股东及其出资比例发生变更，基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

（9）基金募集期延长或提前结束募集；

（10）基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

（11）基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

（12）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

（13）基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

（14）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

（15）基金收益分配事项；

（16）管理费、托管费、运营管理机构的运营费用及服务报酬等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

（17）基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

（18）基金份额停复牌或终止上市；

（19）基金管理人、基金托管人受到监管部门的调查；

（20）变更基金份额发售机构；

（21）基金更换注册登记机构；

（22）除上述规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

1）不动产基金发生重大关联交易；

2）金额占不动产基金净资产 10%以上的交易；

3）金额占不动产基金净资产 10%以上的损失；

4）不动产项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

5）不动产项目购入或出售；

6）不动产项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

7）不动产基金更换专业机构、运营管理机构；

8）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

9）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

10）原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额；

11）不动产基金交易价格发生较大波动；

12）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道。

（23）基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或法律法规、中国证监会、上海证券交易所规定和基金合同约定的其他事项。

9、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少5%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的10%但未达到30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的30%但未达到50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的50%时，继续增持该不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

（5）因不动产基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到上述收购及权益变动标准的，应当按照相关规定履行相应的程序和义务。

10、澄清公告

在基金存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持

有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

若中国证监会或其他相关监管机构出台新规定，则按新规执行。

11、回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。

12、战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

13、基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

14、清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。清算过程中的有关重大事项须及时公告。清算报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计，并由律师事务所出具法律意见书。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

15、中国证监会规定的其他信息。

（五）信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家披露信息的报刊。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

（六）信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息公布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

（七）暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1、拟披露的信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

（八）暂停或延迟披露基金相关信息的情形

出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

1、基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、不可抗力；

3、出现基金管理人认为属于会导致基金管理人不能出售或评估基金资产的紧急事故的任何情况；

4、法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

（九）法律法规或中国证监会对信息披露另有规定的，从其规定。

二、基金的募集

本基金为契约型、封闭式不动产投资信托基金（REITs）。本基金在基金存续期内封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回（由于基金扩募发售的除外）。本基金募集期间为 2025 年 10 月 13 日至 2025 年 10 月 14 日，认购价格 3.660 元/份，募集规模 300,000,000.00 份、1,098,000,000.00 元，募集户数 11,395 户。

三、基金合同的生效

本基金基金合同于 2025 年 10 月 20 日正式生效。自基金合同生效日起，本基金管理人正式开始管理本基金。

四、基金份额的交易

（一）基金份额的上市交易

经向上海证券交易所申请，本基金自 2025 年 11 月 6 日起在上海证券交易所上市交易。本基金上市交易后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。使用场内证券账户认购的基金份额可直接在上海证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国结算规则办理。

（二）上市交易的规则

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基金指引》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

（三）上市交易的费用

上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

（四）上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照《证券投资基金法》相关规定和上交所业务规则的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

（五）终止上市

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由证券交易所终止其上市交易，并报中国证监会备案：

1、不再具备基金合同约定的上市交易条件；

2、基金存续期限届满未予以续期的；

3、基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

4、基金份额相关上市交易规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

（六）不动产基金所采用的交易、结算方式

1、交易方式

本基金采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。具体参考招募说明书或相关公告。

本基金竞价、大宗交易适用基金交易的相关规定，报价、询价、指定对手方和协议交易等事宜参照适用债券交易的相关规定，上海证券交易所另有规定的除外。

不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，不动产基金上市首日涨跌幅限制比例为30%，非上市首日涨跌幅限制比例为10%，上海证券交易所另有规定的除外。

不动产基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格＝前收盘价×（1±涨跌幅比例）。

不动产基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过1亿份；不动产基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为1,000份或者其整数倍。

不动产基金申报价格最小变动单位为 0.001 元。

不动产基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

2、结算方式

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

（七）不动产基金收购及相关权益变动

不动产基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《业务办法》履行相应的程序或者义务；《业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖不动产基金的份额。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 10%后，其后续每增加或减少 5%，应当依照前述规定进行通知和公告；在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖不动产基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反前述两款约定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

2、投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

3、投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的30%但未达到50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的50%时，继续增持不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免于发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或超过不动产基金份额50%的，继续增持不动产基金份额的，适用前述规定。

如不动产基金被收购，不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式进行不动产基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行不动产基金收购的，当事人应当参照上海证券交易所和登记机构上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

5、投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的2/3的，继续增持不动产基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持不动产基金份额。

（八）基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额

总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。基金份额折算的具体方法见基金管理人届时公告。

（九）基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金份额的冻结与解冻，以及登记机构认可、符合法律法规的其他情况下的冻结与解冻。开放式基金账户/场内证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

（十）基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的规则办理基金份额转让业务。

基金管理人应当对战略投资者持有的不动产基金战略配售份额进行限售管理。限售安排应当符合《基金指引》关于基金战略配售份额最低持有期限的规定以及相关约定。

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上交所上市基金做市业务相关规定执行。

（十一）扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《业务办法》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

（十二）其他事项

法律法规、监管部门、上海证券交易所、登记机构对上市交易另有规定的，从其规定。

相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会。

若上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司增加了基金上市交易的新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

五、基金的投资

（一）投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券及扩募不动产资产支持证券，并持有其全部份额，并通过投资不动产资产支持证券穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

（二）投资范围及比例

1、投资范围

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

2、投资比例

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；

因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

3、本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划资产支持证券”，该不动产资产支持证券的管理人为中信建投证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目包括昂立信息园 A、B 座项目、软件园 B、F 区项目和软件园 D、E 区项目。不动产项目的原始权益人为软件园公司、产业发展公司。

（三）投资比例超限的处理方式和流程

因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

（四）投资策略

1、资产支持证券投资策略

（1）初始投资策略

基金合同生效后，本基金将 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并间接持有项目公司的 100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的不动产项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对不动产项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债权性投资。

前述不动产项目公司的概况、不动产项目情况、交易结构情况、可供分配现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。

（2）扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他优质同一类型的不动产项目，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

（3）资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人根据市场环境与不动产项目运营情况制定不动产项目出售方案并负责实施。基金管理人有权积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人有权提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

（4）融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

（5）运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、不动产项目行业周期等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动管理，并可以聘请在同一类型行业运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升其管理能力和运营管理效率。

本基金将根据投资需要参与所投资项目的运营并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对不动产项目所享有的权利），并与运营管理机构签订相应的运营管理服务协议，力争获取稳定的运营收益。

（6）权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的不动产项目的土地使用权将分别于 2053 年（昂立信息园 A、B 座项目）、2059 年（软件园 B、F 区项目）和 2061 年（软件园 D、E 区项目）到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

2、债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售不动产项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

（五）投资限制

1、组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）除不动产资产支持证券外，本基金所持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（3）除不动产资产支持证券外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（4）直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）不动产基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）不动产基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）不动产基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，不动产基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2、3 项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为债项评级在 AAA 级及以上的债券（无债项评级参照主体评级）。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人运用基金财产收购不动产项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

（六）业绩比较基准

本基金暂不设置业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

（七）风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担标的资产价格波动的风险，一般情况下，其预期收益及预期风险水平低于股票型基金，高于债券型基金和货币市场基金。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与不动产项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素，具体详见招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”部分。投资者应充分了解本基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

（八）基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使相关权利，保护基金份额持有人的利益；

2、有利于基金财产的安全与增值；

3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

（九）关于本部分的相关要求，法律法规或监管部门取消或放宽上述限制的，则本基金投资不再受相关限制，此项调整无需召开基金份额持有人大会。

（十）主要财务指标和不动产项目运营财务数据

以下内容摘自本基金 2026 年第 3 季度报告，所列财务数据未经审计。

1、主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）
1. 本期收入	22, 499, 371. 51
2. 本期净利润	-5, 120, 595. 82
3. 本期经营活动产生的现金流量净	10, 359, 708. 64

额	
4. 本期现金流分派率（%）	1. 74
5. 年化现金流分派率（%）	7. 50

注：（1）本表中的“本期收入”“本期净利润”“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并财务报表层面的数据。

（2）本期收入指合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

（3）本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

2、不动产项目运营相关财务信息

（1）不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	490, 723, 918. 31	556, 956, 591. 95	-11. 89
2	总负债	824, 548, 199. 59	848, 892, 578. 24	-2. 87
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	22, 288, 271. 91	-	-
2	营业成本/费用	25, 335, 171. 83	-	-
3	EBITDA	15, 607, 767. 69	-	-

（2）重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	77, 692, 963. 69	80, 824, 550. 68	-3. 87
2	货币资金	3, 174, 343. 46	7, 720, 450. 05	-58. 88
主要负债科目				
1	长期借款	63, 244, 072. 53	65, 045, 497. 38	-2. 77

