

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

容诚审字[2026]110Z0029 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	合并资产负债表	1-2
3	个别资产负债表	2
4	合并利润表	3
5	个别利润表	4
6	合并现金流量表	5
7	个别现金流量表	6
8	合并所有者权益（基金净值）变动表	7
9	个别所有者权益变动表	8
10	财务报表附注	9-48

审 计 报 告

容诚审字[2026]110Z0029号

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

一、 审计意见

我们审计了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“中信建投沈阳国际软件园REIT”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及个别资产负债表，2025年10月20日至2025年12月31日的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了中信建投沈阳国际软件园REIT2025年12月31日的合并及个别财务状况以及2025年10月20日至2025年12月31日的合并及个别经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于中信建投沈阳国际软件园REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

中信建投沈阳国际软件园REIT的基金管理人中信建投基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括中信建投沈阳国际软件园REIT 2025年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估中信建投沈阳国际软件园REIT的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非基金管理人管理层计划清算中信建投沈阳国际软件园REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督中信建投沈阳国际软件园REIT的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6）就中信建投沈阳国际软件园REIT中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

（此页无正文，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容诚审字[2026]110Z0029号审计报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

吴 宇

中国注册会计师：_____

董博佳

中国·北京

中国注册会计师：_____

贾强强

2026 年 3 月 27 日

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	85,493,622.44
应收票据		61,204.83
应收账款	11.5.7.2	18,761,809.18
投资性房地产	11.5.7.3	959,964,202.70
固定资产	11.5.7.4	37,644.17
在建工程	11.5.7.5	310,349.11
商誉	11.5.7.6	211,302,636.85
长期待摊费用	11.5.7.7	962,205.12
递延所得税资产	11.5.7.8	
其他资产	11.5.7.9	610,452.78
资产总计		1,277,504,127.18
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债：		
应付账款	11.5.7.10	6,551,493.32
应付职工薪酬	11.5.7.11	
应付管理人报酬		658,800.29
应付托管费		21,959.86
应交税费	11.5.7.12	4,027,744.53
合同负债	11.5.7.13	5,503,084.49
递延所得税负债	11.5.7.8	126,967,402.18
其他负债	11.5.7.14	40,639,294.35
负债合计		184,369,779.02
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.15	1,098,000,000.00
未分配利润	11.5.7.16	-4,865,651.84
所有者权益合计		1,093,134,348.16
负债和所有者权益总计		1,277,504,127.18

注 1: 报告截止日 2025 年 12 月 31 日, 基金份额净值 3.6438 元, 基金份额总额 300,000,000.00 份。

注 2: 本财务报表的实际编制期间为 2025 年 10 月 20 日 (基金合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体: 中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日: 2025 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资 产:		
货币资金	11.5.16.1	900,867.59
长期股权投资	11.5.16.2	1,097,650,000.00
资产总计		1,098,550,867.59
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债:		
应付管理人报酬		527,040.29
应付托管费		21,959.86
其他负债		256,520.00
负债合计		805,520.15
所有者权益:		
实收基金		1,098,000,000.00
未分配利润		-254,652.56
所有者权益合计		1,097,745,347.44
负债和所有者权益总计		1,098,550,867.59

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年10月20日至2025年 12月31日
一、营业总收入		19,765,665.19
1. 营业收入	11.5.7.17	19,183,774.54
2. 利息收入		581,890.65
二、营业总成本		27,177,037.61
1. 营业成本	11.5.7.17	20,225,271.54
2. 利息支出	11.5.7.18	914,283.08
3. 税金及附加	11.5.7.19	4,765,026.38
4. 管理费用	11.5.7.20	110,238.72
5. 财务费用	11.5.7.21	263.80
6. 管理人报酬	11.5.12.3.1	658,800.29
7. 托管费	11.5.12.3.2	21,959.86
8. 信用减值损失	11.5.7.22	133,411.94
9. 其他费用	11.5.7.23	347,782.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-7,411,372.42
加：营业外收入	11.5.7.24	79,825.60
减：营业外支出	11.5.7.25	30,908.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,362,454.91
减：所得税费用	11.5.7.26	-2,496,803.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,865,651.84
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,865,651.84
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		-4,865,651.84

11.2.2 个别利润表

会计主体：中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		571,267.59
1.利息收入		571,267.59
二、费用		825,920.15
1.管理人报酬		527,040.29
2.托管费		21,959.86
3.其他费用		276,920.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-254,652.56
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-254,652.56
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额		-254,652.56

