

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

2025 年 12 月 31 日

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

报告送出日期:2026 年 03 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同规定，于2026年03月30日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料已经审计。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本不动产基金出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自2025年10月20日（基金合同生效日）起至2025年12月31日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§ 2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内资本性支出使用情况	10
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	10
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	10
3.8 报告期内发生的关联交易	11
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	11
3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	11
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	19
4.3 不动产项目运营相关财务信息	22
4.4 项目公司经营现金流	25
4.5 项目公司对外借入款项情况	26
4.6 不动产项目投资情况	27
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	27
4.8 不动产项目相关保险的情况	27
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	28
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	29
4.11 其他需要说明的情况	29
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	29
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	30
5.2 投资组合报告附注	30
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	30
§ 6 回收资金使用情况	30
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	31
§ 7 管理人报告	31

7.1 基金管理人及主要负责人员情况	31
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	33
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	36
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	37
§ 8 运营管理机构报告	37
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	37
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	38
§ 9 其他业务参与人履职报告	39
9.1 托管人报告	39
9.2 资产支持证券管理人报告	39
9.3 其他专业机构报告	40
9.4 原始权益人报告	41
§ 10 审计报告	41
10.1 审计报告基本信息	41
10.2 审计报告的基本内容	41
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	43
§ 11 年度财务报告	44
11.1 资产负债表	44
11.2 利润表	47
11.3 现金流量表	48
11.4 所有者权益变动表	51
11.5 报表附注	53
§ 12 评估报告	90
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	90
12.2 评估报告摘要	90
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	91
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	92
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	92
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	92
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值 差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	92
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	92
§ 13 基金份额持有人信息	93
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	93
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	93
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	94
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	94
§ 14 不动产基金份额变动情况	95
§ 15 重大事件揭示	95
15.1 基金份额持有人大会决议	95
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	95
15.3 不动产基金投资策略的改变	95
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	95
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	95

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	95
15.7 其他重大事件	96
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	96
§ 17 备查文件目录	97
17.1 备查文件目录	97
17.2 存放地点	97
17.3 查阅方式	97

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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
基金简称	中信建投沈阳国际软件园 REIT
场内简称	沈软 REIT（扩位简称：中信建投沈阳国际软件园 REIT）
基金代码	508029
交易代码	508029
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 10 月 20 日
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
报告期末基金份额总额	300,000,000.00 份
基金合同存续期	37 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 11 月 06 日
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。
投资策略	（一）资产支持证券投资策略。 1、初始投资策略； 2、扩募收购策略； 3、资产出售及处置策略； 4、融资策略； 5、运营策略； 6、权属到期后的安排。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
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。
基金收益分配政策	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。
资产支持证券管理人	中信建投证券股份有限公司
运营管理机构	沈阳国际软件园产业发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：昂立信息园 A、B 座项目

项目公司名称	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	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、车位获得相应收入。
不动产项目地理位置	辽宁省沈阳市浑南区高歌路 2 号

注：涉及昂立信息园 A 座、B 座。不动产项目存在非整栋入池的情况。

不动产项目名称：软件园 D、E 区项目

项目公司名称	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	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获得相应收入。
不动产项目地理位置	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 863 号和 861 号

注：涉及 D06、D09 及 E03 楼宇。不动产项目存在非整栋入池的情况。

不动产项目名称：软件园 B、F 区项目

项目公司名称	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	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、车位获得相应收入。
不动产项目地理位置	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858 号和 860 号

注：涉及 B01、B05、B06、B19、B20、F7、F8 及 F2（F2 栋根据实际经营需要，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）楼宇。不动产项目存在非整栋入池的情况。

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中信建投基金管理有限公司	沈阳国际软件园产业发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	朱伟	吴迪
	职务	督察长	董事会秘书
	联系方式	010-59100208	024-89825957

注册地址	北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号
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	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号
邮政编码	100010	110167
法定代表人	黄凌	赵久宏

2.5 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	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	交通银行股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	交通银行股份有限公司
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼	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	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼	上海市长宁区仙霞路 18 号
邮政编码	200336	100026	200336
法定代表人	任德奇	刘成	任德奇

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	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

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.cfund108.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）-2025 年
---------	----------------------------------

	12 月 31 日
本期收入	19,845,490.79
本期净利润	-4,865,651.84
本期经营活动产生的现金流量净额	91,810,439.98
本期现金流分派率（%）	6.15
年化现金流分派率（%）	6.15
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,277,504,127.18
期末不动产基金净资产	1,093,134,348.16
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	116.87

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。报告期可供分配金额、报告期末本年累计可供分配金额含过渡期（本基金发售时的评估基准日 2025 年 3 月 31 日之后至本基金基金合同生效日 2025 年 10 月 20 日之前）未分配的可供分配金额。

4、截至报告期末本基金成立未满一年。截至报告期末本年累计可供分配金额包含了过渡期未分配的可供分配金额，但并非完整自然年度的可供分配金额，因此该年化现金流分派率并非代表未来基金存续期内的持续、稳定的年化现金流分派率水平。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	3.6438

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	66,051,812.37	0.2202	-
本年累计	66,051,812.37	0.2202	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期尚未实际向投资者发放基金收益。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

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	-

注：1、“未来合理支出相关预留”中预留了“资本性支出”、“应付工程款”、“应交税费”、“中介机构服务费用”对应资金，另外，其他应支付的经营性支出按照 11,000,000.00 元预留。

2、期初现金余额中包含过渡期末分配的可供分配金额。

3、上述本期可供分配金额仅供了解本基金报告期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑不动产项目公司经营情况和持续发展等因素确定可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求。本基金已于 2026 年 1 月 22 日公告 2025 年第一次收益分配并于 1 月 30 日完成分红实施，分配金额 2.000 元/10 份，分配总金额 60,000,000.00 元，占经审定的可供分配金额比例 90.84%。

4、本期可供分配金额根据年度审计报告审定数据计算，与季度报告披露金额的差异来自于审计对财务数据的调整。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

不涉及。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

设置未来合理支出相关预留项目为未来资本性支出（固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的运营管理费用、税金、基金管理人的管理费、托管费以及需要偿付的经营负债等预留

的金额。上述费用将按相关协议约定支付。

本基金于 2025 年 10 月 20 日基金合同生效，无上年同期数据。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额（万元）	招募说明书预测数（万元）	完成度（%）	差异原因
可供分配金额	6,605.181237	5,671.380742	116.47	主要原因系预测期实际应收账款收缴水平提升

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内，计提基金管理人管理费 527,040.29 元，资产支持证券管理人管理费 131,760.00 元。计提基金托管人的托管费金额 21,959.86 元。运营管理机构的管理费包括基础服务报酬和浮动服务报酬，其中，基础服务报酬计提 2,877,566.19 元，浮动服务报酬为-36,006.40 元。该浮动服务报酬将用于抵扣下一期应向运营管理机构支付的基础服务报酬。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构费用收取依据详见本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”之“2、运营管理费”以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于运营净收益以及收缴率调整项计算的运管机构浮动服务报酬-36,006.40 元。该费用将用于抵扣下一期应向运营管理机构支付的基础服务报酬。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当期收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

