

中信证券-北京保障房中心租赁住房
1号资产支持专项计划
二〇二五年度
审计报告

致同会计师事
骑缝

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：京26YH64RVBV



目 录

审计报告	1-3
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-23

所用



审计报告

致同审字（2026）第 110C005228 号

中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划全体持有人：

一、 审计意见

我们审计了中信证券股份有限公司（以下称“计划管理人”）作为计划管理人的中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划（以下简称“1 号专项计划”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、现金流量表、所有者权益（专项计划净值）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的规定编制，公允反映了 1 号专项计划 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于 1 号专项计划，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表的使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。计划管理人编制财务报表是为了按照有关法规要求和 1 号专项计划的协议约定向 1 号专项计划全体持有人披露信息，并仅向 1 号专项计划托管人以及中国证券监督管理委员会、中国证券投资基金业协会和上海证券交易所提交之用，因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



四、其他事项

本报告仅为 1 号专项计划全体持有人出具，供计划管理人向 1 号专项计划全体持有人披露信息，并向 1 号专项计划托管人以及中国证券监督管理委员会、中国证券投资基金业协会和上海证券交易所提交之用，不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、计划管理人对财务报表的责任

计划管理人负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定财务报表附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），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，计划管理人负责评估 1 号专项计划的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划管理人计划清算 1 号专项计划、终止运营或别无其他现实的选择。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



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

(3) 评价计划管理人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) 对计划管理人使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对 1 号专项计划的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致 1 号专项计划不能持续经营。

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

我们与计划管理人就 1 号专项计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二六年三月二十四日



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额
资产：			
货币资金	七、1	114,008.90	229,374.48
结算备付金			
存出保证金			
衍生金融资产			
交易性金融资产			
买入返售金融资产			
债权投资	七、2	836,340,000.00	836,340,000.00
其他债权投资			
其他权益工具投资			
应收票据			
应收账款			
应收清算款			
应收利息			
应收股利			
应收申购款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
长期股权投资	七、3	418,170,000.00	418,170,000.00
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他资产	七、4	36,346,419.86	35,538,721.64
资产总计		1,290,970,428.76	1,290,278,096.12



资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：中信证券北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额
负债：			
短期借款			
衍生金融负债			
交易性金融负债			
卖出回购金融资产款			
应付票据			
应付账款			
应付职工薪酬			
应付清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬			
应付托管费			
应付投资顾问费			
应交税费	七、5	1,185,669.62	1,159,321.41
应付利息			
应付利润			
合同负债			
持有待售负债			
长期借款			
预计负债			
租赁负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他负债	七、6	30,000.00	30,000.00
负债合计		1,215,669.62	1,189,321.41
所有者权益：			
实收专项计划	七、7	1,254,800,000.00	1,254,800,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	七、8	34,954,759.14	34,288,774.71
所有者权益合计		1,289,754,759.14	1,289,088,774.71
负债和所有者权益总计		1,290,970,428.76	1,290,278,096.12

计划管理人负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

李研



利润表

2025年度

编制单位：中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		57,283,101.20	57,455,531.09
1.营业收入			
2.利息收入	七、9	57,283,101.20	57,455,531.09
3.投资收益（损失以“-”号填列）			
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
5.汇兑收益（净损失以“-”号填列）			
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）			
7.其他收益			
8.其他业务收入			
二、营业总成本		238,952.77	239,471.68
1.营业成本			
2.利息支出			
3.税金及附加	七、10	206,080.67	206,645.28
4.销售费用			
5.管理费用			
6.研发费用			
7.财务费用	七、11	2,872.10	2,826.40
8.管理人报酬			
9.托管费			
10.投资顾问费			
11.信用减值损失（损失以“-”号填列）			
12.资产减值损失（损失以“-”号填列）			
13.其他费用	七、12	30,000.00	30,000.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		57,044,148.43	57,216,059.41
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		57,044,148.43	57,216,059.41
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,044,148.43	57,216,059.41
1.持续经营净利润		57,044,148.43	57,216,059.41
2.终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		57,044,148.43	57,216,059.41