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		18,462,299.77
2.取得利息收入收到的现金		
3.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.27.1	81,443,239.34
经营活动现金流入小计		99,905,539.11
4.购买商品、接受劳务支付的现金		12,103.49
5.支付给职工以及为职工支付的现金		83,211.64
6.支付的各项税费		5,038,762.51
7.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.27.2	2,961,021.49
经营活动现金流出小计		8,095,099.13
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.28.1	91,810,439.98
二、投资活动产生的现金流量：		
8.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.28.2	724,792,673.59
投资活动现金流出小计		724,792,673.59
投资活动产生的现金流量净额		- 724,792,673.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
9.认购/申购收到的现金		1,098,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,098,000,000.00
10.偿还借款支付的现金		376,500,000.00
11.偿付利息支付的现金		3,024,157.21
筹资活动现金流出小计		379,524,157.21
筹资活动产生的现金流量净额		718,475,842.79
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		85,493,609.18
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额		85,493,609.18

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.取得利息收入收到的现金		
2.收到其他与经营活动有关的现金		571,254.33
经营活动现金流入小计		571,254.33
3.取得基础设施投资支付的现金		1,097,650,000.00
4.支付其他与经营活动有关的现金		20,400.00
经营活动现金流出小计		1,097,670,400.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,097,099,145.67
二、筹资活动产生的现金流量：		
5.认购/申购收到的现金		1,098,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,098,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,098,000,000.00
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
四、现金及现金等价物净增加额		900,854.33
加：期初现金及现金等价物余额		
五、期末现金及现金等价物余额		900,854.33

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期		
	2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,098,000,000.00		1,098,000,000.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）		-4,865,651.84	-4,865,651.84
（一）综合收益总额		-4,865,651.84	-4,865,651.84
（二）产品持有人申购和赎回			
其中：产品申购			
产品赎回			
（三）利润分配			
（四）其他综合收益结转留存收益			
（五）专项储备			
其中：本期提取			
本期使用			
（六）其他			
三、本期期末余额	1,098,000,000.00	-4,865,651.84	1,093,134,348.16

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,098,000,000.00		1,098,000,000.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）		-254,652.56	-254,652.56
（一）综合收益总额		-254,652.56	-254,652.56
（二）产品持有人申购和赎回			
其中：产品申购			
产品赎回			
（三）利润分配			
（四）其他综合收益结转留存收益			
（五）专项储备			
其中：本期提取			
本期使用			
（六）其他			
三、本期期末余额	1,098,000,000.00	-254,652.56	1,097,745,347.44

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：



基金管理人负责人

张政宇

主管会计工作负责人

谭保民

会计机构负责人

11.5 中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日

11.5.1 基金基本情况

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2025]第 2136 号《关于准予中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由中信建投基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为 37 年。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基金份额发售公告》，根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合市场情况及发售风险等因素，审慎合理确定本基金认购价格为人民币 3.660 元/份。本基金自 2025 年 10 月 13 日至 2025 年 10 月 14 日止期间采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价发售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者公开发售（以下简称“公众发售”）相结合的方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,098,000,000.00 元，业经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）毕马威华振验字第 2500608 号予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2025 年 10 月 20 日正式生效，基金份额总额为 300,000,000.00 份，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为中信建投基金管理有限公司，基金托管人为交通银行股份有限公司，运营管理机构为沈阳国际软件园产业发展有限公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2025]254 号核准，本基金基金份额于 2025 年 11 月 6 日在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记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下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上海证券交易所场内（即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）后即可上市流通。本基金自 2025 年 10 月 22 日

起开通场外基金份额转托管至场内的跨系统转托管业务。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产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。

本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，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及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，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。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。本基金不设立业绩比较基准。

本基金所投资基础设施项目的基本信息为：（1）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”或“项目公司”）持有的位于“沈阳市浑南区高歌路 2 号”的昂立信息园 A、B 座项目；（2）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”或“项目公司”）持有的位于“沈阳市浑南区上深沟村 863、861 号”的沈阳国际软件园 D、E 区项目。（3）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”或“项目公司”）持有的位于“沈阳市浑南区上深沟村 858、860 号”

的沈阳国际软件园 B、F 区项目。

启元公司于 2022 年 3 月 8 日成立，注册资本 5,423.8787 万元人民币，经批准的经营范围包括一般项目：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）。

亨达公司于 2022 年 3 月 8 日成立，注册资本 10,978.6289 万元人民币，经批准的经营范围包括一般项目：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）。

永利公司于 2022 年 3 月 8 日成立，注册资本 22,598.8661 万元人民币，经批准的经营范围包括一般项目：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）。