本报告期内未进行不动产项目重大改造或者扩建。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本报告期内，本基金发售并购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司（沈阳国际软件园启元园区发展有限公司、沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司、沈阳国际软件园永利园区发展有限公司）的交割审计，并出具了上述

3 个购入项目公司的交割审计专项报告。

本报告期内，本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

截至 2025 年 11 月 1 日，本基金已根据交易相关协议约定以及交割审计情况（3 个购入项目公司交割审计基准日为 2025 年 10 月 20 日）完成全部交易对价支付。

根据交割审计报告，交割审计时点应收账款余额为 19,783,158.71 元，截至 2025 年 12 月 31 日该部分应收账款余额为 20,318,780.82 元，增加 535,622.11 元。

根据交割审计报告，交割审计时点应付账款余额为 3,534,105.96 元，截至 2025 年 12 月 31 日该部分应付账款余额为 5,087,188.37 元，增加 1,553,082.41 元。其中，应付关联方——沈阳国际软件园产业发展有限公司的运营管理费于报告期新增了 1,838,507.71 元。非关联方应付账款余额为 2,294,611.57 元，减少 285,425.30 元。截至 2025 年 12 月 31 日，该非关联方部分应付账款余额为 2,009,186.27 元。

3.8 报告期内发生的关联交易

本基金的关联交易坚持公允的市场化原则，定价政策及依据与非关联方一致。对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“11.5.11 关联方关系”和“11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

本基金于资产负债表日对投资性房地产执行减值测试，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其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的可收回金额采用预计未来现金流量的现值确定，金额为 1,000,000,000.00 元。期末投资性房地产可收回金额高于账面价值，故不计提减值损失。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期内发生应收账款、其他应收款信用减值损失 133,411.94 元。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

不涉及。

3.12 报告期内不动产基金业务与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务与人作出的相关承诺均按期履行，未发生承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护本基金利益的情形，未发生变更承诺的情形。

报告期内，就项目公司股权转让协议中相关约定的移交文件，原始权益人新增关于移交文件事项的承诺，内容如下：

“1、转让方承诺如因项目公司股权交割日之前的任何项目公司有关财务问题，导致项目公司、

受让方、计划管理人、专项计划、基金管理人或基础设施基金(以下合称“受损方”)遭受任何损失或被国检、税务、稽查及证监会等有关监管机构进行处罚或被要求承担任何责任、履行任何义务的,受损方有权向转让方追究相关责任,转让方应协助项目公司就相关问题向监管机构进行解释说明、履行相关义务,并应赔偿受损方因此遭受的全部损失;转让方应根据基金管理人上述要求对项目公司账务进行调整并取得基金管理人书面认可,转让方承诺将于 2025 年 11 月 30 日(含当日)前完成前述账务调整并取得基金管理人书面认可,否则由此给受让方造成的损失或处罚均由转让方承担。

2、转让方已向受让方移交基础设施项目设施设备清单,转让方承诺该清单真实、准确、完整,不存在任何隐瞒信息、虚假记载或内容遗漏的情形。

3、转让方已向受让方部分移交基础设施项目的综合管理服务协议、物业管理合同及租赁合同(用印纸质件),转让方应根据基金管理人要求继续补充提供未完成移交的基础设施项目的综合管理服务协议、物业管理合同及租赁合同(包括原协议及其补充协议)。

4、转让方承诺,就《股权转让协议》附件一、附件二移交文件清单中约定的应移交的文件,如转让方以电子文件或复印件形式进行了移交的,则后续根据基金管理人要求,转让方应及时补充提供相关纸质件或原件;如取得相关资料需要向相关主管部门申请进行档案调取的,转让方应及时进行文件调取并向受让方进行补充提供。

5、转让方承诺,将根据基金管理人要求继续移交《股权转让协议》附件一、附件二移交文件清单中要求移交但截至目前尚未完成移交的资料;如经基金管理人核对后发现移交资料存在隐瞒、虚假或遗漏的,基金管理人有权向转让方追究相关责任,以及要求转让方赔偿因此造成的全部损失。”

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金现持有并运营管理 3 个子项目,包括(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 楼宇)。昂立信息园 A、B 座项目运营起始时间为 2004 年 7 月,软件园 D、E 区项目运营起始时间为 2013 年 4 月,软件园 B、F 区项目运营起始时间为 2010 年 10 月,不动产项目运营时间均已超过 3 年。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。

截至 2025 年 12 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;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)。不动产项目报告期末可供出租面积合计 198,292.68 平方米,与地上建筑面积主要差异来源于内部改造和租赁空间重新划分。

报告期内,本基金采用双口径披露出租率,以全面反映不动产项目租赁状况:(1)以《不动产权证书》记载地上建筑面积为分母计算报告期内加权平均出租率(建筑面积口径),该指标与本基金的招募说明书及评估报告口径一致,基金管理人与运营管理机构在内部绩效评估、长期趋势分析及

与评估假设对标时主要以该口径为依据，以保持历史延续性及评估逻辑一致性；（2）以报告期末可供出租面积为分母计算报告期内加权平均出租率（可租面积口径），该指标主要反映不动产项目在当期实际可租赁面积下的租赁利用水平。报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）、报告期内加权平均出租率（可租面积口径）分别为 80.26%、79.57%。报告期内合同租金单价为 46.50 元/平方米/月，报告期内有效租金单价为 44.99 元/平方米/月，报告期末剩余租期为 550.54 天，期后租金收缴率为 94.15%。不动产项目整体运营平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷，暂无新增竞争性项目入市。

报告期内，本基金持有的 3 个不动产项目公司营业收入合计为人民币 19,183,774.54 元，息税折旧摊销前利润为人民币 13,608,725.57 元，符合经营预期。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	198,292.68	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	156,962.57	-
3	报告期末出租率（建筑面积口径）	报告期末实际出租面积/地上建筑面积	%	79.85	-
4	报告期末出租率（可租面积口径）	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	79.16	-
5	报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）	Σ （报告期内每日出租面积×出租天数）/（地上建筑面积×报告期天数）	%	80.26	-
6	报告期内加权平均出租率（可租面积口径）	Σ （报告期内每日出租面积×出租天数）/（报告期末可供出租面积×报告期天数）	%	79.57	-
7	报告期内合同租金单价	剔除配套后的办公用房，统计对象为报告期内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，不考虑免租期	元/平方米/月	46.50	-