计划管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李研研



现金流量表

2025年度

编制单位：中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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			
2.处置证券投资收到的现金净额			
3.买入返售金融资产净减少额			
4.卖出回购金融资产款净增加额			
5.取得利息收入收到的现金		38,470.13	54,065.42
6.收到的税费返还			
7.收到其他与经营活动有关的现金		58,154,271.78	57,346,573.56
经营活动现金流入小计		58,192,741.91	57,400,638.98
8.购买商品、接受劳务支付的现金			
9.取得基础设施投资支付的现金净额			
10.买入返售金融资产净增加额			
11.卖出回购金融资产款净减少额			
12.支付给职工及为职工支付的现金			
13.支付的各项税费		1,897,071.39	1,870,723.18
14.支付其他与经营活动有关的现金		32,872.10	32,826.40
经营活动现金流出小计		1,929,943.49	1,903,549.58
经营活动产生的现金流量净额	七、13	56,262,798.42	55,497,089.40
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
17.收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
20.支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金			
22.取得借款收到的现金			
23.收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
24.赎回支付的现金			
25.偿还借款支付的现金			
26.偿付利息支付的现金			
27.分配支付的现金		56,378,164.00	55,487,256.00
28.支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		56,378,164.00	55,487,256.00
筹资活动产生的现金流量净额		-56,378,164.00	-55,487,256.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-115,365.58	9,833.40
加：期初现金及现金等价物余额		229,374.48	219,541.08
六、期末现金及现金等价物余额		114,008.90	229,374.48

计划管理人负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

赵研研



所有者权益变动表

编制单位：中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划
 2025年度
 金额单位：元

项目	行次	本年金额						所有者权益合计
		1	2	5	7	8	9	
一、上年年末余额	1	1,254,800,000.00						1,254,800,000.00
加：会计政策变更	2							
前期差错更正	3							
同一控制下企业合并	4							
其他	5							
二、本年年初余额	6	1,254,800,000.00						1,254,800,000.00
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	7							
（一）综合收益总额	8							
（二）产品持有人申购和赎回	9							
其中：产品申购	10							
产品赎回	11							
（三）利润分配	12							
（四）其他综合收益结转留存收益	13							
（五）专项储备	14							
其中：本期提取	15							
本期使用	16							
（六）其他	17							
四、本年年末余额	18	1,254,800,000.00						1,254,800,000.00
	19							
	20							
	21							
	22							
	23							
	24							
	25							
	26							
	27							
	28							
	29							
	30							
	31							
	32							
	33	1,289,088,774.71						1,289,088,774.71
		34,288,774.71						34,288,774.71
		34,288,774.71						34,288,774.71
		665,984.43						665,984.43
		57,044,148.43						57,044,148.43
		-56,378,164.00						-56,378,164.00
		34,954,759.14						34,954,759.14
		1,289,754,759.14						1,289,754,759.14

计划管理人负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杨琳



所有者权益变动表(续)

编制单位: 中信证券北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划

2025年度

金额单位: 元

项 目	行次	上年金额							所有者权益合计
		13	14	17	19	20	23	24	
一、上年年末余额	1	1,254,800,000.00							1,287,359,971.30
加: 会计政策变更	2								
前期差错更正	3								
同一控制下企业合并	4								
其他	5								
二、本年初余额	6	1,254,800,000.00							1,287,359,971.30
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	7								
(一) 综合收益总额	8								32,559,971.30
(二) 产品持有人申购和赎回	9								1,728,803.41
其中: 产品申购	10								57,216,059.41
产品赎回	11								
(三) 利润分配	12								-55,487,256.00
(四) 其他综合收益结转留存收益	13								
(五) 专项储备	14								
其中: 本期提取	15								
本期使用	16								
(六) 其他	17								
四、本年年末余额	18	1,254,800,000.00							1,289,088,774.71

计划管理人负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



李昕昕



财务报表附注

一、资产支持专项计划基本情况

中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划（“本专项计划”）由中信证券股份有限公司（“中信证券”）依照中国证券监督管理委员会《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》，以及《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划标准条款》、《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划说明书》和《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》（以上文件共同构成计划管理人与资产支持证券认购人签订的资产管理合同，合称“资产管理合同”）进行募集。本专项计划在资产支持证券初始销售期间所募集资金合计 1,254,800,000.00 元，业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）上会师报字(2022)第 9081 号验资报告予以验证。本专项计划资产管理合同于 2022 年 8 月 23 日正式生效，本专项计划的计划管理人为中信证券，托管人为中国建设银行股份有限公司北京市分行（“建设银行”）。