项目公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	131, 669, 906. 56	139, 900, 578. 82	-5. 88

2	货币资金	17,818,966.98	28,416,437.14	-37.29
主要负债科目				
1	长期借款	231,894,932.61	238,500,157.06	-2.77

项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	215,003,233.87	231,328,795.21	-7.06
2	货币资金	18,445,206.39	48,022,114.86	-61.59
主要负债科目				
1	长期借款	477,342,166.46	490,938,634.98	-2.77

注：本报告期末，各项目公司货币资金余额较上年末分别下降 58.88%、37.29%和 61.59%，主要系本基金于本年度内持续实施收益分配，截至本报告期末，累计实际发放分红金额 78,359,999.49 元，相关分红资金由各项目公司支付至专项计划所致。上述货币资金余额下降系正常收益分配安排导致，不属于因项目经营发生重大不利变化而引致的货币资金减少情形。

（3）重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	1,448,203.68	77.56	-
2	物业收入	341,462.32	18.29	-
3	车位收入	77,500.00	4.15	-
4	其他收入	-	-	-
5	营业收入合计	1,867,166.00	100.00	-

项目公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	6,045,621.76	81.09	-
2	物业收入	1,410,007.83	18.91	-
3	其他收入	-	-	-
4	营业收入合计	7,455,629.59	100.00	-

项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	10,863,200.49	83.79	-
2	物业收入	2,086,476.12	16.09	-
3	车位收入	15,799.71	0.12	-
4	其他收入	-	-	-
5	营业收入合计	12,965,476.32	100.00	-

（4）重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧及摊销	1,044,366.75	42.97	-
2	运营管理费用	293,057.19	12.06	-
3	财务费用	754,401.95	31.04	-
4	税金及附加	304,909.96	12.54	-
5	其他成本/费用	33,929.34	1.40	-
6	营业成本/费用合计	2,430,665.19	100.00	-

项目公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧及摊销	2,744,061.84	35.69	-
2	运营管理费用	1,163,912.77	15.14	-
3	财务费用	2,765,435.03	35.97	-
4	税金及附加	919,465.11	11.96	-
5	其他成本/费用	95,568.81	1.24	-
6	营业成本/费用合计	7,688,443.56	100.00	-

项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧及摊销	5,446,998.15	35.80	-
2	运营管理费用	1,997,938.53	13.13	-
3	财务费用	5,695,077.68	37.43	-
4	税金及附加	1,915,413.32	12.59	-

5	其他成本/费用	160,635.40	1.06	-
6	营业成本/费用合计	15,216,063.08	100.00	-

（5）重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026年07月01日-2026年09月30日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	28.4
2	息税折旧摊销前利润率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	67.34

项目公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026年07月01日-2026年09月30日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	47.08
2	息税折旧摊销前利润率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	72.75

项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026年07月01日-2026年09月30日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	42.19
2	息税折旧摊销前利润率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	68.85

（十一）除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

以下内容摘自本基金2026年第3季度报告，所列财务数据未经审计。

1、报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）

1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	945,656.32	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	945,656.32	100.00

注：上表中数据均为基金单体层面数据。

2、其他投资情况说明

本不动产基金投资的前十名证券的发行主体本期未出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

六、基金的财产

（一）基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指本基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

（二）基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并报表层面计量的净资产。

（三）基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、业务规则的规定以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动均必须通过该账户进行。

监管账户包括 SPV 公司监管账户和项目公司监管账户。在项目公司与 SPV 公司吸收合并前，系指项目公司监管账户和/或 SPV 公司监管账户的单称或合称。在项目公司与 SPV 公司吸收合并后，系指项目公司监管账户（即不动产项目运营收支账户）。监管账户和项目公司的其他账户（如有）按照资金监管协议、《运营管理协议》的约定执行，并由基金托管人或其分支机构参与监管。

（四）基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定进行处分外，基金财产不得被处分。

原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

七、基金的扩募

（一）新购入不动产项目与扩募的条件

1、申请新购入不动产项目，本基金应当符合下列条件：

（1）符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

（2）不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（3）持有的不动产项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

（4）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（5）中国证监会和上交所规定的其他条件。

2、本基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

（1）符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

（2）不会导致不动产基金不符合基金上市条件；

（3）拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有不动产项目为同一类型；

（4）有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

（5）有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

（6）拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

（7）拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响。

3、申请新购入不动产项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人等主体除应当符合《基金指引》《业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

（1）基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

（2）基金管理人最近两年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施；

（3）基金管理人最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；

（4）基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近 2 年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

（5）基金管理人不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

（6）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

（7）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

（8）中国证监会和上交所规定的其他条件。

（二）新购入不动产项目与扩募的程序

1、初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

2、尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

3、基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案等。

4、向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入不动产项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入不动产项目的具体进展情况。若本次购入不动产项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

5、其他

（1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

（2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

（三）扩募定价原则、定价方法

1、向原持有人配售

基金管理人、财务顾问应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

2、公开扩募

基金管理人、财务顾问应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

3、定向扩募

（1）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

（2）定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

1）持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

2）新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

3）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

（3）定向扩募的发售对象如非新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方，基金管理人、财务顾问应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

（四）扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

（五）法律法规或监管部门对不动产基金的扩募另有规定的，从其规定。

八、基金的估值

（一）估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及因发生或潜在对不动产项目有重大影响的事件而应调整基金估值之日或法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《证券投资基金会计核算业务指引》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等规定，对不动产基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对资产负债表日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

（二）估值对象

估值对象为纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额以及应纳入合并范围的各类会计主体、债券、银行存款本息、应收款项、其它投资等资产及负债。

（三）估值原则

本基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

在个别财务报表中基金管理人取得的以不动产项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》要求进行初始确认、后续计量。

不动产基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行；基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、监管部门有关规定：

1、对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

2、对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

（四）估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目的完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资

产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2、基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，不动产项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

3、对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：（1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；（2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

4、基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

5、基金管理人和评估机构在确定不动产项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分

属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

6、基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法，不动产项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明不动产项目的评估对会计核算的影响。

7、不动产项目资产的估值

本基金选用成本模式对不动产项目进行后续计量。

基金管理人聘请评估机构对不动产项目每年至少进行 1 次评估。评估机构评估时采用收益法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。虽然不动产项目每年至少评估 1 次，但由于不动产项目使用成本法进行后续计量，因此评估值的变动并不会反映在报表中。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

8、证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值价格估值；

对在交易所市场上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值

价格或推荐估值价格估值。

对于含投资者回售权的固定收益品种：行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值价格或推荐估值价格，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券，选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值价格或推荐估值价格估值。

9、对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券等固定收益品种：存在活跃市场的情况下，以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值；不存在活跃市场的情况下，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

10、对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值价格估值。对全国银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值价格或推荐估值价格估值。对全国银行间市场上含投资人回售权的固定收益品种：行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值价格或推荐估值价格，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

对全国银行间市场未上市或挂牌的固定收益品种，且第三方估值基准服务机构未提供估值价格的债券等固定收益品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

11、同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

12、本基金投资同业存单，按估值日第三方估值基准服务机构提供的估值价格估值；选定的第三方估值基准服务机构未提供估值价格的，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

13、本基金持有的银行存款（定期存款、协议存款、活期存款等）和备付金余额以本金列示，按相应利率逐日计提应计利息。如提前支取利息受损的，按基金管理人、基金托管人双方认可的估值技术估值。

14、本基金参与融资业务的，按照相关法律法规、监管部门和行业协会的相关规定进行估值。

15、如有确凿证据表明按上述第 7-14 项进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

16、相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金资产净值的计算结果对外予以公布。由此给基金份额持有人和基金造成的损失以及因该交易日基金资产净值计算顺延错误而引起的损失，基金托管人不承担任何责任。

（五）估值程序

1、基金份额净值是按照每个估值日基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

2、基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3、根据《基金指引》的有关规定，不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年至少进行 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（六）估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（简称“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（简称“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（5）由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

（6）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

（2）错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.50%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

（3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，基金份额净值出错且造成基金份额持有人损失的，应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定对投资者或基金支付赔偿金；

3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）基金管理人和基金托管人由于各自技术系统设置而产生的净值计算尾差，以基金管理人计算结果为准；

（5）前述内容如法律法规或者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，基金管理人和基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（七）暂停估值的情形及处理

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算或评估基金资产价值时；

3、法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（八）基金合并报表及份额净值的确认

本基金合并财务报表、相关财务信息及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人应计算每个估值日的基金资产净值和基金份额净值并发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按基金合同的约定对基金净值予以公布。