沈阳国际软件园产业发展有限公司（以下简称“产业发展”）和沈阳国际软件园公司（以下简称“软件园”）为本基金的原始权益人。

本基金于 2025 年 10 月 20 日出资人民币 1,097,650,000.00 元认购中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），专项计划的计划管理人为中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）。

本基金通过专项计划间接持启元公司、亨达公司、永利公司 100%股权。

本基金及其子公司合称“本基金”。

本财务报表由本基金的基金管理人中信建投基金管理有限公司于 2026 年 3 月 27 日

批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《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》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 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。

11.5.4.4 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。

从取得子公司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，子公司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子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本基金内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本基金为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本基金的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

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

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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、金融负债或权益工具。

（1）金融资产

1) 分类和计量

金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产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。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，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，分别采用以下两种方式进行计量。

以摊余成本计量：

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、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本基金将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

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。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，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。对于应收租赁款，本基金亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，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，认定为处于第一阶段的金融工具，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。

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。

对于划分为组合的应收款项，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。

对于划分为组合的其他应收款，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未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；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；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。

(2) 金融负债

本基金将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，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，包括应付款项及其他应付款等。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。

（3）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物和配套设施，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，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	平均年限法	20 年	5%	4.75%
土地使用权	平均年限法	30.67-50 年	5%	1.90%-3.08%

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。

11.5.4.9 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、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如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	平均年限法	3 年	5%	31.67%
其他	平均年限法	3 年	5%	31.67%

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

11.5.4.10 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

11.5.4.11 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当资产的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.12 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。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异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。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

11.5.4.13 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.14 收入

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本基金对外提供租赁服务、物业管理服务和停车位服务。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。物业管理服务收入根据合同约定的金额在服务提供期间平均分摊确认。停车位收入按照合同金额确认收入。

对于本基金已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本基金已收或应收的合同价款超过已完成的服务，则将超过部分确认为合同负债。本基金对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.15 费用

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.16 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本公司作为出租人的会计处理方法

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

经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法（或其他系统合理的方法）将租赁收款额确认为租金收入。

当租赁发生变更时，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.17 基金的收益分配政策

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；

- (1) 本基金收益分配方式为现金分红；
- (2) 每一基金份额享有同等分配权；
- (3) 法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

11.5.4.18 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.19 其他重要的会计政策和会计估计

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下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

（1）商誉减值准备的会计估计

本基金至少每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者其计算需要采用会计估计（附注 11.5.4.11）。

（2）投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本基金将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复

核。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46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]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品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。

（2）对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）本基金的城市维护建设税、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。

本基金内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、6%、9%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	10.5 元/平、12 元/平

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项 目	本期末 2025年12月31日
库存现金	
银行存款	85,493,622.44
其他货币资金	
小 计	85,493,622.44
减：减值准备	
合 计	85,493,622.44

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项 目	本期末 2025年12月31日
活期存款	85,493,609.18
定期存款	
其他存款	
应计利息	13.26
小 计	85,493,622.44
减：减值准备	
合 计	85,493,622.44

11.5.7.2 应收账款

11.5.7.2.1 按账龄披露

单位：人民币元

账 龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	14,064,757.79
1 至 2 年	6,318,725.88
小 计	20,383,483.67
减：坏账准备	1,621,674.49
合 计	18,761,809.18

11.5.7.2.2 按坏账计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类 别	本期末 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	901,608.50	4.42	901,608.50	100.00	
按组合计提坏账准备	19,481,875.17	95.58	720,065.99	3.70	18,761,809.18
其中：账龄组合	19,481,875.17	95.58	720,065.99	3.70	18,761,809.18
合 计	20,383,483.67	100.00	1,621,674.49	7.96	18,761,809.18

11.5.7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

名 称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
芝倪信息技术(沈阳)有限公司	901,608.50	901,608.50	100.00	涉诉
合 计	901,608.50	901,608.50	100.00	

11.5.7.2.4 组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

账 龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	13,645,794.71	136,457.95	1.00
1-2 年	5,836,080.46	583,608.04	10.00

合 计	19,481,875.17	720,065.99	3.70
-----	---------------	------------	------

11.5.7.2.5 坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类 别	2025 年 10 月 20 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提 坏账准备		901,608.50				901,608.50
按组合计提 坏账准备	778,062.90	-57,996.91				720,065.99
合 计	778,062.90	843,611.59				1,621,674.49

11.5.7.2.6 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额 的比例（%）	应收账款坏账准 备期末余额	账面价值
租户 1	1,041,779.25	5.11	11,934.32	1,029,844.93
租户 2	901,608.50	4.42	901,608.50	
租户 3	398,102.51	1.95	25,286.83	372,815.68
租户 4	350,709.69	1.72	17,785.10	332,924.59
租户 5	350,428.27	1.72	14,833.15	335,595.12
合 计	3,042,628.22	14.92	971,447.90	2,071,180.32