北京保障房中心有限公司（“原始权益人”）于 2022 年 4 月 7 日设立北京燕保宜居住房租赁有限公司（“项目公司”或“燕保宜居”），注册资本 1,000,000.00 元，及北京燕保宜业住房租赁有限公司（“SPV 公司”），注册资本 10,000.00 元。

根据资产管理合同的有关规定，中信证券代表专项计划于 2022 年 6 月与原始权益人签署《关于北京燕保宜业住房租赁有限公司之股权转让协议》（“SPV 公司股权转让协议”），约定本专项计划备案设立之后，向原始权益人支付 SPV 公司股权转让对价人民币 10,000.00 元，并取得原始权益人持有的 SPV 公司 100% 股权。

华夏基金管理有限公司（“基金管理人”）于 2022 年 8 月 22 日发起设立华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（“北保 REIT”）。基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效后，北保 REIT 以 1,254,800,000.00 元认购本专项计划的全部份额，成为本专项计划的唯一持有人。

本专项计划于 2022 年 8 月 23 日根据《SPV 公司股权转让协议》将所募集的认购资金用于向原始权益人购买 SPV 公司的 100% 股权，以及向 SPV 公司实缴出资、增资 SPV 公司实收资本增加至 418,170,000.00 元。同时本专项计划向 SPV 公司发放股东借款 836,340,000.00 元形成股东借款债权。SPV 公司以其获得的资金向原始权益人支付项目公司股权转让价款，并获得项目公司 100% 股权。

于 2022 年 8 月 29 日，中信证券（代表专项计划）和 SPV 公司分别做出股东决定，同意由项目公司以吸收合并的方式合并 SPV 公司，合并的具体方式为注销 SPV 公司的独立法人地位，项目公司作为存续公司承继 SPV 公司的全部资产、负债等。

项目公司于 2022 年 10 月 19 日取得北京市通州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 公司的反向吸收合并相关事项完成。项目公



司存续并承继 SPV 公司的全部资产、负债等，股东变更为中信证券（代表专项计划）。

本专项计划将计划管理人通过管理、运用、处分该等基础资产而形成的专项计划资产按资产管理合同的约定向资产支持证券持有人进行分配。

本财务报表及财务报表附注业经专项计划于 2026 年 3 月 24 日批准报出。

二、财务报表编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

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

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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

4、现金及现金等价物

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

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；



② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本



公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公



允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、8。

(5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义合同资产；



预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

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

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

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

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收利息

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

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。



信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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



核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

6、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，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。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有



被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种



情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、7。

7、资产减值

本公司对子公司的长期股权投资（存货、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：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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



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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

8、公允价值计量

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

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

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

无。

（二）会计估计变更

无。

（三）重要前期差错更正

无。



中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（四）其他调整事项

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%

（二）优惠税负及批文

无。

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	114,008.90	229,374.48
其他货币资金		
合计	114,008.90	229,374.48

2、债权投资

债权投资情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
借款	836,340,000.00		836,340,000.00	836,340,000.00		836,340,000.00

注:债权投资为本专项计划向 SPV 公司提供借款形成的债权投资，项目公司反向吸收合并 SPV 公司后，原借款由项目公司承继，借款年利率按 7.5% 计算。本专项计划有权单方对借款利率进行调整，调整后的借款利率不得超过法律规定的借款利息的上限。中信证券（代表专项计划）出具《借款偿还及利率调整通知书》，约定自 2022 年 10 月 20 日起（含该日），借款年利率调整为 7.05%。



中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	418,170,000.00			418,170,000.00
小 计	418,170,000.00			418,170,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	418,170,000.00			418,170,000.00

(2) 对子公司投资

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	减值准备期末余额
北京燕保宜居住房租赁有限公司	418,170,000.00			418,170,000.00		

4、其他资产

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	36,346,419.86	35,538,721.64

注：于 2025 年 12 月 31 日，本专项计划计划向项目公司提供借款形成的应收利息金额合计 36,346,419.86 元(2024 年 12 月 31 日：35,538,721.64 元)。

5、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	1,058,633.59	1,035,108.40
城市维护建设税	74,104.35	72,457.59
教育费附加	31,759.01	31,053.25
地方教育费附加	21,172.67	20,702.17
合 计	1,185,669.62	1,159,321.41

6、其他负债

项 目	期末余额	期初余额
应付审计费	30,000.00	30,000.00

7、实收专项计划

项 目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	1,254,800,000.00	1,254,800,000.00
本期认购		