（九）特殊情形的处理方法

1、基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司以及存款银行等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（十）不动产项目的评估

1、不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、不动产项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年至少进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

基金管理人应聘请评估机构对不动产项目资产进行评估的情形包括但不限于：

（1）基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

（2）本基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

3、评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

（1）评估基础及所用假设的全部重要信息；

（2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

（3）不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；

（4）不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

（5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

（6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

（7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

（8）可能影响不动产项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

九、基金的收益与分配

（一）基金可供分配金额的计算方式

1、基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

2、基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。

其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（1）当期购买不动产项目等资本性支出；

（2）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（3）不动产项目资产减值准备的变动；

（4）不动产项目资产的处置利得或损失；

（5）支付的利息及所得税费用；

（6）应收和应付项目的变动；

（7）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（8）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金存续期间，如果调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并依据法律法规及基金合同的约定进行信息披露。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明。为免歧义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金持有人大会审议。

（三）基金收益分配原则

1、在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况另行确定；

2、本基金收益分配方式为现金分红；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要

求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

（四）收益分配方案的确定、公告与实施

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（五）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

十、基金的费用与税收

（一）可从基金财产中列支的基金费用

1、基金管理费；

2、基金的托管费；

3、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

4、基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、税务咨询/财务顾问费（如有）、诉讼费和仲裁费等；

5、基金份额持有人大会费用；

6、基金的证券交易费用；

7、基金的银行汇划费用；

8、基金的账户开户费用、账户维护费用；

9、基金上市费和年费、登记结算费用；

10、基金在资产购入、出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼/仲裁费等相关中介费用以及为实现基金权益支出的相关费用；

11、按照国家有关规定、《基金合同》以及专项计划文件的约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费

基金的管理费由固定管理费和浮动管理费两部分构成，核算方式及支付方式具体如下：

（1）固定管理费

按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.3%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。固定管理费的 80%由基金管理人收取，20%由计划管理人收取。

（2）浮动管理费

浮动管理费系支付给运营管理机构的运营服务报酬（不含税），按如下标准计算：

浮动管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2

1）浮动管理费 1

浮动管理费 1 系支付给运营管理机构的基础服务报酬，是保障不动产项目日常运营、维护和管理所发生的必要支出，与运营管理机构提供的基础服务直接相关，即覆盖运营管理机构履行《运营管理协议》约定的服务内容所需要承担的全部成本。

其中，上述必要支出涵盖项目公司备考报表之“主营业务成本-物业成本[73]”“管理费用”及“销售费用”[74]科目；《运营管理协议》约定的服务内容包括但不限于：经营计划与预算方案的制定及落实，招商管理，综合管理服务，日常维护及维修改造等。

A、计算方式具体如下：

73 “主营业务成本-物业成本”主要涵盖清洁绿化费、维护修理费、设备养护费、保安费、保洁费、物料消耗、水费、电费、采暖费。

74 “管理费用”与“销售费用”主要系运营管理机构为运营不动产项目所发生的职工薪酬、办公费、交通差旅费、行政办公费及市场营销费。

浮动管理费 1=当个会计年度不动产项目运营收入（根据审计机构出具的审计报告确认）×15%，如未满一个完整会计年度的，按实际服务期间所产生的运营收入（根据审计报告确认）计算。

浮动管理费 1 由季度浮动管理费构成。季度浮动管理费=当个季度不动产项目运营收入（根据项目公司季度财务报表确认）×15%，如未满一个完整季度的，按实际服务期间所产生的运营收入（根据财务报表确认）计算。

B、支付方式具体如下：

浮动管理费 1 按照每个季度阶段性支付、年终据实结算的原则来支付。基金管理人于每季度财务报表出具后的 10 个工作日内，根据该季度报表载明的运营收入值，按照上述计算方式确认并向运营管理机构支付该季度之季度浮动管理费的 90%；待年度审计报告出具后，以该年度审计报告载明的运营收入值，按照上述计算方式确认该年度之浮动管理费 1，扣减已支付的季度浮动管理费金额，并经双方核实后于 20 个工作日内向运营管理机构支付剩余浮动管理费 1。

2）浮动管理费 2

浮动管理费 2 系支付给运营管理机构的浮动服务报酬，该报酬与业绩紧密挂钩，有效体现对等的激励与约束。

A、计算方式具体如下：

浮动管理费 2=（当个会计年度不动产项目运营净收益–当个会计年度不动产项目运营净收益目标值–收缴调整项）×15%，如未满一个完整会计年度的，按实际服务期间所产生的不动产项目运营净收益计算。其扣减上限为当年不动产项目运营净收益目标值的 15%。

其中：

不动产项目运营净收益=不动产项目运营收入–不动产项目运营支出；其中，运营收入及运营支出根据审计报告确认；

不动产项目运营净收益目标值以评估报告载明的该自然年度数据为准，基金运作当年不满一年的，以基金实际存续天数对浮动管理费 2 的各项计算要素进行折算；

收缴调整项=当个会计年度期末应收账款账面余额–上一个会计年度期末应收账款账面余额。如当个会计年度存在核销部分应收账款坏账的，当个会计年度期末应收账款账面余额应包含当个会计年度已核销的应收账款坏账。

B、支付方式具体如下：

浮动管理费 2 按年支付。基金管理人应当在项目公司的审计机构出具审计报告之日后 20 个工作日内，向运营管理机构支付浮动管理费 2。

3）浮动管理费的确认

基金管理人根据上述计算方式测算本年应计提的浮动管理费，并书面提交给基金托管人复核。管理人需提供浮动管理费公式中的各项数据、审计报告、评估报告、财务报表等书面材料，托管人根据管理人提供的有效资料进行计算复核。

基金托管人对基金管理人测算的浮动管理费数额有异议的，应于收到测算结果之日起 3 个工作日内反馈，并明确列明需要进一步调整和核算的内容和数额；基金管理人应于收到反馈之日起 2 个工作日内提供书面意见，并提交更新后的测算结果；基金管理人和基金托管人应就浮动管理费的计算依据和测算结果进行充分沟通，直至双方均书面确认无异议。

2、基金的托管费

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝L×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费

L 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、《基金合同》生效前的相关费用；

4、基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金支付给基金管理人、基金托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

十一、基金的会计与审计

（一）基金会计政策

1、基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任。

2、基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度。

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

4、会计制度执行国家有关会计制度。

5、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是现金、金融资产、投资性房地产，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）现金

是指库存现金和可随时用于支付的存款。

（2）金融工具

是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金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。

1）金融资产

（a）分类和计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：（i）以摊余成本计量的金融资产；（ii）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（iii）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

——债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，本基金主要持有以摊余成本计量的债务工具：

本基金管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。

此类金融资产主要包括货币资金和应收账款等。

（b）减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

于每个资产负债表日，本基金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，本基金按照未来 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，本基金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，本基金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，本基金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。

本基金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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法详见本基金《可供分配金额测算报告附注》。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（i）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（ii）该金融资产已转移，且本基金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；（iii）该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

2）金融负债

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

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

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

（3）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的建筑物及相关土地使用权，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠地计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对投资性房地产的房屋及建筑物、土地使用权计提折旧。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

6、本基金独立建账、独立核算。

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

8、基金托管人每年与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

9、基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期、年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（二）基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

十二、基金的终止与清算

（一）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1、本基金存续期限届满，且未延长《基金合同》存续期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、本基金通过专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 60 个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

5、在基金合同生效之日起 6 个月内“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

6、在基金合同生效之日起 6 个月内“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”未能成功购入 SPV 公司及项目公司的全部股权，或对应的《SPV 公司股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；

7、本基金投资的专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券的；

8、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

9、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

10、《基金合同》约定的其他情形；

11、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（二）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托

管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现且基金财产清算小组成立后，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和《基金合同》的约定履行信息披露义务；

（3）对基金财产进行估值和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（三）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（四）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（五）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（六）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

十三、基金合同的内容摘要

（一）基金份额持有人的权利、义务

基金投资人持有本基金基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资人自依据《基金合同》取得基金份额，即成为本基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1、基金份额持有人的权利

根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人损害其合法权益的行为依法提起仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、基金份额持有人的义务

根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守《基金合同》、基金产品资料概要、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

（7）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（8）拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务；

（9）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（10）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（11）战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；

（12）配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；

（13）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3、超比例份额表决权约束承诺

基金投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《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）》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4、原始权益人或其同一控制下关联方义务