		的影响			
8	报告期内有效租金单价	剔除配套后的办公用房，统计对象为报告期内租赁合同的签约单价（含增值税），统计方法为面积加权平均，考虑免租期的影响	元/平方米/月	44.99	-
9	报告期末剩余租期	Σ （报告期末在执租赁合同约定结束日期-报告期末对应日期+1）*报告期末在执租赁合同租赁面积/报告期末实际出租面积	天	550.54	-
10	报告期末租金收缴率	截至报告期末累计收缴的本年租赁收入及物业收入/本年租赁收入及物业收入	%	86.35	-
11	期后租金收缴率	截至报告期末累计收缴的上年租金收入及物业收入/上年租赁收入及物业收入	%	94.15	-

注：本基金于 2025 年 10 月 20 日基金合同生效，无上年同期或上年同期末可比数据，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：昂立信息园 A、B 座项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	18,772.50	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	13,001.32	-
3	报告期末出租率（建筑面积口径）	报告期末实际出租面积/地上建筑面积	%	69.87	-
4	报告期末出租率（可租面积口径）	报告期末实际出租面积/报告期末可	%	69.26	-

	径)	供出租面积			
5	报告期内加权平均出租率(建筑面积口径)	Σ (报告期内每日出租面积 $\times$ 出租天数)/(地上建筑面积 $\times$ 报告期天数)	%	68.65	-
6	报告期内加权平均出租率(可租面积口径)	Σ (报告期内每日出租面积 $\times$ 出租天数)/(报告期末可供出租面积 $\times$ 报告期天数)	%	68.05	-
7	报告期内合同租金单价	剔除配套后的办公用房,统计对象为报告期内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,不考虑免租期的影响	元/平方米/月	43.12	-
8	报告期内有效租金单价	剔除配套后的办公用房,统计对象为报告期内租赁合同的签约单价(含增值税),统计方法为面积加权平均,考虑免租期的影响	元/平方米/月	41.30	-
9	报告期末剩余租期	Σ (报告期末在执租赁合同约定结束日期-报告期末对应日期+1) $\times$ 报告期末在执租赁合同租赁面积/报告期末实际出租面积	天	384.87	-
10	报告期末租金收缴率	截至报告期末累计收缴的本年租赁收入及物业收入/本年租赁收入及物业收入	%	94.16	-
11	期后租金收缴率	截至报告期末累计收缴的上年租金收入及物业收入/上年租赁收入及物业收入	%	100.00	-

不动产项目名称:软件园D、E区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	57,326.08	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	49,454.87	-
3	报告期末出租率（建筑面积口径）	报告期末实际出租面积/地上建筑面积	%	86.49	-
4	报告期末出租率（可租面积口径）	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	86.27	-
5	报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）	Σ （报告期内每日出租面积×出租天数）/（地上建筑面积×报告期天数）	%	86.65	-
6	报告期内加权平均出租率（可租面积口径）	Σ （报告期内每日出租面积×出租天数）/（报告期末可供出租面积×报告期天数）	%	86.43	-
7	报告期内合同租金单价	剔除配套后的办公用房，统计对象为报告期内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，不考虑免租期的影响	元/平方米/月	46.50	-
8	报告期内有效租金单价	剔除配套后的办公用房，统计对象为报告期内租赁合同的签约单价（含增值税），统计方法为面积加权平均，考虑免租期的影响	元/平方米/月	44.46	-
9	报告期末剩余租期	Σ （报告期末在执租赁合同约定结束日期-报告期末对应日期+1）*报告期末在执租赁合同租	天	518.55	-

		赁面积/报告期末实际出租面积			
10	报告期末租金收缴率	截至报告期末累计收缴的本年租赁收入及物业收入/本年租赁收入及物业收入	%	88.29	-
11	期后租金收缴率	截至报告期末累计收缴的上年租金收入及物业收入/上年租赁收入及物业收入	%	93.26	-

不动产项目名称：软件园 B、F 区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	122,194.10	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	94,506.38	-
3	报告期末出租率（建筑面积口径）	报告期末实际出租面积/地上建筑面积	%	78.24	-
4	报告期末出租率（可租面积口径）	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	77.34	-
5	报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）	Σ （报告期内每日出租面积×出租天数）/（地上建筑面积×报告期天数）	%	79.02	-
6	报告期内加权平均出租率（可租面积口径）	Σ （报告期内每日出租面积×出租天数）/（报告期末可供出租面积×报告期天数）	%	78.11	-
7	报告期内合同租金单价	剔除配套后的办公用房，统计对象为报告期内在执租赁合同的签约单价（含增值税），统计	元/平方米/月	46.96	-

		方法为面积加权平均，不考虑免租期的影响			
8	报告期内有效租金单价	剔除配套后的办公用房，统计对象为报告期内租赁合同的签约单价（含增值税），统计方法为面积加权平均，考虑免租期的影响	元/平方米/月	45.77	-
9	报告期末剩余租期	Σ （报告期末在执租赁合同约定结束日期-报告期末对应日期+1）*报告期末在执租赁合同租赁面积/报告期末实际出租面积	天	590.07	-
10	报告期末租金收缴率	截至报告期末累计收缴的本年租赁收入及物业收入/本年租赁收入及物业收入	%	84.35	-
11	期后租金收缴率	截至报告期末累计收缴的上年租金收入及物业收入/上年租赁收入及物业收入	%	93.71	-

4.1.4 其他运营情况说明

不动产项目在执行租约共涉及租户 473 家，其中昂立信息园 A、B 座项目租户合计 53 家，软件园 D、E 区项目租户合计 170 家，软件园 B、F 区项目租户合计 252 家。

不动产项目租户行业主要包含“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”“批发和零售业”和“制造业”，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”两大行业租户合计面积占比为 63.90%，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。

按签订主体统计，本报告期内不动产项目前五大租户租金收入占全部租金收入的比例为 16.41%，具体情况如下：

租户	租金收入（万元）	占全部租金收入的比例（%）
租户 1	64.57	4.21
租户 2	58.07	3.79
租户 3	45.12	2.94

租户 4	44.34	2.89
租户 5	39.46	2.58
合计	251.56	16.41

注：1、租户家数按照租户名称统计，同时承租多个不动产项目的租户合并统计。
2、租户租金收入按照租户名称统计，未将关联租户合并统计。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

（1）经营风险

不动产项目的经营风险包括租赁的相关风险、运营支出及相关税费增长进而可能影响基金份额持有人收益的风险、维修和改造的相关风险、其他运营相关的风险等。

（2）行业风险

产业园行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、城市规划及不动产项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险、行业竞争加剧的风险等。

（3）周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。
有关本基金的具体风险信息，详见本基金的招募说明书及其更新中披露的相关信息。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1、行业基本情况

本基金不动产项目为产业园类资产，所属细分行业为园区管理服务行业。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。

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。当前，我国产业园区行业正处于转型升级和发展创新阶段，优质的产业园区基础设施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、发展阶段

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初创培育期（1979-1991 年）、高速成长期（1992-2002 年）、稳定调整期（2003-2008 年）以及创新发展期（2009 年至今）四个阶段。当前，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。