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 采用成本模式计量的投资性房地产

单位：人民币元

项 目	房屋建筑物及相关土地使用权	合 计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	977,295,245.90	977,295,245.90
（1）取得子公司	977,295,245.90	977,295,245.90
3.本期减少金额		
4.期末余额	977,295,245.90	977,295,245.90
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额		
2.本期增加金额	17,331,043.20	17,331,043.20
（1）计提或摊销	17,331,043.20	17,331,043.20

3.本期减少金额		
4.期末余额	17,331,043.20	17,331,043.20
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	959,964,202.70	959,964,202.70
2.期初账面价值		

11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
固定资产	37,644.17
固定资产清理	
合 计	37,644.17

11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项 目	电子设备	其他	合 计
一、账面原值：			
1. 期初余额			
2.本期增加金额	18,422.01	21,572.55	39,994.56
（1）购置	18,422.01		18,422.01
（2）企业合并增加		21,572.55	21,572.55
3.本期减少金额			
（1）处置或报废			
4.期末余额	18,422.01	21,572.55	39,994.56
二、累计折旧			
1.期初余额			
2.本期增加金额	486.13	1,864.26	2,350.39
（1）计提	486.13	1,864.26	2,350.39
（2）企业合并增加			
3.本期减少金额			

(1) 处置或报废			
4. 期末余额	486.13	1,864.26	2,350.39
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、固定资产账面价值			
1. 期末账面价值	17,935.88	19,708.29	37,644.17
2. 期初账面价值			

11.5.7.5 在建工程

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
在建工程	310,349.11
工程物资	
合 计	310,349.11

11.5.7.5.1 在建工程情况

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
F 区项目	303,711.75		303,711.75
B 区项目	6,637.36		6,637.36
合 计	310,349.11		310,349.11

11.5.7.6 商誉

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
商誉		211,302,636.85		211,302,636.85
减：商誉减值准备				
合 计		211,302,636.85		211,302,636.85

11.5.7.6.1 商誉减值准备

本基金的管理层将本基金作为一个整体分配资源和考评业绩，本基金所提供的服务没有明显不同的风险和回报，所以本基金在商誉减值测试时，将本基金整体作为一个资产组合。本基金于 2025 年 12 月 31 日进行商誉减值测试。由于资产组组合的可回收金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

11.5.7.6.2 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金在进行减值测试时，经比较资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日预计未来现金流量的现值高于账面价值，无需计提减值准备。

11.5.7.7 长期待摊费用

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
装修工程费		1,084,110.38	7,219.21	114,686.05	962,205.12
合 计		1,084,110.38	7,219.21	114,686.05	962,205.12

11.5.7.8 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.8.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	507,869,608.72	126,967,402.18
合 计	507,869,608.72	126,967,402.18

11.5.7.8.2 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	1,623,455.75
可抵扣亏损	844,753.96
合 计	2,468,209.71

11.5.7.8.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年 份	本期末 2025 年 12 月 31 日
2028 年	278,668.20
2029 年	566,085.76
合 计	844,753.96

11.5.7.9 其他资产

11.5.7.9.1 其他资产情况

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
其他应收款	176,344.48
其他流动资产	434,108.30
合 计	610,452.78

11.5.7.9.2 其他应收款

11.5.7.9.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账 龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	178,125.74
小 计	178,125.74
减：坏账准备	1,781.26
合 计	176,344.48

11.5.7.9.2.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
往来款	178,125.74
小 计	178,125.74
减：坏账准备	1,781.26
合 计	176,344.48

11.5.7.9.2.3 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
客商 1	129,800.00	72.87	1,298.00	128,502.00
客商 2	23,598.00	13.25	235.98	23,362.02
客商 3	14,632.55	8.21	146.33	14,486.22
客商 4	4,643.00	2.61	46.43	4,596.57
客商 5	1,387.00	0.78	13.87	1,373.13
合计	174,060.55	97.72	1,740.61	172,319.94

11.5.7.9.3 其他流动资产

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	426,024.05
预交企业所得税	8,084.25
合 计	434,108.30

11.5.7.10 应付账款

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付运营管理费	4,279,754.79
应付工程款	2,015,218.53
其他	256,520.00
合 计	6,551,493.32

11.5.7.11 应付职工薪酬

11.5.7.11.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	3,821.18	67,965.09	71,786.27	
离职后福利-设定提存计划	3,041.45	5,152.29	8,193.74	
合 计	6,862.63	73,117.38	79,980.01	