作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务：

（1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

（6）及时配合项目公司到市场监督管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

（7）法律法规及相关协议约定的其他义务。

5、基金管理人的权利与义务

（1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

1）依法募集资金；

2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

3）依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

4）发售基金份额；

5）按照规定召集基金份额持有人大会；

6）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》约定的费用；

11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

12）按照有关规定运营管理基础设施项目；为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：

（a）决定基础设施资产支持证券延期；决定是否终止基础设施资产支持证券；

（b）决定扩募方案；

（c）根据《标准条款》的约定，在资产支持证券清算时，审批决定资产支持证券清算方案；

（d）决定修改基础设施资产支持证券法律文件的重要内容；

（e）发生资产支持证券管理人解任事件，需要更换资产支持证券管理人的；

（f）发生资产支持证券托管人解任事件，需要更换资产支持证券托管人的；

（g）通过特殊目的载体间接行使对基础设施项目公司所享有的权利；

（h）派员负责基础设施项目公司财务管理；

（i）其他与基础设施资产支持证券相关的重要事项。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；在不影响基金管理人的权益且不增加其义务情况下，专项计划存续期内，若资产支持证券管理人的资产证券化业务、资产管理部门或承担类似职能的部门与资产支持证券管理人分离，依法成立独立的企业法人且依法承继现有资产支持证券管理人的客户资产管理业务资质且资产支持证券管理人不再具备担任资产支持证券管理人所需资质，则由新法人直接变更为专项计划的管理人，无需经基金管理人同意。

13）按照有关规定运营管理基础设施项目，为基金的利益通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括但不限于：按照专项计划文件约定进行的项目公司与其母公司或受同一主体控制的其他公司之间的吸收合并；决定项目公司的经营方针和投融资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案、对公司增加或者减少注册资本作出决定、修改公司章程等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

14）设立专门的子公司或委托符合条件的运营管理机构运营管理基础设施项目（包括但不限于为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险、制定及落实基础设施项目运营策略、签署并执行基础设施项目运营的相关协议等事宜）；委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

15）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

16）发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

17）根据基金合同和运营管理协议的约定调整运营管理机构的运营费用及服务报酬；

18）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（本基金合同另有约定的除外）；

19）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

20）遴选符合本基金投资范围和投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，并将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决（如需），经履行适当程序后购买相关标的；

21）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，经履行适当程序后出售相关标的；

22）决定金额占本基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的基础设施项目购入或出售事项；

23）决定金额占本基金净资产 5%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的关联交易；

24）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

25）在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及《基金合同》相关要求进行信息披露；

26）“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”在《基金合同》生效之日起 6 个月内未成功设立的情况下，与基金托管人协商一致后，决定终止基金合同；

27）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金承担的费用；

28）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

（2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构办理基金份额的发售和登记事宜；

2）办理中国证监会注册申请、基金备案及上海证券交易所上市申请等手续；

3）自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账；

5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理、分别记账，进行证券投资；

6）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自身及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

7）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

8）进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

9）严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

10）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

11）按《基金合同》的要求确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

12）按《基金法》《基金合同》的要求，为基金和基金份额持有人的权益，执行基金份额持有人大会的决议；

13）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定的要求召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

14）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

15）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

16）对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性和完整性进行验证，向基金托管人移交权属证书及相关文件；

17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

18）基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

20）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

21）根据规定监督基金托管人按法律法规和《基金合同》履行自身的义务，如基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

22）基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

23）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金加计中国人民银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

24）建立并保存基金份额持有人名册；

25）专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基金指引》第三十八条规定基础设施项目运营管理职责，包括：

（a）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

（b）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

（c）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

（d）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（e）制定及落实基础设施项目运营策略；

（f）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（g）收取基础设施项目运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（h）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（i）实施基础设施项目维修、改造等；

（j）基础设施项目档案归集管理等；

（k）按照《基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（l）依法披露基础设施项目运营情况；

（m）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

（n）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

（o）按照基金合同约定和基金份额持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（p）中国证监会规定的其他职责。

26）基金管理人可以设立专门的子公司或委托运营管理机构负责上述第（d）至（i）项运营管理职责；如基金管理人设立专门的子公司或委托运营管理机构运营管理基础设施项目，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

27）基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目《运营管理协议》，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

28）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

29）基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次；

30）委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案；

31）运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（a）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（b）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

（c）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（d）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，而运营管理机构不符合该等规定或要求）。

32）发生《运营管理协议》约定的除上述第 31）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构；

33）按照法律法规和国家有关规定对本基金进行公允估值，并定期评估。申请注册本基金前，基金管理人应当聘请独立的评估机构对拟持有的基础设施项目资产进行评估，并出具评估报告。本基金存续期，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年至少进行 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的，基金管理人应当及时聘请资产评估机构对基础设施项目资产进行评

估，并出具评估报告，且按照法规规定和基金合同约定，与基金托管人协商，及时调整基金估值并公告：

（a）购入或出售基础设施项目；

（b）本基金根据持有人大会决议进行扩募；

（c）提前终止《基金合同》并拟进行资产处置；

（d）基础设施项目现金流发生重大变化且对基金份额持有人利益有实质性影响；

（e）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

34）聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，与资产支持证券管理人协商确定专项计划设立、发行等相关事宜，确保基金注册、份额发售、投资运作与专项计划设立、发行之间有效衔接；

35）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

36）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

37）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

6、基金托管人的权利与义务

（1）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

2）依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

3）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

6）根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

（2）根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

1）以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

4）除依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

7）监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

8）保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

9）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

10）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如

果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

11）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

12）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；

13）保存基金份额持有人名册；

14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

15）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

16）依据《证券投资基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

17）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

18）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

20）因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

21）按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

22）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

23）监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

25）复核本基金信息披露文件；复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

26）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

1、召开事由

（1）当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定的除外：

1）提前终止《基金合同》；

2）更换基金管理人；

3）更换基金托管人；

4）转换基金运作方式；

5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

6）变更基金类别；

7）本基金与其他基金的合并；

8）对基础设施基金的投资目标、投资策略和投资范围等作出重大调整；因法律法规或监管部门取消或放宽基金合同约定的上述限制，导致本基金投资不再受相关限制的情况除外；

9）变更基金份额持有人大会程序；

10）本基金进行扩募；

11）除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，决定金额（连续12个月内累计发生金额）超过基金净资产20%（不含20%）的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置；

12）除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，基础设施基金成立后发生的交易金额（金额是指连续12个月内累计发生金额）超过本基金净资产5%（不含5%）的关联交易；

13）决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

14）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

15）延长基金合同期限；

16）除本基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

17）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

18）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

19）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

20）在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的前提下，变更基础设施项目后续计量模式；

21）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

1）收取法律法规要求增加的基金费用、专项计划费用和其他应由基金和特殊目的载体等承担的费用；

2）基础设施项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

3）调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

4）调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

5）因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

6）因法律法规或监管部门取消或放宽基金合同约定的对基础设施基金的投资目标、投资策略和投资范围等的限制，导致本基金投资不再受相关限制的；

7）在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

9）若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

10）因“中信建投沈阳国际软件园1期资产支持专项计划”在基金合同生效之日起6个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额，从而终止《基金合同》的；

11）因“中信建投沈阳国际软件园1期资产支持专项计划”在基金合同生效之日起6个月内，未成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》的；

12）因本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》的；

13）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构（但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决）；

14）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构，并对《基金合同》及相关文件进行修改；

15）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

16）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供分配金额计算方法变更；

17）在基金存续期内，如果基金管理人依法设立从事公募基金管理业务的子公司的，将本基金变更注册为基金管理人子公司管理的公开募集证券投资基金，并由新成立的子公司承继基金合同等基础设施基金文件项下所有关于基金管理人的权利与义务；

18）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

19）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

3、会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前30日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（4）基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

5、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（1）现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有要求的除外；

2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原

公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

4）上述第 3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

（3）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（4）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

6、议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为本部分“（二）基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则”之“1、召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项，是关系基金份额持有人利益的重大事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

本基金存续期间拟购入基础设施项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——

扩募及新购入不动产（试行）》相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列“8、计票”规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决并形成决议。

3）会议记录

（a）基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

（b）现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

a）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

b）会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

c）出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

d）对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

e）律师及计票人、监票人姓名；

f）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（c）通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

a）会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

b）参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

c）律师及计票人、监票人姓名；

d）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）本基金与其他基金合并；

3）更换基金管理人或者基金托管人；

4）终止《基金合同》；

5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

6）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

7）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

8）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

8、计票

（1）现场开会

1）如基金份额持有人大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（3）其他开会方式

以网络投票和其他法律法规、监管机构允许的方式召开会议的，基金管理人或基金托管人应严格按照法律法规、监管机构规定的方式对表决意见的计票进行监督，不影响计票和表决结果。

9、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

10、本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

（三）基金的收益与分配

1、基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。

其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（1）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（2）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（3）基础设施项目资产减值准备的变动；