3、周期性特点

产业园遵循长周期的资本逻辑，园区项目经历开发、培育、稳定运营到更新改造的漫长过程。产业园的周期性特征显著，是宏观环境、产业变迁与资本逻辑共同作用的结果。

长期来看，产业园区发展与宏观经济走势正相关，产业园区的整体业绩如同经济的晴雨表，具体表现为经济繁荣时企业扩张、产业需求旺盛，园区快速发展，经济下行则空置率攀升、招商困难，园区整体业绩低迷。一方面，受产业演进周期影响，产业园区需随入驻产业的生命周期迭代，从成长期的风口到衰退期的转型；另一方面，政策周期作为外部强干预，能通过土地审批和产业引导对冲或扭曲市场周期，但也易造成同质化竞争。短期来看，单体园区也存在招商运营的季节性波动。

4、竞争格局

产业园竞争格局呈现多元化特征，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。

其中，政府平台凭借属地化政策与资源优势主导市场，往往有较强属地化特征，难以大量异地复制。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。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，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。

行业核心竞争壁垒集中于产业导入能力、开发运营经验及资金实力，头部企业通过资源整合与专业化能力形成护城河，而政策导向与市场分化进一步加剧行业集中度。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

根据戴德梁行统计，结合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，分别为万科中日产业园、安拓国际产业园、锦联新经济产业园。其中，万科中日产业园项目于 2022 年入市，当前入驻率 50%-55%，毛坯状态租金为 40-45 元/平方米/月，精装状态租金为 43-47 元/平方米/月；安拓国际产业园项目于 2019 年入市，当前入驻率 80%-85%，研发办公业态租金为 30-40 元/平方米/月；锦联新经济产业园项目于 2012 年入市，当前入驻率 50%-55%，毛坯状态租金为 23-32 元/平方米/月，精装状态租金为 32-40 元/平方米/月。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

1、新公布法律法规

2025 年监管部门发布了一系列的 REITs 新政，为市场带来了大量优质资产供给，同时也对不动产项目的质量、运营和风险管理提出了更高要求。国家发改委发布《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目行业范围清单（2025 年版）》，将可发行 REITs 的行业范围从原来的 12 大类扩展至 15 大类，明确纳入商业办公设施（限超大特大城市的超甲级、甲级商务楼宇）、养老设施、城市

更新设施。中国证监会发布《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（证监会公告〔2025〕21 号），明确商业不动产 REITs 是通过持有商业不动产获取稳定现金流并向份额持有人分配收益的封闭式公募基金，正式启动商业不动产 REITs 试点，标志着中国 REITs 市场进入新阶段。

2、行业政策

辽宁省人民政府于 2025 年 6 月 11 日发布《辽宁省促进人工智能创新发展实施方案》（辽政办发〔2025〕9 号），提出“到 2027 年，实现以沈阳、大连双核牵引辐射带动，各地协同共进，千行百业深度赋能，打造人工智能创新发展和融合应用的新高地”的总体要求，并从统筹推进算力基础设施建设、持续加强基础研究、发展壮大产业集群、开展“人工智能+”行动、构建优质产业生态等方面制定了实施方案。

沈阳市数据局、沈阳市财政局于 2026 年 1 月 7 日发布《促进数字经济产业高质量发展政策》（沈数据发〔2026〕1 号），提出鼓励数据资源流通利用、促进算力场景应用、大力发展数据标注产业、支持行业服务平台发展、加快数字基础设施建设、支持数字经济集聚区（园区、基地、楼宇）建设等政策措施。

3、区域政策

省级层面，辽宁省财政厅、辽宁省数据局于 2024 年 12 月 27 日发布《辽宁省数字经济专项资金管理暂行办法》（辽财行规〔2024〕12 号），对做强、做优数字产业、强化基础支撑、培育优质企业、支持数字化转型、建设数字经济试点示范区、支持数字经济创新创业活动等方面给予直接补助、贷款贴息、配套补助、以奖代补、融资担保、政府购买服务等支持方式。

市级层面，沈阳市以中信建投沈阳国际软件园 REIT（东北地区首单公募 REITs）的成功发行为契机，重点支持产业园区、保障性租赁住房、城市更新类资产、新型基础设施四类核心资产通过 REITs 等工具实现资产盘活与升级，旨在有效激发市场活力，服务实体经济高质量发展。

4、税收政策

2025 年，国家继续对战略性新兴产业给予强力支持，国家发改委等部门联合发布《关于做好 2025 年享受税收优惠政策的集成电路企业或项目、软件企业清单制定工作的通知》（发改高技〔2025〕385 号），明确了 2025 年享受税收优惠政策的集成电路企业或项目、软件企业清单的制定工作，延续了对关键领域的税收扶持，这类政策有助于吸引和培育相关高科技企业入驻专业园区。

上述政策的发布实施，为以软件和新一代信息技术为主导的数字经济产业长期可持续发展，提供了坚实有力的政策保障，为沈阳国际软件园持续导入和留存高质量租户提供了强大助力。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

1、行业发展的机遇和有利因素

首先，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。近年来，我国经济正由高速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。

其次，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。得益于多重政策的叠加效应，产

业园区面临着重大的发展机遇，迎来了推动高质量发展的重要时机。

最后，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 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2025 年我国城镇化率提高到 67.89%，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。

2、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。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	556,956,591.95	-
2	总负债	848,892,578.24	-
序号	科目名称	报告期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	19,183,774.54	-
2	营业成本/费用	28,023,351.51	-
3	EBITDA	13,608,725.57	-

4.3.2 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（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目			
1	投资性房地产	80,824,550.68	-
2	货币资金	7,720,450.05	-
主要负债科目			
1	长期借款	65,045,497.38	-

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（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目			
1	投资性房地产	139,900,578.82	-

2	货币资金	28,416,437.14	-
主要负债科目			
1	长期借款	238,500,157.06	-

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（2025 年 12 月 31 日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目			
1	投资性房地产	231,328,795.21	-
2	货币资金	48,022,114.86	-
主要负债科目			
1	长期借款	490,938,634.98	-

4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	1,190,773.19	77.50	-
2	物业收入	285,279.21	18.56	-
3	车位收入	60,513.70	3.94	-
4	其他收入	-	-	-
5	营业收入合计	1,536,566.10	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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	4,779,263.49	78.90	-
2	物业收入	1,278,421.96	21.10	-
3	其他收入	-	-	-
4	营业收入合计	6,057,685.45	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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	9,352,026.24	80.69	-

2	物业收入	2,216,213.73	19.13	-
3	车位收入	21,283.02	0.18	-
4	其他收入	-	-	-
5	营业收入合计	11,589,522.99	100.00	-