11.5.7.11.2 短期薪酬

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		60,963.64	60,963.64	
二、职工福利费				
三、社会保险费	1,763.18	3,161.45	4,924.63	
其中：医疗保险费	1,560.38	2,818.00	4,378.38	
工伤保险费	202.80	343.45	546.25	
生育保险费				
四、住房公积金	2,058.00	3,840.00	5,898.00	
五、工会经费和职工教育经费				
合 计	3,821.18	67,965.09	71,786.27	

11.5.7.11.3 设定提存计划

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	2,949.28	4,996.16	7,945.44	
失业保险费	92.17	156.13	248.30	
合 计	3,041.45	5,152.29	8,193.74	

11.5.7.12 应交税费

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	2,403,808.98
房产税	895,855.20
城市维护建设税	264,800.96
企业所得税	157,701.60
教育费附加	113,486.13
城镇土地使用税	109,373.73
地方教育费附加	75,657.43
印花税	7,060.50
合 计	4,027,744.53

11.5.7.13 合同负债

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收物业费	5,503,084.49

合 计	5,503,084.49
-----	--------------

11.5.7.14 其他负债

11.5.7.14.1 其他负债情况

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收账款	21,310,011.08
其他应付款	18,999,098.20
其他流动负债	330,185.07
合 计	40,639,294.35

11.5.7.14.2 预收账款

11.5.7.14.2.1 预收账款情况

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收租金	21,310,011.08
合 计	21,310,011.08

11.5.7.14.3 其他应付款

11.5.7.14.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日
押金、保证金	18,755,917.88
其他	243,180.32
合 计	18,999,098.20

11.5.7.14.3.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	未偿还或未结转的原因
启元公司各承租人	1,440,732.10	租赁押金、保证金
亨达公司各承租人	4,465,331.69	租赁押金、保证金
永利公司各承租人	7,934,236.71	租赁押金、保证金

合 计	13,840,300.50	
-----	---------------	--

11.5.7.15 实收基金

金额单位：人民币元

项 目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	300,000,000.00	1,098,000,000.00
本期申购		
本期赎回（以“-”号填列）		
本期末	300,000,000.00	1,098,000,000.00

注：本基金合同于 2025 年 10 月 20 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 300,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。

11.5.7.16 未分配利润

单位：人民币元

项 目	已实现部分	未实现部分	未分配利润合计
上年度末			
本期利润	-4,865,651.84		-4,865,651.84
本期基金份额交易产生的变动数			
其中：基金申购款			
基金赎回款			
本期已分配利润			
本期末	-4,865,651.84		-4,865,651.84

11.5.7.17 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日			
	启元公司	亨达公司	永利公司	合 计
营业收入				
物业、租赁、停车位收入	1,536,566.10	6,057,685.45	11,589,522.99	19,183,774.54
其他收入				
合 计	1,536,566.10	6,057,685.45	11,589,522.99	19,183,774.54
营业成本				
物业、租赁、停车位成本	1,049,860.67	5,580,262.87	13,595,148.00	20,225,271.54
其他成本				

合 计	1,049,860.67	5,580,262.87	13,595,148.00	20,225,271.54
-----	--------------	--------------	---------------	---------------

11.5.7.18 利息支出

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
长期借款利息支出	914,283.08
合 计	914,283.08

11.5.7.19 税金及附加

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
房产税	2,024,310.32
增值税	1,836,435.60
印花税	322,704.42
城镇土地使用税	257,856.16
城市维护建设税	188,835.40
教育费附加	80,929.49
地方教育附加	53,954.99
合 计	4,765,026.38

11.5.7.20 管理费用

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
职工薪酬	73,117.38
其他	37,121.34
合 计	110,238.72

11.5.7.21 财务费用

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	263.80
合 计	263.80

11.5.7.22 信用减值损失

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
应收账款坏账损失	843,611.59
其他应收款坏账损失	-710,199.65
合 计	133,411.94

11.5.7.23 其他费用

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
证券登记费用	400.00
信息披露费用	20,000.00
初始登记费用	65,859.00
审计费用	256,520.00
其他	5,003.00
合 计	347,782.00

11.5.7.24 营业外收入

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
违约赔偿收入	79,651.70
其他	173.90
合 计	79,825.60

11.5.7.25 营业外支出

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
违约金支出	30,797.09
其他	111.00
合 计	30,908.09

11.5.7.26 所得税费用

11.5.7.26.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	30,674.92
递延所得税费用	-2,527,477.99
合 计	-2,496,803.07