（4）基础设施项目资产的处置利得或损失；

（5）支付的利息及所得税费用；

（6）应收和应付项目的变动；

（7）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（8）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

2、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金存续期间，如果调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并依据法律法规及本基金合同的约定进行信息披露。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明。为免歧义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金持有人大会审议。

3、基金收益分配原则

（1）在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定；

（2）本基金收益分配方式为现金分红；

（3）每一基金份额享有同等分配权；

（4）法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

4、收益分配方案的确定、公告与实施

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

5、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

（四）与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

1、基金费用的种类

（1）基金的管理费；

（2）基金的托管费；

（3）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（4）基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、税务咨询/财务顾问费（如有）、诉讼费和仲裁费等；

（5）基金份额持有人大会费用；

（6）基金的证券交易费用；

（7）基金的银行汇划费用；

（8）基金的账户开户费用、账户维护费用；

（9）基金上市费和年费、登记结算费用；

（10）基金在资产购入、出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼/仲裁费等相关中介费用以及为实现基金权益支出的相关费用；

（11）按照国家有关规定、《基金合同》以及专项计划文件的约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（1）基金的管理费

基金的管理费由固定管理费和浮动管理费两部分构成，核算方式及支付方式具体如下：

1）固定管理费

按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）。

依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.3%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）

固定管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一

致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。固定管理费的 80%由基金管理人收取，20%由计划管理人收取。

2）浮动管理费

浮动管理费系支付给运营管理机构的运营服务报酬（不含税），按如下标准计算：

浮动管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2

（a）浮动管理费 1

浮动管理费 1 系支付给运营管理机构的基础服务报酬，是保障基础设施项目日常运营、维护和管理所发生的必要支出，与运营管理机构提供的基础服务直接相关，即覆盖运营管理机构履行《运营管理协议》约定的服务内容所需要承担的全部成本。

其中，上述必要支出涵盖项目公司备考报表之“主营业务成本-物业成本”“管理费用”及“销售费用”科目；《运营管理协议》约定的服务内容包括但不限于：经营计划与预算方案的制定及落实，招商管理，综合管理服务，日常维护及维修改造等。

a）计算方式具体如下：

浮动管理费 1=当个会计年度基础设施项目运营收入（根据审计机构出具的审计报告确认）×15%，如未满一个完整会计年度的，按实际服务期间所产生的运营收入（根据审计报告确认）计算。

浮动管理费 1 由季度浮动管理费构成。季度浮动管理费=当个季度基础设施项目运营收入（根据项目公司季度财务报表确认）×15%，如未满一个完整季度的，按实际服务期间所产生的运营收入（根据财务报表确认）计算。

b）支付方式具体如下：

浮动管理费 1 按照每个季度阶段性支付、年终据实结算的原则来支付。基金管理人于每季度财务报表出具后的 10 个工作日内，根据该季度报表载明的运营收入值，按照上述计算方式确认并向运营管理机构支付该季度之季度浮动管理费的 90%；待年度审计报告出具后，以该年度审计报告载明的运营收入值，按照上述计算方式确认该年度之浮动管理费 1，扣减已支付的季度浮动管理费金额，并经双方核实后于 20 个工作日内向运营管理机构支付剩余浮动管理费 1。

（b）浮动管理费 2

浮动管理费 2 系支付给运营管理机构的浮动服务报酬，该报酬与业绩紧密挂钩，有效体现对等的激励与约束。

a）计算方式具体如下：

浮动管理费 2=（当个会计年度基础设施项目运营净收益−当个会计年度基础设施项目运营净收益目标值−收缴调整项）×15%，如未满一个完整会计年度的，按实际服务期间所产生的基础设施项目运营净收益计算。其扣减上限为当年基础设施项目运营净收益目标值的 15%。

其中：

基础设施项目运营净收益=基础设施项目运营收入−基础设施项目运营支出；其中，运营收入及运营支出根据审计报告确认；

基础设施项目运营净收益目标值以评估报告载明的该自然年度数据为准，基金运作当年不满一年的，以基金实际存续天数对浮动管理费 2 的各项计算要素进行折算；

收缴调整项=当个会计年度期末应收账款账面余额−上一个会计年度期末应收账款账面余额。如当个会计年度存在核销部分应收账款坏账的，当个会计年度期末应收账款账面余额应包含当个会计年度已核销的应收账款坏账。

（c）浮动管理费的确认

基金管理人根据上述计算方式测算本年应计提的浮动管理费，并书面提交给基金托管人复核。管理人需提供浮动管理费公式中的各项数据、审计报告、评估报告、财务报表等书面材料，托管人根据管理人提供的有效资料进行计算复核。

基金托管人对基金管理人测算的浮动管理费数额有异议的，应于收到测算结果之日起 3 个工作日内反馈，并明确列明需要进一步调整和核算的内容和数额；基金管理人应于收到反馈之日起 2 个工作日内提供书面意见，并提交更新后的测算结果；基金管理人和基金托管人应就浮动管理费的计算依据和测算结果进行充分沟通，直至双方均书面确认无异议。

（2）基金的托管费

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝L×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费

L 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

（五）基金财产的投资方向和投资限制

1、投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券及扩募基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资基础设施资产支持证券穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

2、投资范围及比例

（1）投资范围

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（2）投资比例

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因扩募、资产处置、资产收购、基础设施资产支持证券向本基金分配款项、基础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（3）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和基础设施项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划资产支持证券”，该基础设施资产支持证券的管理人为中信建投证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100%股权及其他形式投资，基础设施项目包括昂立信息园 A、B 座项目、软件园 B、F 区项目和软件园 D、E 区项目。基础设施项目的原始权益人为软件园公司、产业发展公司。

3、投资比例超限的处理方式和流程

因扩募、资产处置、资产收购、基础设施资产支持证券向本基金分配款项、基础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

4、组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。因扩募、资产处置、资产收购、基础设施资产支持证券向本基金分配款项、基

础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）除基础设施资产支持证券外，本基金所持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（3）除基础设施资产支持证券外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（4）直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）基础设施基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第（2）、（3）项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符

合基金合同的约定。基金托管人对基金投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为债项评级在 AAA 级及以上的债券（无债项评级参照主体评级）。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

5、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、

健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

（六）基金资产净值的计算方法和公告方式

1、基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指本基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

2、基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并报表层面计量的净资产。

3、基金净值信息

《基金合同》生效后，基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

（七）基金合同的变更、终止与基金财产的清算

1、《基金合同》的变更

（1）变更《基金合同》涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和《基金合同》约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并依据法律法规规定或监管机构要求报中国证监会备案。

（2）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后两日内在规定媒介公告。

2、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

（1）本基金存续期限届满，且未延长《基金合同》存续期限；

（2）基金份额持有人大会决定终止的；

（3）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（4）本基金通过专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 60 个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

（5）在基金合同生效之日起 6 个月内“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

（6）在基金合同生效之日起 6 个月内“中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划”未能成功购入 SPV 公司及项目公司的全部股权，或对应的《SPV 公司股权转让协议》和/或《项目公司股权转让协议》被解除的；

（7）本基金投资的专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券的；

（8）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

（9）本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

（10）《基金合同》约定的其他情形；

（11）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

3、基金财产的清算

（1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（3）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（4）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（5）基金财产清算程序：

1）《基金合同》终止情形出现且基金财产清算小组成立后，由基金财产清算小组统一接管基金；

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和《基金合同》的约定履行信息披露义务；

3）对基金财产进行估值和变现；

4）制作清算报告；

5）聘请《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

（6）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（7）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

4、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

5、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

6、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

7、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

（八）争议的处理和适用的法律

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如双方在争议发生后 30 个自然日内协商、调解未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（为基金合同之目的，不包括香港、澳门特别行政区法律和台湾地区的有关规定）管辖并从其解释。

（九）基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

十四、基金托管协议的内容摘要

（一）托管协议当事人

1、基金管理人

名称：中信建投基金管理有限公司

住所：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室

法定代表人：金强

设立日期：2013 年 9 月 9 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2013]1108 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：45,000 万元人民币

存续期限：永久存续

联系电话：010-56950888

2、基金托管人

名称：交通银行股份有限公司（简称：交通银行）

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

法定代表人：任德奇

成立日期：1987 年 3 月 30 日

批准设立机关和批准设立文号：国务院国发（1986）字第 81 号文和中国人民银行银发［1987］40 号文

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字［1998］25 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：7426272.6645 万元人民币

存续期限：持续经营

（二）基金托管人与基金管理人之间的业务监督、核查

1、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因扩募、资产处置、资产收购、基础设施资产支持证券向本基金分配款项、基础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