4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期(2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日)		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧及摊销	819,375.75	32.71	-
2	运营管理费用	230,484.92	9.20	-
3	财务费用	1,198,674.71	47.86	-
4	税金及附加	239,500.01	9.57	-
5	其他成本/费用	16,592.06	0.66	-
6	营业成本/费用合计	2,504,627.45	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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期(2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日)		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧及摊销	2,156,610.76	25.21	-
2	运营管理费用	908,652.82	10.62	-
3	财务费用	4,699,218.37	54.94	-
4	税金及附加	769,667.00	9.01	-
5	其他成本/费用	19,081.99	0.22	-
6	营业成本/费用合计	8,553,230.94	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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期(2025 年 10 月 20 日-2025 年 12 月 31 日)		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧及摊销	4,273,673.04	25.19	-
2	运营管理费用	1,738,428.45	10.25	-
3	财务费用	9,379,398.90	55.29	-
4	税金及附加	1,470,804.93	8.66	-
5	其他成本/费用	103,187.80	0.61	-
6	营业成本/费用合计	16,965,493.12	100.00	-

4.3.5 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（2025 年 10 月 20 日 -2025 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	31.67
2	息税折旧摊销前净利率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	70.50

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（2025 年 10 月 20 日 -2025 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	49.33
2	息税折旧摊销前净利率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	62.16

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（2025 年 10 月 20 日 -2025 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	47.91
2	息税折旧摊销前净利率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	75.59

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产项目公司于交通银行股份有限公司辽宁省分行开立了监管账户，不动产项目相关收入归集至监管账户并受到监管行监管。账户按照《项目公司账户监管协议》的约定进行管理，执行资金收支。

本报告期初项目公司货币资金余额 8,372,236.76 元，其中受限金额为 3,036,886.46 元。报告期内，现金流入总金额为 466,123,399.52 元，其中，项目公司销售商品/提供劳务收到的现金合计 18,462,299.77 元；现金流出总金额为 387,299,747.77 元，其中支付税金 4,810,515.94 元。截至

2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 84,159,002.05 元。

本基金于 2025 年 10 月 20 日基金合同生效，无上年同期可比数据。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，除基金成立时的存量银行贷款外无新增对外借入款项情况，存量银行贷款已通过募集资金予以偿还，具体情况如下：

1、沈阳国际软件园启元园区发展有限公司于 2022 年 11 月 15 日与中信银行股份有限公司沈阳分行签订本金合计为人民币 22,000,000.00 元的借款合同。于 2025 年 10 月 20 日，借款余额为人民币 12,000,000.00 元的借款部分，借款年利率为合同签订日定价基础利率+165.75 基点（采用浮动利率，适用 5 年以上 LPR）。上述借款期限为 2022 年 11 月 15 日至 2027 年 9 月 1 日，用于偿还股东借款。

上述长期借款均以位于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）的房产及土地使用权作为抵押，由沈阳国际软件园启元园区发展有限公司作为债务人借入，并由沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳昂立信息技术有限公司、沈阳昂立控股集团有限公司、赵久宏、姜韻峰提供担保，以及债务人自身的保证金账户及最高额应收账款提供质押担保，以上借款已于 2025 年 11 月 3 日全部提前偿还。

2、沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司于 2023 年 8 月 11 日与本溪银行股份有限公司北地支行签订本金合计为人民币 96,000,000.00 元的借款合同。于 2025 年 10 月 20 日，借款余额为人民币 83,000,000.00 元的借款部分，借款年利率为 6.8%。上述借款期限为 2023 年 8 月 11 日至 2033 年 8 月 10 日，用于偿还经营性物业相关借款及物业资产的维修等支出。

上述长期借款均以不动产 E03/D06 作为抵押，由沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司作为债务人借入，并由沈阳昂立控股集团有限公司、赵久宏、姜韻峰提供担保，已于 2025 年 11 月 3 日全部提前偿还。

沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司于 2022 年 12 月 26 日与抚顺银行股份有限公司开发区支行签订本金合计为人民币 75,000,000.00 元的借款合同。于 2025 年 10 月 20 日，借款余额为人民币 64,000,000.00 元的借款部分，借款年利率为 8%。上述借款期限为 2022 年 12 月 26 日至 2032 年 12 月 24 日，用于偿还股东借款。

上述长期借款均以不动产 D09 作为抵押，由沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司作为债务人借入，并由沈阳昂立控股集团有限公司、沈阳国际软件园产业发展有限公司、赵久宏、姜韻峰、沈阳昂立信息技术有限公司提供担保，已于 2025 年 11 月 3 日全部提前偿还。

3、沈阳国际软件园永利园区发展有限公司于 2024 年 3 月与本溪银行股份有限公司北地支行签订本金合计为人民币 170,000,000.00 元的借款合同。于 2025 年 10 月 20 日，借款余额为人民币 160,500,000.00 元的借款部分，借款年利率为 6.75%。上述借款期限为 2024 年 3 月 19 日至 2034 年 3 月 18 日，用于置换他行贷款以及支付装修款。

上述长期借款均以位于辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858-20 号、860-1 号、860-2 号的不动产 F7/F8/F9 及 B20 部分楼宇作为抵押，由沈阳国际软件园永利园区发展有限公司作为债务人借入，并由沈阳昂立控股集团有限公司及赵久宏、姜韻峰提供担保，已于 2025 年 11 月 3 日全部提前偿还。

4、沈阳国际软件园永利园区发展有限公司于 2023 年 2 月 22 日与中信银行股份沈阳分行签订本金合计为人民币 72,000,000.00 元的借款合同。于 2025 年 10 月 20 日，借款余额为人民币 57,000,000.00 元的借款部分，借款年利率为合同签订日定价基础利率+182.50 基点（采用浮动利率，适用 5 年以上 LPR）。上述借款期限为 2023 年 2 月 22 日至 2034 年 2 月 2 日，用于偿还股东借款。

上述长期借款均以不动产 B01/B05 作为抵押，由沈阳国际软件园永利园区发展有限公司作为债务人借入，并由沈阳国际软件园有限公司及赵久宏、姜韻峰提供担保，已于 2025 年 11 月 3 日全部提前偿还。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

不涉及。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

不涉及。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，除本基金招募说明书披露的购入 3 家项目公司（沈阳国际软件园启元园区发展有限公司、沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司、沈阳国际软件园永利园区发展有限公司）外，本基金不存在其他购入或出售不动产项目的情况。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本报告期内，除基金成立时的存量银行贷款设置的不动产抵押他项权利外，无新增抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，2025 年 12 月 3 日，不动产抵押他项权利已全部解除。