11.5.7.26.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-7,362,454.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,530,156.06
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	33,352.99
研发费用加计扣除	
所得税费用	-2,496,803.07

11.5.7.27 现金流量表附注

11.5.7.27.1 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
往来款	73,256,816.72
押金、保证金	765,975.13
利息收入	581,877.39
其他	6,838,570.10
合 计	81,443,239.34

11.5.7.27.2 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
往来款	2,133,528.92
押金、保证金	670,402.79
手续费	263.80
其他	156,825.98
合 计	2,961,021.49

11.5.7.28 现金流量表补充资料

11.5.7.28.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-4,865,651.84
加：资产减值准备	
信用减值准备	133,411.94
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,333,393.59
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	7,219.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	
财务费用（收益以“—”号填列）	914,283.08
投资损失（收益以“—”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-2,527,477.99
存货的减少（增加以“—”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	69,990,705.39
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	10,824,556.60
其他	
经营活动产生的现金流量净额	91,810,439.98
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	

一年内到期的可转换公司债券	
新增使用权资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	85,493,609.18
减: 现金的期初余额	
加: 现金等价物的期末余额	
减: 现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	85,493,609.18

11.5.7.28.2 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	730,128,023.89
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	5,335,350.30
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	724,792,673.59

11.5.7.28.3 现金和现金等价物构成情况

单位: 人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
一、现金	85,493,609.18
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	85,493,609.18
可随时用于支付的其他货币资金	
可用于支付的存放中央银行款项	
二、现金等价物	
其中: 三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	85,493,609.18
其中: 基金或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式
启元公司/亨达公司/永利公司	2025 年 10 月 20 日	730,128,023.89	100.00	收购

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
启元公司/亨达公司/永利公司	2025 年 10 月 20 日	控制权发生变更	19,183,774.54	-8,765,354.38

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项 目	启元公司/亨达公司/永利公司
合并成本	
现金	730,128,023.89
合并成本合计	730,128,023.89
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	518,825,387.04
商誉	211,302,636.85

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

本基金采用资产基础法确定各项目公司所有可辨认资产和负债于购买日的公允价值。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本基金收购项目公司 100%股权的现金对价以深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对各基础设施资产分别出具的编号为粤戴德梁行 F/BJD2/2507/1151/SZ/FS 的《估价报告》所确定的评估值为依据确定。本次交易对价为人民币 730,128,023.89 元，根据评估结果调整后的各项目公司可辨认净资产公允价值为人民币 518,825,387.04 元，差额确认为商誉。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债情况

单位：人民币元

项 目	启元公司/亨达公司/永利公司
-----	----------------

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	8,372,236.76	8,372,236.76
应收账款	19,005,095.81	19,005,095.81
投资性房地产	977,295,245.90	459,298,168.18
其他资产	71,967,282.85	71,967,282.85
负债：		
应付账款	3,534,105.96	3,534,105.96
应交税费	3,009,615.16	3,009,615.16
长期借款	344,000,000.00	344,000,000.00
递延所得税负债	129,499,269.43	
其他负债	77,771,483.73	77,771,483.73
净资产	518,825,387.04	130,327,578.75
减：少数股东权益		
取得的净资产	518,825,387.04	130,327,578.75

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值确定方法

于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）于 2025 年 7 月 15 日出具的资产评估报告评估值为依据确定。除投资性房地产以及投资性房地产公允价值与计税基础之间差额确认的递延所得税负债外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.9 集团构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00		出资设立
启元公司	沈阳	沈阳	商务服务业		100.00	非同一控制下企业合并
亨达公司	沈阳	沈阳	商务服务业		100.00	非同一控制下企业合并
永利公司	沈阳	沈阳	商务服务业		100.00	非同一控制下企业合并

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重大或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

据本基金管理人于 2026 年 1 月 22 日发布的《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 2025 年基金收益分配的公告》，本基金进行 2025 年度的第一次分红，向截至 2026 年 1 月 26 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，每 10 份基金份额派发红利 2.00 元，合计拟收益分配金额 60,000,000.00 元。