2、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资、借款、融资比例进行监督。

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。因扩募、资产处置、资产收购、基础设施资产支持证券向本基金分配款项、基础设施项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）除基础设施资产支持证券外，本基金所持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（3）除基础设施资产支持证券外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（4）直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）基础设施基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第（2）、（3）项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为债项评级在 AAA 级及以上的债券（无债项评级参照主体评级）。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

3、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金合同以及本托管协议项下的基金投资禁止行为进行监督。基金托管人通过事后监督方式对基金管理人基金投资禁止行为进行监督。

4、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷，基金托管人不承担由此造成的任何法律责任及损失。若未履约的交易对手在基金托管人与基金管理人确定的时间前仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人有权向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助与配合。基金托管人根据银行间债券市场成交单对本基金银行间债券交易的交易对手及其结算方式进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手或交易方式进行交易时，基金托管人应及时书面或以双方认可的其他方式提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的相应损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

5、基金托管人对基金投资银行存款进行监督。

基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《证券投资基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

基金管理人对定期存款提前支取的损失由其承担。

6、基金托管人依据有关法律法规的规定、基金合同和本托管协议的约定对于基金关联交易进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

7、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

8、基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定。

9、基金托管人对基金管理人为基础设施项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或外部管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为基础设施项目购买一种或一系列保险产品。基金管理人需及时向基金托管人提供各基础设施项目涉及的所有保险单及保额的计算依据。基金托管人据以监督保额是否充足。

10、基金托管人对基础设施项目公司借入款项安排的监督

基础设施项目公司借入款项前，基金管理人应向基金托管人提供拟签署的《借款合同》草案。《借款合同》草案应当对项目公司借款金额、借款用途作出约定，《借款合同》约定的借款用途仅限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

基础设施项目公司借入款项后，如若委托贷款银行/贷款人要求在银行开立放款账户和/或采用受托支付方式放款的，则由委托贷款银行/贷款人根据《借款合同》对放款进行监督。基金管理人向基金托管人提供放款流水，基金托管人据此监督借款用途、借款金额是否符合《借款合同》约定。

如不采取上述模式放款的，则应将“监管账户”作为借入款项的收款账户，由基金托管人根据相关约定对项目公司用款履行监管职责。

11、基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》等法律法规、基金合同和本托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。

若基金托管人发现基金管理人发出但未执行的划款指令或依据交易程序已经生效的划款指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当及时通知基金管理人及时纠正。

对于必须于估值完成后方可获知的监控指标或依据交易程序已经成交的划款指令，基金托管人发现该划款指令违反法律法规或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人。

基金管理人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回复，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

12、基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查。

对基金托管人发出的书面提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

13、若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即以双方认可的其他方式通知基金管理人，由此造成的相应损失由基金管理人承担。

14、基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应按规定及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

（三）基金管理人对基金托管人的业务核查

1、基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律

法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

2、基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《证券投资基金法》、基金合同、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证。

3、基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

（四）基金财产的保管

1、基金财产保管的原则

（1）基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算资产。基础设施基金的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得互相抵消。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（2）基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

（3）基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和基金合同的约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行。

（4）基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，确保基金财产的完整与独立。

（5）基金托管人按照基金合同和本协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的合法合规指令，不得自行运用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、托管资产开户银行扣收结算费和账户维护费等费用）。

（6）对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助与配合，但对基金财产的损失不承担相应责任。

（7）除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

2、基金募集期间及募集资金的验资

（1）基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在具备基金销售业务资格的商业银行或者从事客户交易结算交易资金存管的商业银行等营业机构开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

（2）基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数、战略配售情况、网下发售比例等条件符合《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》、基金合同等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金银行账户，同时在规定时间内，聘请具有符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

（3）若基金募集期限届满，未能达到基金合同备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应提供充分协助。

3、基金银行账户的开立和管理

（1）基金托管人为本基金单独开立托管资金账户，并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。托管资金账户的名称应当包含本基金名称，具体名称以实际开立为准。托管账户的预留印鉴由托管人刻制、保管和使用。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管资金账户进行。

（2）托管资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用本基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

（3）托管资金账户的管理应符合有关法律法规的规定。

4、定期存款账户（如有）

存款账户必须以基金名义开立，账户名称为基金名称，存款账户开户文件上加盖预留印鉴（须包括基金托管人印章）及基金管理人公章。

本基金投资银行存款时，在业务开展前基金管理人应当与存款银行签订具体存款协议/存款确认单据，明确包括并不限于存款的类型、期限、利率、金额、账号、对账方式、支取方式、存单实物移交方式、存款到期指定收款账户必须为基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的银行存款账户等细则。基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，预留印鉴由基金托管人刻制、保管和使用。对于任何的定期存款投资，基金管理人都必须和存款机构签订定期存款协议，约定双方的权利和义务，该协议作为划款指令附件。

银行存款定期存单等有价凭证由基金托管人负责保管。

基金托管人只负责对存款证实书进行保管，不负责对存款证实书真伪的辨别，不承担存款证实书对应存款的本金及收益的安全保管责任。

5、债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金管理人负责向中国人民银行进行报备，基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场登记结算机构的有关规定，以本基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市

场清算所股份有限公司开立债券托管账户、资金结算账户，持有人账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

6、基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

（1）基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金管理人与基金联名的证券账户。

（2）基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

（3）基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。基金管理人不得对基金证券交收账户、资金交收账户进行证券的超卖或超买。

（4）基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收价差资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

（5）若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

7、其他账户的开立和管理

（1）因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规、基金合同及账户监管协议的规定，在基金管理人和基金托管人协商一致后开立。新账户按有关规定使用并管理。

（2）如基金管理人需要以项目公司名义在基金托管人分支机构开立账户的，基金托管人应当予以配合或协调相关分支机构。

（3）法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

8、基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业

中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。有价凭证的购买和转让，由基金管理人和基金托管人共同办理。属于基金托管人实际有效控制下的资产在基金托管人保管期间因基金托管人原因导致的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的资产不承担保管责任。

9、基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金托管人应将该等权属证书及相关文件存放于基金托管人营业机构并按照法律法规和内部控制制度进行妥善保管。

基础设施项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件邮寄至基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。托管人对上述文件的保管并不保证所对应的实际资产不致灭失。

10、与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露协议及基金投资业务中产生的重大合同。基金管理人应尽可能保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件，对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提

供与合同原件核对一致的并加盖基金管理人公章的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人应在重大合同签署后及时以加密方式将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本（如有）通过邮递方式送达基金托管人处。基金管理人和基金托管人应各自妥善保管与基金财产有关的重大合同，保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

（五）基础设施基金资产净值计算和会计核算

1、基础设施基金的资产净值

（1）基金资产总值/基金总资产是指本基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

（2）基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并报表层面计量的净资产。

2、基础设施基金的估值日和估值对象

（1）估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及因发生或潜在对基础设施项目有重大影响的事件而应调整基金估值之日或法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《证券投资基金会计核算业务指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等规定，对基础设施基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对资产负债表日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

（2）估值对象

估值对象为纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额以及应纳入合并范围的各类会计主体、债券、银行存款本息、应收款项、其它投资等资产及负债。

3、基础设施基金的核算及估值方法

（1）估值原则

本基金通过特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制企业合并财务报表时，应当统一基础设施基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

在个别财务报表中基金管理人取得的以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》要求进行初始确认、后续计量。

基础设施基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行；基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、监管部门有关规定：

1）对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

2）对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

（2）估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目的完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2）基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

3）对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿

证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

4）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

5）基金管理人和评估机构在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

6）基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法，基础设施项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明基础设施项目的评估对会计核算的影响。

7）基础设施项目资产的估值

本基金选用成本模式对基础设施项目进行后续计量。

基金管理人聘请评估机构对基础设施项目每年至少进行 1 次评估。评估机构评估时采用收益法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。虽然基础设施项目每年至少评估 1 次，但

由于基础设施项目使用成本法进行后续计量，因此评估值的变动并不会反映在报表中。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

8）证券交易所上市的有价证券的估值

（a）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值价格估值；

对在交易所市场上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值价格或推荐估值价格估值。

对于含投资者回售权的固定收益品种：行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值价格或推荐估值价格，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（b）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券，选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值价格或推荐估值价格估值。

9）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券等固定收益品种：存在活跃市场的情况下，以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值；不存在活跃市场的情况下，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

10）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值价格估值。对全国银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值价格或推荐估值价格估值。对全国银行间市场上含投资人回售权的固定收益品种：

行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值价格或推荐估值价格，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响；回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对全国银行间市场未上市或挂牌的固定收益品种，且第三方估值基准服务机构未提供估值价格的债券等固定收益品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

11）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

12）本基金投资同业存单，按估值日第三方估值基准服务机构提供的估值价格估值；选定的第三方估值基准服务机构未提供估值价格的，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