4.8 不动产项目相关保险的情况

报告期内，不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买不动产项目的财产一切险及公众责任险，上述保险为不动产项目主要财产安全以及发生其他意外事故时提供有效保障。保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，基金管理人和运营管理机构多措并举，促进不动产项目经营业绩整体保持稳定。报告期内，本基金持有的 3 个不动产项目公司营业收入合计为人民币 19,183,774.54 元，报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）为 80.26%，报告期内有效租金单价为 44.99 元/平方米/月，报告期末剩余租期为 550.54 天，期后租金收缴率为 94.15%。其中，昂立信息园 A、B 座项目报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）为 68.65%，报告期内有效租金单价为 41.30 元/平方米/月；软件园 D、E 区项目报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）为 86.65%，报告期内有效租金单价为 44.46 元/平方米/月；软件园 B、F 区项目报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）为 79.02%，报告期内有效租金单价为 45.77 元/平方米/月。租户结构相对稳定，分散化程度较高，期末在执行租约共涉及租户 473 家，“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”两大行业租户合计面积占比为 63.90%，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。不动产项目可供分派情况，详见“3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额”，展示出良好的现金流兑现能力。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

经营计划具体执行情况详见“4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明”。

财务预算执行情况，参照 2025 年度发行时《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》。发行时预测 2025 年 4 月 1 日-2025 年 12 月 31 日营业收入为 7,198.09 万元，按存续期天数折算后为 1,910.76 万元。实际实现营业收入 1,918.38 万元，执行完成率 100.40%，预测运营净收益为 4,892.96 万元，按存续期天数折算后为 1,298.86 万元，实际实现运营净收益为 1,360.64 万元。执行完成率 104.76%。预测可供分配现金流 5,671.38 万元，实际实现可供分配现金流 6,605.18 万元，执行完成率 116.47%。

2026 年，基金管理人与运营管理机构将保持紧密合作，持续维护存量租户的稳定性，积极开展招商工作，全力推动意向客户转签约，密切跟踪租金收缴，以保障本基金持续、稳定及健康发展。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

截至 2025 年 12 月 31 日，全市产业园总存量区域分布呈现高度集中特征，核心存量集中于浑南区与沈北新区两大板块。其中浑南区产业园存量占全市总存量的 56.25%，为全市存量占比最高区域；沈北新区产业园存量占比 36.21%，位列全市第二。

截至 2025 年 12 月 31 日，沈阳市全部产业园区市场平均租金约 31.9 元/平方米/月。分区域来看，浑南区凭借优质的区域产业规划、持续的政府政策扶持、成熟的产业发展基础及优质的租户结构，成为全市租金水平最高区域。浑南区研发办公类产业园典型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、数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）、万科中日产业园、毅昌国际设计谷、锦联新经济产业园，上述项目租金水平集中在 37.5-43.0 元/平方米/月区间，契合区域软件开发、信息技术、科技孵化等核心客群的租金承受能力，租金定位处于区域中上等水平。

全市主要产业园区平均入驻率约为 72%，各区域入驻率与区域产业发展、项目入市时间、园区

运营能力高度相关，差异显著。浑南区受部分 2022 年新入市项目去化节奏影响，叠加个别项目入驻率小幅波动，区域整体入驻率为 69%；而入市满两年以上、运营体系成熟的产业园，平均入驻率可达 77%，体现出区域成熟产业园良好的运营稳定性与市场接受度。铁西区现存核心产业园为联东 U 谷铁西产业园，项目入市时间较早，且已实现全部销售去化，入驻率表现稳健。沈北新区依托联东 U 谷沈北企业港的高市场接受度，该项目已实现售罄封盘，带动区域整体入驻率提升至 74%，高于全市平均水平。大东区产业园存量规模较小，区域市场需求相对有限，暂未形成产业集聚效应，但区域核心项目联东 U 谷大东国际汽车研创园因产品形态贴合市场需求（一期框架厂房、二三期钢构厂房及定制厂房），需求端表现旺盛，拉动区域整体入驻率达 85%，为全市最高。于洪区因产业集聚度低、缺乏政策利好支撑、无知名运营商赋能，招商去化面临较大压力，区域产业园入驻率仅 48%，远低于全市平均水平。

从市场供应端看，2025 年沈阳产业园区仍有部分存量项目继续对外销售，如浑南区沈阳数字经济产业园（沈阳国际软件园二期）F、K 及 M 区、沈北新区东北总部基地、于洪区长涛健康科技小镇、大东区联东 U 谷·大东国际汽车研创园等。2025 年 4 月至年末，全市未来拟新增研发办公类（含框架厂房）产业园用地供应有北方芯谷头部企业配套产业园一期、沈阳国际生命健康城德生汇科创港、亚羽奥（沈阳）人工智能港、沈阳安拓创新产业园、哈工科讯（沈阳）技术产业园等项目，总规划建设面积约 35.63 万平方米，其中浑南区研发办公类（含框架厂房）项目规划建设面积约 26.34 万平方米；此外，位于皇姑区的沈阳人工智能产业园一期于 2025 年 7 月正式开园，总建筑面积 3.9 万平方米。综合来看，沈阳市产业园市场的核心承载区整体供应量处于合理区间，市场供应压力相对可控。此外，浑南区未来供应仍然呈现均匀有序的特征：由北方芯谷头部企业配套产业园一期、亚羽奥（沈阳）人工智能港、沈阳安拓创新产业园等多个项目错峰入市，避免了单一节点的集中放量，将形成持续稳定的供给节奏，有效对冲短期去化压力，为市场平稳运行提供支撑。

中长期发展来看，浑南区在沈阳市整体产业布局中占据核心地位，叠加区域规划利好持续落地、产业政策支持不断加码，区域产业认可度与园区楼宇品质稳步提升，逐步向优质甲级办公标准靠拢。交通配套方面，地铁 2 号线南延线通车进一步强化区域交通便利性，为企业入驻提供优质配套支撑，有望持续吸引软件开发、信息技术、科技孵化等优质企业落地，推动区域产业园租金稳步上行。未来随着浑南区产业园租户结构持续优化、产业链集聚效应逐步显现、园区运营管理能力不断提升，区域研发办公类产业园市场将维持稳健的去化节奏，整体市场运行将保持健康平稳的发展态势。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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	900,867.59	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	900,867.59	100.00

注：上表中数据均为基金单体层面数据。

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期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。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

根据中国证监会相关规定和基金合同约定，本基金管理人严格按照企业会计准则、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。

本基金管理人已制定基金估值和份额净值计价的业务管理制度，明确基金估值的程序和技术；建立了估值委员会，由公司分管运营领导任估值委员会主任，委员包括投资相关部门、研究部、稽核合规部、风险管理部、运营管理部门的部门负责人。本基金管理人使用可靠的估值业务系统，估值人员熟悉各类投资品种的估值原则和具体估值程序。估值流程中包含风险监测、控制和报告机制等内容。基金管理人改变估值技术，导致基金资产净值的变化在 0.25%以上的，对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性咨询会计师事务所的专业意见。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值价格的最终决策和执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间无重大利益冲突。