11.5.11 关联方关系

关联方名称	与本基金的关系
中信建投基金管理有限公司	基金管理人、基金销售机构
中信建投证券股份有限公司	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人、财务顾问
交通银行股份有限公司	基金托管人、资产支持专项计划托管人
沈阳昂立控股集团有限公司	与原始权益人同受最终控制方控制
沈阳国际软件园产业发展有限公司	原始权益人、运营管理机构
沈阳昂立信息技术有限公司	与原始权益人同受最终控制方控制
沈阳卓软科技有限公司	与原始权益人同受最终控制方控制
沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司	与原始权益人同受最终控制方控制
沈阳国际软件园有限公司	原始权益人，10%以上基金份额持有人
沈阳顺安恒达信息技术有限公司	与原始权益人同受最终控制方控制，10%以上基金份额持有人
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	与运营管理机构同受最终控制方控制
沈阳国际软件园协同创新有限公司	与运营管理机构同受最终控制方控制
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	与运营管理机构同受最终控制方控制
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	与运营管理机构同受最终控制方控制
沈阳国际软件园物业管理有限公司	与原始权益人同受最终控制方控制
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	与原始权益人同受最终控制方控制
沈阳数字经济产业园发展有限公司	与原始权益人同受最终控制方控制

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.12.1 关联采购与销售情况

11.5.12.1.1 采购商品接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期
		2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
沈阳国际软件园产业发展有限公司	运营管理服务	2,877,566.19

11.5.12.1.2 销售商品提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期
		2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
沈阳国际软件园产业发展有限公司	物业管理服务	102,396.75
沈阳昂立信息技术有限公司	物业管理服务	48,648.89
沈阳数字经济产业园发展有限公司	物业管理服务	32,931.12
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	物业管理服务	14,700.36
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	物业管理服务	11,011.44
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	物业管理服务	5,315.08
沈阳卓软科技有限公司	物业管理服务	2,273.20
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	物业管理服务	1,482.50
沈阳昂立控股集团有限公司	物业管理服务	1,171.76
沈阳国际软件园协同创新有限公司	物业管理服务	741.25
沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司	停车位管理服务	60,513.70
合 计		281,186.05

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
沈阳国际软件园产业发展有限公司	房屋租赁	451,226.76
沈阳昂立信息技术有限公司	房屋租赁	214,378.98
沈阳数字经济产业园发展有限公司	房屋租赁	131,774.42
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	房屋租赁	64,779.42
沈阳国际软件园物业管理有限公司	房屋租赁	59,693.57
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	房屋租赁	48,523.19
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	房屋租赁	23,421.94
沈阳卓软科技有限公司	房屋租赁	10,016.91

沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	房屋租赁	6,532.79
沈阳昂立控股集团有限公司	房屋租赁	5,163.42
沈阳国际软件园协同创新有限公司	房屋租赁	3,266.73
合 计		1,018,778.13

11.5.12.3 关联方报酬

11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	658,800.29
其中：固定管理费	658,800.29
浮动管理费	
支付销售机构的客户维护费	1.38

注：基金应支付的管理费由固定管理费和浮动管理费两部分构成，本报告披露的固定管理费为基金管理人及计划管理人计提的管理费合计金额。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：

$$B = A \times 0.3\% \div \text{当年天数}$$

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）。

11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项 目	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	21,959.86

注：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：

$E = L \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ 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）。

11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.4.1 报告期末除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

关联方名称	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日						
	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
沈阳国际软件园有限公司	86,316,000.00	28.7720%				86,316,000.00	28.7720%
沈阳顺安恒达信息技术有限公司	45,000,000.00	15.0000%				45,000,000.00	15.0000%
中信建投证券股份有限公司	9,428,686.00	3.1429%	6,880,306.00		131,677.00	16,177,315.00	5.3924%
合 计	140,744,686.00	46.9149%	6,880,306.00		131,677.00	147,493,315.00	49.1644%

11.5.12.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025 年 10 月 20 日至 2025 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
交通银行股份有限公司	74,809,268.09	579,310.37

11.5.12.6 关联方应收应付情况

11.5.12.6.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本期末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
停车位服务	沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司	81,375.00	813.75
房屋租金	沈阳国际软件园产业发展有限公司	3,069.14	30.69
房屋租金	沈阳昂立信息技术有限公司	1,458.54	14.59
房屋租金	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	45.69	0.46
房屋租金	沈阳昂立控股集团有限公司	35.03	0.35

其他	沈阳国际软件园产业发展有限公司	2,727.69	27.28
合 计		88,711.09	887.12

11.5.12.6.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收房屋租金	沈阳国际软件园物业管理有限公司	234,993.85
预收房屋租金	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	230,851.08
预收房屋租金	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	129,222.58
预收房屋租金	海创人才创新创业服务中心(沈阳)有限公司	72,480.09
预收房屋租金	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	20,216.60
预收房屋租金	沈阳国际软件园协同创新有限公司	10,107.94
预收房屋租金	沈阳卓软科技有限公司	29.53
预收物业费	沈阳数字经济产业园发展有限公司	100,134.27
预收物业费	沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	45,924.73
预收物业费	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	29,603.47
预收物业费	海创人才创新创业服务中心(沈阳)有限公司	16,604.59
预收物业费	沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	4,631.43
预收物业费	沈阳国际软件园协同创新有限公司	2,315.71
预收物业费	沈阳国际软件园产业发展有限公司	301.52
预收物业费	沈阳昂立信息技术有限公司	145.21
预收物业费	沈阳卓软科技有限公司	6.70
预收物业费	沈阳昂立控股集团有限公司	3.45
运营管理服务	沈阳国际软件园产业发展有限公司	4,279,754.79
其他	沈阳国际软件园产业发展有限公司	126,662.50
合 计		5,303,990.04