13）本基金持有的银行存款（定期存款、协议存款、活期存款等）和备付金余额以本金列示，按相应利率逐日计提应计利息。如提前支取利息受损的，按基金管理人、基金托管人双方认可的估值技术估值。

14）本基金参与融资业务的，按照相关法律法规、监管部门和行业协会的相关规定进行估值。

15）如有确凿证据表明按上述第 7）项至第 14）项进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

16）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金资产净值的计算结果对外予以公布，由此给基金份额持

有人和基金造成的损失以及因该交易日基金资产净值计算顺延错误而引起的损失，基金托管人不对该等损失承担责任。

4、基础设施基金的核算及估值程序

（1）基金份额净值是按照每个估值日基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（2）根据《基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行至少 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（3）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

5、估值错误的处理方式

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（简称“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，

若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（简称“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5）由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

6）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（a）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（b）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，基金份额净值出错且造成基金份额持有人损失的，应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定对投资者或基金支付赔偿金；

（c）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（d）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4）基金管理人和基金托管人由于各自技术系统设置而产生的净值计算尾差，以基金管理人计算结果为准；

5）前述内容如法律法规或者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，基金管理人和基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

6、暂停估值的情形及处理

（1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（2）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算或评估基金资产价值时；

（3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

7、基金合并报表及份额净值的确认

本基金合并财务报表、相关财务信息及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人应计算每个估值日的基金资产净值和基金份额净值并发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按基金合同的约定对基金净值予以公布。

8、特殊情形的处理方法

（1）基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（2）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司以及存款银行等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

9、基础设施项目的评估

（1）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（2）基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行至少 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估的情形包括但不限于：

1）基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（3）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

1）评估基础及所用假设的全部重要信息；

2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

3）基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；

4）基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

8）可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（4）更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

10、基金的会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度；

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（4）会计制度执行国家有关会计制度；

（5）本基金合并层面会计政策详见《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》第十六部分；

（6）本基金独立建账、独立核算；

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（8）基金托管人每年与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（9）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期、年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

11、基金财务报表的编制和复核时间要求

（1）报表的编制

基金管理人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制；在上半年结束之日起两个月完成基金中期报告的编制；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（2）报表的复核

基金管理人应及时完成报表编制，将有关报表提供基金托管人复核；基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。

基金管理人应留足充分的时间，便于基金托管人复核相关报表及报告，基金托管人复核后应及时向基金管理人确认。

12、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

13、基金管理人应在编制中期报告或者年度报告之前及时向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果（如有）。

（六）基金收益分配

1、基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（1）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（2）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（3）基础设施项目资产减值准备的变动；

（4）基础设施项目资产的处置利得或损失；

（5）支付的利息及所得税费用；

（6）应收和应付项目的变动；

（7）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（8）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

2、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金存续期间，如果调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并依据法律法规及基金合同的约定进行信息披露。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明。为免歧义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金持有人大会审议。

3、基金收益分配原则

（1）在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定；

（2）本基金收益分配方式为现金分红；

（3）每一基金份额享有同等分配权；

（4）法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

4、收益分配方案的确定、公告与实施

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

5、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

（七）基金信息披露

1、保密义务

基金托管人和基金管理人应按法律法规、基金合同的有关规定进行信息披露，拟公开披露的信息在公开披露之前应予保密。除按《证券投资基金法》、基金合同、《信息披露办法》及其他有关规定进行信息披露外，基金管理人和基金托管人对基金运作中产生的信息以及从对方获得的业务信息应予保密。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

（1）非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；

（2）基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会等监管机构的命令、决定所做出的信息披露或公开；

（3）法律法规另有规定的以及依法向监管机构、司法机关及审计、法律等外部专业顾问提供的。

2、信息披露的内容

基金的信息披露内容主要包括基金招募说明书及其更新、基金合同、托管协议、基金产品资料概要及其更新、基金份额询价公告、基金份额发售公告、基金合同生效公告、基金份额上市交易公告书、基金净值信息、基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）、临时报告、权益变动公告、澄清公告、回拨份额公告、战略配售份额解除限售的公告、基金份额持有人大会决议、清算报告及中国证监会规定的其他信息。基金年度报告中的财务会计报告需经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计后，方可披露。

3、基金托管人和基金管理人在信息披露中的职责和信息披露程序

（1）职责

基金托管人和基金管理人在信息披露过程中应以保护基金份额持有人利益为宗旨，诚实信用，严守秘密。基金管理人负责办理与基金有关的信息披露事宜，基金托管人应当按照相关法律法规和基金合同的约定，对于本节第 2 项中应由基金托管人复核的事项进行复核，基金托管人复核无误后，由基金管理人予以公布。

基金托管人复核信息披露文件时，应加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。

对于不需要基金托管人（或基金管理人）复核的信息，基金管理人（或基金托管人）在公告前应告知基金托管人（或基金管理人）。

基金管理人和基金托管人应积极配合、互相监督，保证其履行按照法定方式和限时披露的义务。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家披露信息的报刊。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

1）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2）不可抗力；

3）出现基金管理人认为属于会导致基金管理人不能出售或评估基金资产的紧急事故的任何情况；

4）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

（a）拟披露的信息未泄露；

（b）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（c）基础设施基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓事项，建立相应的内部管理制度，明确信息披露暂缓的内部审核程序。上海证券交易所对暂缓披露实行事后监管。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

5）法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

（2）程序

按有关规定须经基金托管人复核的信息披露文件，由基金管理人起草、并经基金托管人复核后由基金管理人公告。发生基金合同中规定需要披露的事项时，按基金合同规定公布。

（3）信息文本的存放与查阅

依法必须披露的信息公布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

（八）基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，保存期限自基金合同终止之日起不少于 20 年。基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不少于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将基金持有人名册扫描件送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

（九）托管协议的变更、终止与基金财产的清算

1、托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应依据法律法规的规定报中国证监会备案。

2、基金托管协议终止出现的情形

（1）基金合同终止；

（2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；

（3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；

（4）发生法律法规或基金合同规定的终止事项。

3、基金财产的清算

（1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（3）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（4）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（5）基金财产清算程序：

1）《基金合同》终止情形出现且基金财产清算小组成立后，由基金财产清算小组统一接管基金；

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和《基金合同》的约定履行信息披露义务；

3）对基金财产进行估值和变现；

4）制作清算报告；

5）聘请《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

（6）基金财产清算的期限为24个月，但因本基金所持资产支持证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过24个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延12个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（7）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（8）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（9）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（10）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（11）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

4、基金管理人和基金托管人的更换

（1）基金管理人的更换

1）基金管理人的更换条件

有下列情形之一的，基金管理人职责终止：

（a）被依法取消基金管理资格；

（b）被基金份额持有人大会解任；

（c）依法解散、被依法撤销或被依法宣告破产；

（d）按照基金合同约定程序，基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，将基金管理人变更为其设立的子公司；

（e）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

2）基金管理人的更换程序

更换基金管理人必须依照如下程序进行：

（a）提名：新任基金管理人由基金托管人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

（b）决议：基金份额持有人大会在基金管理人职责终止后 6 个月内对被提名的基金管理人形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（c）临时基金管理人：新任基金管理人产生之前，由中国证监会指定临时基金管理人；

（d）备案：基金份额持有人大会更换基金管理人的决议须报中国证监会备案；

（e）公告：基金管理人更换后，由基金托管人在更换基金管理人的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告；

（f）交接：基金管理人职责终止的，基金管理人应妥善保管基金管理业务资料，及时向临时基金管理人或新任基金管理人办理基金管理业务的移交手续，临时基金管理人或新任基金管理人应及时接收。新任基金管理人或临时基金管理人应与基金托管人核对基金资产财务信息；

（g）审计：基金管理人职责终止的，应当按照法律法规规定聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费用由基金财产承担；

（h）基金名称变更：基金管理人更换后，如果原任或新任基金管理人要求，应按其要求替换或删除基金名称中与原任基金管理人有关的名称字样。

3）基金管理人更换的特殊程序

在基金管理人和基金托管人协商一致的基础上，基金管理人有权在对基金合同无实质性修改的前提下，按照届时有效的法律法规、监管规定将本基金变更注册为其子公司管理的公开募集证券投资基金，基金管理人应当按照法律法

规和中国证监会的要求办理相关程序，并按照《信息披露办法》的规定在规定媒介公告。

（2）基金托管人的更换

1）基金托管人的更换条件

有下列情形之一的，基金托管人职责终止：

（a）被依法取消基金托管资格；

（b）被基金份额持有人大会解任；

（c）依法解散、被依法撤销或被依法宣告破产；

（d）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他情形。

2）基金托管人的更换程序

（a）提名：新任基金托管人由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

（b）决议：基金份额持有人大会在基金托管人职责终止后 6 个月内对被提名的基金托管人形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（c）临时基金托管人：新任基金托管人产生之前，由中国证监会指定临时基金托管人；