本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，由中债金融估值中心有限公司按约定提供银行间同业市场的估值数据，由中证指数有限公司按约定提供交易所交易的债券品种的估值数据。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 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。截至报告期末，原始权益人累计已使用回收资金数额合计 1,781.21 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 213.45 万元、652.98 万元和 914.78 万元，净回收资金使用率约 29%，剩余暂未使用资金合计 4,317.33 万元。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。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中信建投基金管理有限公司（以下简称“中信建投基金”）于 2013 年 9 月 9 日在北京成立，注册资本 4.5 亿元，中信建投证券股份有限公司全资控股。中信建投基金主要经营公开募集证券投资基金募集、销售、管理，特定客户资产管理以及中国证监会许可的其他业务。

截至报告期末，中信建投基金在管公募证券投资基金 68 个，其中包括公募 REITs3 个。

在不动产项目管理方面，中信建投基金设置独立的公募 REITs 投资管理部门，具有多名 5 年以上不动产项目投资管理经验的主要负责人员以及多名 5 年以上不动产项目运营经验的主要负责人员，同时具备健全有效的公募 REITs 投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程等。

中信建投基金以公募基金为业务本源，以专户业务为服务抓手，加强投研体系建设，注重核心投资人才的积累、培养，不断提升主动投资管理能力。同时，中信建投基金加强客户体系建设，积极拓展渠道，加大与国有大行、股份制银行、证券公司以及保险机构的合作力度。中信建投基金各项业务有序开展，为进一步发展奠定了良好的基础。

中信建投基金作为基金管理公司，秉承“忠于信，健于投”，追求以稳健的投资，回馈于客户的信任；致力于经过长期努力，打造具有影响力的品牌。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
兰皓云	本基金的基金经理	2025-10-20	-	12 年	自 2014 年开始从事不动	中国籍，重庆理工大学会

					产相关的投资管理工作，曾任天治北部资产管理有限公司、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）高级经理，并负责不动产类项目产品的承揽承做、设立及存续期管理工作（涵盖不动产类 REITs、不动产 ABS、不动产类 ABS 等业务）。2025 年 10 月至今，担任中信建投沈阳国际软件园 REIT 基金经理。	计学硕士。曾任北京北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，现任本公司公募 REITs 部投资经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。
连煦	本基金的基金经理	2025-10-20	-	12 年	曾参与华夏幸福创新中心、大厂影视产业园、香河机器人产业园及霸州都市食品产业园等项目的投资开发与资产运营管理工作。2025 年 10 月至今，担任中信建投沈阳国际软件园 REIT 基金经理。	中国籍，浙江大学工学硕士。曾任华夏幸福基业股份有限公司京南区域事业部区域管理部总经理、产城策略中心专业总监。2023 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 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。
李善涛	本基金的基 金经理	2025-10-20	-	9 年	曾参与杭州 大悦城开业 筹备、烟台大 悦城运营提 升、三亚滨海 世界商业项 目改造、张家 港览秀城定 位、南京览秀 城改造换标 及后评估等 多个项目运 营管理工作。 2025 年 10 月 至今，担任中 信建投沈阳 国际软件园 REIT 基金经 理。	中国籍，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 任本公司公 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。

注：1、基金经理任职日期、离任日期根据基金管理人对外披露的任免日期填写。首任基金经理，任职日期为基金合同生效日。

2、不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资管理起始日期起计算。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、基金合同和其他有关法律法规，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，基金运作整体合法合规，没有发生损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本报告期内，本基金管理人严格执行《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，完善相应制度及流程，通过系统和人工等各种方式在各业务环节严格控制交易公平执行。公司通过对不同

时间窗口下的不同组合间股票和债券的同向交易进行价差分析，交易时机、交易价差和交易数量均可合理解释，未发现不同投资组合之间存在非公平交易的情况。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金将 80%以上的基金资产投资于中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划，并持有其全部份额，基金通过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基础设施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%。

2、管理人对报告期内基金运营分析

沈软 REIT 底层资产为（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；（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 楼宇）。

从中长期发展来看，浑南区在沈阳市整体产业布局中占据核心地位，叠加区域规划利好持续落地、产业政策支持不断加码，区域产业认可度与园区楼宇品质稳步提升，逐步向优质甲级办公标准靠拢。交通配套方面，地铁 2 号线南延线通车进一步强化区域交通便利性，为企业入驻提供优质配套支撑，有望持续吸引软件开发、信息技术、科技孵化等优质企业落地，推动区域产业园租金稳步上行。未来随着浑南区产业园租户结构持续优化、产业链集聚效应逐步显现、园区运营管理能力不断提升，区域研发办公类产业园市场将维持稳健的去化节奏，整体市场运行将保持健康平稳的发展态势。

报告期内，基金管理人委托沈阳国际软件园产业发展有限公司（“产业发展公司”）作为运营管理机构，产业发展公司负责不动产项目的部分运营管理职责。并根据签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。

本基金报告期实现可供分配金额 66,051,812.37 元，较预测执行完成率 116.47%。详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。不动产项目报告期内加权平均出租率（建筑面积口径）、报告期内加权平均出租率（可租面积口径）分别为 80.26%、79.57%。合同租金单价为 46.50 元/平方米/月，有效租金单价为 44.99 元/平方米/月，报告期末剩余租期为 550.54 天，期后租金收缴率为 94.15%。情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。不动产项目整体运营平稳，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷，暂无新增竞争性项目入市。

本基金于 2025 年 10 月 20 日基金合同生效，无上年同期数据。实际实现营业收入 1,918.38 万元，较预测执行完成率 100.40%；实际实现运营净收益为 1,360.64 万元，较预测执行完成率 104.76%。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本报告期内，管理人尚未分配不动产基金收益。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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部控制管理。

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部控制措施

针对不动产基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理的专项制度。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、风险管理指引等公司制度履行不动产基金内部审批程序。

针对于此，在本基金成立前，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。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人持续加强不动产基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

制度体系方面，在尽职调查、投资管理、运营管理、风险控制、信息披露等不动产基金基础制

度的基础上，持续根据相关法规政策要求，结合业务实际，完善不动产基金制度流程，就业务开展的重要环节细化明确合规管理要求。申报与发售方面，严格审查不动产项目申报、发售各项文件，协助开展战略配售、网下询价及公众发售工作，加强投资者教育及宣传推介材料的合规审查，强化销售行为管理。存续期运作方面，就交割、上市及运营管理各项工作及时提供法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

本报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，本基金管理人积极主动履行运营管理职责，努力提升不动产项目资产价值，保障投资者利益。

1、完善项目公司管理，提升不动产运营效率

基金管理人不断完善项目公司的内部管理制度，涵盖合同审批、印章使用、财务付款、证照和档案使用等多个方面，积极主动防范各项运营管理风险。利用在线办公系统开展项目公司合同审批、印章使用、财务付款、证照和档案使用等事项，提高管理效率和规范性。

2、建立沟通协作机制，科学决策重大事宜

基金管理人建立了与运营管理机构的定期报告制度和交流机制。定期审阅运营管理机构提交的周报、月报、季报和年报等报告，及时主动了解项目运营等情况。针对重大运营事项，组织运营管理机构召开专项工作会议，妥善解决运营的难点和堵点。根据不动产项目运营管理需要，不定期组织投资决策委员会，商议运营相关事项，科学决策，妥善处理运营管理各项重大事宜。