11.5.13 收益分配情况

11.5.13.1 收益分配基本情况

本报告期内，管理人尚未分配不动产基金收益。

11.5.13.2 可供分配利润计算过程

项 目	金额	备注
本期合并净利润	-4,865,651.84	
本期折旧和摊销	17,333,393.59	

本期利息支出	914,283.08	
本期所得税费用	-2,496,803.07	
本期息税折旧及摊销前利润	10,885,221.76	
调增项		
1.应收和应付项目的变动	6,704,938.99	
2.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	1,177,340,184.27	
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-730,128,023.89	
2.偿还债务本金与利息及支付的所得税费用	-379,097,488.41	
3.未来合理支出相关预留	-19,653,020.35	
本期可供分配金额	66,051,812.37	

11.5.14 金融工具风险及管理

11.5.14.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金存放存款前均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型银行，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

对于应收账款和其他应收款，本基金的基金管理人设定相关政策以控制信用风险敞口。本基金的基金管理人基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本基金的基金管理人会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本基金的基金管理人会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本基金的整体信用风险在可控的范围内。

11.5.14.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足

日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

流动性风险是指本基金在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

本基金采用封闭式运作，封闭期内不得申请申购、赎回本基金，故基金面临的兑付赎回资金的流动性风险较低。本基金管理人基于现金流量预测结果，在基金层面监控长短期资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

11.5.14.3 市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

11.5.14.3.1 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具。

本基金的利率风险主要产生于银行存款、结算备付金、存出保证金及债券投资等。浮动利率的金融负债使本基金面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本基金面临公允价值利率风险。本基金根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有债券资产，因此利率的变动对于本基金资产净值无重大影响。

11.5.14.3.2 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有以外币计价的金融工具，因此汇率的变动对于本基金资产净值无重大影响。

11.5.14.3.3 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场

内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

于2025年12月31日，本基金未持有重大的以公允价值计量的金融工具，因此价格的变动对于本基金资产净值无重大影响。

11.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

11.5.16.1 货币资金

11.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项 目	本期末 2025年12月31日
库存现金	
银行存款	900,867.59
其他货币资金	
小 计	900,867.59
减：减值准备	
合 计	900,867.59

11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项 目	本期末 2025年12月31日
活期存款	900,854.33
定期存款	
其他存款	
应计利息	13.26
小 计	900,867.59
减：减值准备	
合 计	900,867.59

11.5.16.2 长期股权投资

单位：人民币元

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,097,650,000.00		1,097,650,000.00
合 计	1,097,650,000.00		1,097,650,000.00

11.5.16.2.1 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划		1,097,650,000.00		1,097,650,000.00		
合 计		1,097,650,000.00		1,097,650,000.00		





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 刘维、肖厚发

出资额 8700.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26



登记机关

2026 年 01 月 08 日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：刘维

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日



说明

证书序号：0022698

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

发证机关：北京市财政局

2025年3月24日



中华人民共和国财政部制



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021年8月7日

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



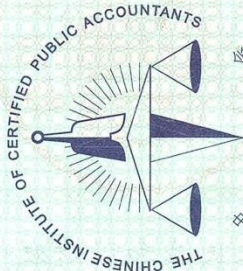
2019年度
CPA年检合格
辽宁注协检(3)
4月28日

2020年度
CPA年检合格
辽宁注协检(1)
8月4日

证书编号: 210103050004
No. of Certificate

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

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



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



证书编号: 110100324003
No. of Certificate

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

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

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

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

2019年度
CPA年检合格
辽宁注协检(3)
4月28日

辽宁注协检CPA
合格
2021年8月27日



姓名	贾强强
性别	男
出生日期	1997-05-10
工作单位	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)沈阳分所
身份证号码	210727199705106015



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天职国际沈阳 事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

宏诚 事务所
CPAs

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

13

证书编号: 110101501728
No. of Certificate

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

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



贾强强 110101501728

年 月 日
/y /m /d