中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	基金份额(份)	账面金额
本期赎回(以“-”号填列)		
本期末	1,254,800,000.00	1,254,800,000.00

8、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年度末	34,288,774.71	32,559,971.30
本期利润	57,044,148.43	57,216,059.41
本期已分配利润	-56,378,164.00	-55,487,256.00
本期末	34,954,759.14	34,288,774.71

9、利息收入

项 目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	38,470.13	54,065.42
其他利息收入	57,244,631.07	57,401,465.67
合 计	57,283,101.20	57,455,531.09

10、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	120,213.72	120,543.08
教育费附加	51,520.17	51,661.32
地方教育费附加	34,346.78	34,440.88
合 计	206,080.67	206,645.28

11、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
兑付手续费	2,818.91	2,774.37
银行手续费	53.19	52.03
合 计	2,872.10	2,826.40

12、其他费用

项 目	本期发生额	上期发生额
审计费用	30,000.00	30,000.00
合 计	30,000.00	30,000.00



13、现金流量表项目注释

(1) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付审计费	30,000.00	30,000.00
手续费	2,872.10	2,826.40
合 计	32,872.10	32,826.40

(2) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	57,044,148.43	57,216,059.41
加: 资产减值损失		
信用减值损失		
固定资产折旧、投资性房地产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-807,698.22	-1,776,936.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	26,348.21	57,966.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	56,262,798.42	55,497,089.40
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	114,008.90	229,374.48
减: 现金的期初余额	229,374.48	219,541.08
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		



中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	-115,365.58	9,833.40

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	114,008.90	229,374.48
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	114,008.90	229,374.48
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	114,008.90	229,374.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

八、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，专项计划不存在其他应披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2026 年 3 月 24 日，专项计划不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1、关联方

关联方名称	与本基金的关系
中信证券股份有限公司(“中信证券”)	专项计划管理人
中国建设银行股份有限公司(“中国建设银行”)	专项计划托管人
北京燕保宜居住房租赁有限公司(“燕保宜居”)	子公司

2、本公司的子公司情况

专项计划托管银行不收取托管费。

3、本公司的合营企业、联营企业情况

本专项计划向 SPV 公司提供借款形成的债权投资 836,340,000.00 元，项目公司反向吸收合并 SPV 公司后，原借款由项目公司承继，借款年利率按 7.5% 计算。本专项计划有权单方对借款利率进行调整，调整后的借款利率不得超过法律规定的借款利息的上限。中信证券（代表专项计划）出具《借款偿还及利率调整通知书》，约定自 2022 年 10 月 20 日起（含该日），借款年利率调整为 7.05%。



中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、利息收入

关联方名称	本期发生额	上期发生额
北京燕保宜居住房租赁有限公司	57,244,631.07	57,401,465.67

5、关联方应收款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
债权投资	北京燕保宜居住房租赁有限公司	836,340,000.00		836,340,000.00	
其他资产	北京燕保宜居住房租赁有限公司	36,346,419.86		35,538,721.64	

6、由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

关联方	2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日		2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国建设银行	114,008.90	38,470.13	229,374.48	54,065.42

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十二、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经专项计划批准报出。

中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划

2026 年 3 月 24 日





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



证书编号: 110000682458
 No. of Certificate: 110000682458
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs
 发证日期: 二〇一一年十月二十日
 Date of Issuance: 2011-10-20

2010年3月1日



姓名: 尹丽鸿
 证书编号: 110000682458
 2011年2月24日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 姓名: 尹丽鸿
 证书编号: 110000682458
 2012年2月20日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 2013年4月29日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 2014年4月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 国富浩华北京分所
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2010年7月29日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 国富浩华北京分所
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2010年7月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 国富浩华北京分所
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2011年6月29日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 国富浩华(特殊普通合伙)
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2011年6月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 瑞华
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2011年11月9日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 致同
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2011年11月9日

注意事项

- 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会





姓名 Full name: 焦洁

性别 Sex: 女

出生日期 Date of birth: 1994-04-23

工作单位 Working unit: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码 Identity card No.: 152601199404231628

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.



电话 110101561498

证书编号: 110101561498
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023 08 22
Date of Issuance

年 月 日
y m d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

13

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

14

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

15

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

15

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

(副本)(20-1)

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5235万元

成立日期 2011年12月22日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2025年12月08日

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

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

国家市场监督管理总局监制





此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

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

会计师事务所

执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：



北京市财政局
二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