（d）备案：基金份额持有人大会更换基金托管人的决议须报中国证监会备案；

（e）公告：基金托管人更换后，由基金管理人在更换基金托管人的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告；

（f）交接：基金托管人职责终止的，基金托管人应当妥善保管基金财产和基金托管业务资料，及时向临时基金托管人或新任基金托管人办理基金财产和基金托管业务的移交手续，新任基金托管人或者临时基金托管人应当及时接收。新任基金托管人或临时基金托管人与基金管理人核对基金资产财务信息；

（g）审计：基金托管人职责终止的，应当按照法律法规规定聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费用由基金财产承担。

（3）基金管理人与基金托管人同时更换的条件和程序

（a）提名：如果基金管理人和基金托管人同时更换，由单独或合计持有基金总份额10%以上（含10%）的基金份额持有人提名新的基金管理人和基金托管人；

（b）基金管理人和基金托管人的更换分别按上述程序进行；

（c）公告：新任基金管理人和新任基金托管人应在更换基金管理人和基金托管人的基金份额持有人大会决议生效后2日内在规定媒介上联合公告。

（4）新任或临时基金管理人接收基金管理业务，或新任或临时基金托管人接收基金财产和基金托管业务前，原基金管理人或原基金托管人应依据法律法规和《基金合同》《托管协议》的规定继续履行相关职责，并保证不对基金份额持有人的利益造成损害，并有义务协助新任或临时基金管理人或者新任或临时基金托管人尽快交接基金资产。原基金管理人或原基金托管人在继续履行相关职责期间，仍有权按照基金合同的规定收取基金管理费或基金托管费。

（5）本项关于基金管理人、基金托管人更换条件和程序的约定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人、基金托管人根据新颁布的法律法规协商一致并提前公告后，可直接对相应内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

（十）争议解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如双方在争议发生后30个自然日内协商、调解未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对双方当事人均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律（为本协议之目的，不包括香港、澳门特别行政区法律和台湾地区的有关规定）管辖并从其解释。

十五、基金经理的基本情况

本基金基金经理的基本情况如下：

兰皓云，中国籍，1988 年 12 月生，重庆理工大学会计学硕士。曾任北京北机机电工业有限公司法务专员、天治北部资产管理有限公司高级项目经理、中信建投利信资本管理（北京）有限公司（曾用名：元达信资本管理（北京）有限公司）高级项目经理。2023 年 1 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部投资管理基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。2025 年 10 月起至今担任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经理。

李善涛，中国籍，1991 年 2 月生，北京大学工程硕士。曾任大悦城商业管理（北京）有限公司招商主管、北京凯晨置业有限公司运营经理。2023 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。2025 年 10 月起至今担任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经理。

谢怀轩，中国籍，1996 年 3 月生，美国约翰霍普金斯大学市场营销学硕士。曾任北京远新房地产开发有限公司招商运营专员、北京世纪金源购物中心管理有限公司招商经理。2026 年 4 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。2026 年 11 月起至今担任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经理。

本基金历任基金经理：2025 年 10 月 20 日至 2026 年 11 月 4 日，兰皓云、连煦、李善涛；2026 年 11 月 5 日至今，兰皓云、李善涛、谢怀轩。

第五节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供全面和可靠的服务。基金管理人将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目，并另行公告。基金管理人主要服务内容如下：

（一）公开信息披露服务

1、披露基金管理人信息；

2、披露基金信息；

3、其他信息的披露。

（二）对账服务

1、对账信息；

2、其他资料。

（三）查询服务

1、账户信息查询

基金管理人所管理基金的基金份额持有人，都有基金管理人给予的查询账户及初始密码。为基金份额持有人方便起见，客户查询账户将和客户基金账户唯一对应。基金份额持有人在客户服务中心和基金管理人网站都可以凭借客户查询账户、基金账户或身份证号进入本人的账户，了解账户信息，包括本人的基本资料、基金品种、基金份额、基金投资收益率等。

2、客户账户信息的修改

基金份额持有人可以直接登录基金管理人网站修改账户的非重要信息，如联系地址、电话等，也可以亲自到直销网点或致电客户服务中心，由服务人员提供相关服务。为了维护基金份额持有人的利益，客户身份证号码、登记银行卡信息等重要信息的更改由基金份额持有人亲自到指定的基金销售网点进行。

3、信息公开

基金份额持有人可以在基金管理人网站浏览自己所需要的信息，包括基金管理人新闻、市场行情、基金信息等方面的内容。

（四）投诉管理服务

基金管理人客户服务中心统一进行客户的投诉管理，销售支持部负责监督投诉的登记、处理和答复等。客户可通过以下方式反映投诉和提出建议：

1、拨打基金管理人全国统一客户服务电话 4009-108-108；

2、登录基金管理人网址 www.cfund108.com 进行在线提问；

3、向基金管理人客服邮箱 cfund@csc.com.cn 发送电子邮件。

（五）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

二、其他应披露事项

自 2025 年 10 月 20 日至 2026 年 11 月 6 日，本基金相关披露事项如下：

本基金管理人于 2025 年 10 月 21 日披露《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生效公告》；

本基金管理人于 2025 年 10 月 22 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告》；

本基金管理人于 2025 年 10 月 24 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告》；

本基金管理人于 2025 年 11 月 1 日披露《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》；

本基金管理人于 2025 年 11 月 3 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》；

本基金管理人于 2025 年 11 月 6 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告》《关于中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告》；

本基金管理人于 2025 年 11 月 7 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例及投向的公告》；

本基金管理人于 2026 年 1 月 6 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于项目公司完成吸收合并的公告》；

本基金管理人于 2026 年 1 月 9 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更的公告》；

本基金管理人于2026年1月22日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金2025年基金收益分配的公告》《中信建投基金管理有限公司旗下部分基金2025年第4季度报告提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金2025年第4季度报告》；

本基金管理人于2026年3月31日披露《中信建投基金管理有限公司旗下部分基金2025年年度报告提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金2025年年度报告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金2025年审计报告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金2025年评估报告》《中信建投基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况公告（2025年度）》；

本基金管理人于2026年4月17日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于召开2025年度业绩说明会的公告》；

本基金管理人于2026年4月22日披露《中信建投基金管理有限公司旗下部分基金2026年第1季度报告提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金2026年第1季度报告》；

本基金管理人于2026年4月25日披露《中信建投基金管理有限公司董事长（法定代表人）、高级管理人员变更公告》；

本基金管理人于2026年6月30日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金2026年第一次基金收益分配的公告》；

本基金管理人于2026年7月21日披露《中信建投基金管理有限公司旗下部分基金2026年第2季度报告提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金2026年第2季度报告》；

本基金管理人于2026年7月23日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于召开2026年第2季度业绩说明会的公告》；

本基金管理人于2026年7月29日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施投资基金关于举办2026年第一次投资者开放日活动的公告》；

本基金管理人于2026年8月8日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告》；

本基金管理人于 2026 年 8 月 12 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人同一控制下的关联方计划增持基金份额的公告》；

本基金管理人于 2026 年 8 月 31 日披露《中信建投基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年中期报告提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》；

本基金管理人于 2026 年 9 月 16 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2026 年中期业绩说明会的公告》。

本基金管理人于 2026 年 10 月 27 日披露《中信建投基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年第 3 季度报告提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 3 季度报告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2026 年第 3 季度业绩说明会的公告》；

本基金管理人于 2026 年 10 月 29 日披露《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份额解除限售的公告》；

本基金管理人于 2026 年 11 月 2 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者线上交流活动的公告》；

本基金管理人于 2026 年 11 月 3 日披露《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份额解除限售的提示性公告》；

本基金管理人于 2026 年 11 月 6 日披露《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份额解除限售的提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告》《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经理变更公告》。

三、招募说明书存放及其查阅方式

招募说明书公布后，应当分别置备于基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，投资者可在营业时间免费查阅。在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复印件。投资者也可以直接登录基金管理人的网站（www.cfund108.com）进行查阅。对投资者按上述方式所获得的文件及其复印件，基金管理人和基金托管人应保证与所公告的内容完全一致。

四、备查文件

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予注册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文件

2、《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》

3、《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

4、《北京市海问律师事务所关于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法律意见书》

5、基金管理人业务资格批件、营业执照

6、基金托管人业务资格批件、营业执照

7、中国证监会要求的其他文件

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

中信建投基金管理有限公司

2026 年 11 月