3、积极开展宣贯工作，确保运营合法合规

为确保运营管理机构充分理解并严格执行公募 REITs 相关监管规定，保障项目运营合规且信息披露及时准确，本基金管理人对运营管理机构开展公募 REITs 信息披露和市值管理相关培训工作，宣贯监管要求，增强运营管理机构的合规意识。

基金管理人通过以上主动运营管理措施，有效提升了底层资产的运营效率和价值，推动了本基金的健康发展。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、公募 REITs 相关法律法规、基金合同、基金管理人及项目公司相关制度法规的规定对重大事项进行决策。报告期内，经投资委员会决策事项为存续期审计、评估中介聘用，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人通过文件审查、流程审批等方式，持续对运营管理机构的运营管理工作

进行日常检查，包括园区租赁、租金收缴、安全生产和物业管理等方面。根据招募说明书及运营管理服务协议约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项，运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见

“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”及“11.5.12.3.1 基金管理费”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构监督情况

报告期内，基金管理人通过线上办公系统，审核运营管理机构提交的有关不动产项目的合同审批、印章使用、财务付款、证照和档案使用等事项，确保不动产项目的重要运营管理活动合理、合法、合规。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他法律法规和内部制度的要求，组织和协调信息披露事务，明确相关部门在信息披露过程中的职责和分工，建立跨部门协作机制；审批本基金的信息披露文件，确保信息披露内容真实、准确、完整、及时；协调安排投资者关系活动，回应投资者关切；关注媒体相关报道，强化舆情监测与风险预警。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本报告期内，基金管理人根据《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他法律法规的规定，不断完善并严格落实《中信建投基金管理有限公司信息披露制度》《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》等信息披露管理制度，经内部信息披露审批流程完成多层审核后对外发布并存档及备份；按照《中信建投基金管理有限公司未公开披露基金信息管理办法》《中信建投基金管理有限公司内幕信息管理办法》的规定，履行基金敏感信息知情人登记、内幕信息知情人登记义务。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，本基金聘请的运营管理机构为沈阳国际软件园产业发展有限公司，运营管理机构按照《中信建投沈阳国际软件园基础设施封闭式证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“运营管理协议”）约定的服务范围、权利及义务落实各项运营工作，主要履职内容包括：租赁管理服务、

物业管理、安全管理、日常维修维护及履行运营管理协议约定的其他职责等。报告期内不存在违反运营管理协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构合规守信，严格遵守监管制度、本基金合同、运营管理协议的要求，诚实信用、勤勉尽责，未出现影响基金份额持有人权益的重大违法违规情形，未有违反行业法律法规或基金相关协议情形出现。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构精准施策，扎实开展各项运营管理工作，具体措施及效果如下：

运营管理机构结合园区产业定位，聚焦主导产业及上下游配套企业，梳理客群画像，精准定位目标客群，整合线上线下资源，优化服务流程，推行专属顾问全流程服务，提升签约效能与项目转化率；建立存量客户分级管理体系，提前开展续租对接，升级园区配套与服务品质，增强客户粘性；同时强化租金管控，建立专项回款机制，明确责任分工，优化收缴流程，推行多渠道缴费，加强履约提醒与催缴，保障租金及时足额回笼，全面提升园区运营效率与经营质量。

运营管理机构始终聚焦品质焕新与安全保障。在安全风险管理方面，沈阳国际软件园细化节日期间安全管理，深化开展《消防安全突发事件及演练》等安全主题培训，不断提升员工及客户安全意识，确保园区安全及服务高效稳定。

运营管理机构始终秉持“以客户为中心”的服务理念，全面优化产业服务体系，推动产业服务从“基础保障”向“价值创造”转型、从“分散服务”向“生态协同”升级，以全方位、全流程、全周期产业服务，赋能园区企业高质量发展，持续完善产业生态建设，为 REIT 资产的长期稳定增值提供坚实产业支撑。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格按照监管要求，积极配合基金管理人和监管机构，确保信息披露真实、准确、完整，并保持与投资者的良好沟通。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人无变更，履职正常，沟通顺畅。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已制定《沈阳国际软件园产业发展有限公司封闭式基础设施证券投资基金信息管理实施办法》。本报告期内，运营管理机构严格遵守上述制度，配合基金管理人完成不动产投资信托基金的信息披露，遵守保密义务，确保内部信息管理到位。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明

报告期内，交通银行股份有限公司在本基金的托管过程中，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议，尽职尽责地履行了托管人应尽的义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

报告期内，本托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、收益分配等事项进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

报告期内，本托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、基金资产净值计算、基金收益的计算、基金费用开支等方面进行了认真的复核，对本基金公开披露不动产基金信息进行了复核、审查和确认，对年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性进行了复核，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

报告期内，在 SPV 公司与项目公司吸收合并完成前，不动产资产支持专项计划通过持有 SPV 公司 100% 股权间接持有项目公司 100% 股权；SPV 公司与项目公司完成吸收合并后，不动产资产支持专项计划持有项目公司 100% 股权。报告期内，不动产资产支持专项计划根据认购协议、标准条款等交

易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，作出股东决策、决定或者履行相关流程。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据各项目公司与计划管理人签订的《债权债务确认协议》，中信建投证券股份有限公司（代表中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划）通过股东借款、股东应收取的利息费用共同构成对项目公司的股东债权，行使相关权利、履行相关义务。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，资产支持证券管理人按照《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》《中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《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》《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》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人真实、准确、完整、及时地进行了信息披露。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产支持证券管理人严格遵守了法律法规、中国证监会和上海证券交易所的规定以及专项计划文件约定和所作出的承诺，勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为不动产基金提供审计服务，为本基金出具了标准无保留意见的审计报告，对评估机构采用的参数合理性发表意见。报告期内，容诚会计师事务所不涉及对不动产项目运营有重大影响的处罚、诉讼或者仲裁等情况。

本基金资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，报告期内评估机构按照规定出具了《中信建投沈阳国际软件园基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508029）持有的全部不动产项目的市场价值》（编号：粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 034 号）。评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，评估方法为收益法，折现率为 7.00%，估值为 10.00 亿元。报告期内，戴德梁行不涉及对不动产项目运营有重大影响的处罚、诉讼或者仲裁等情况。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，会计师事务所容诚会计师事务所(特殊普通合伙)已按业务约定书条款履行职责。注册会计师在执行审计工作中按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任，并对评估机构采用的参数合理性发表了意见。资产评估机构按时完成了资产估值工作，采用的估值方法合理，并出具了评估报告。双方均未出现未履行职责或未达标的情况，其工

作支持了信息披露的真实性、准确性和完整性。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况
无。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况
报告期末，原始权益人及同一控制下关联方持有本基金 131,316,000.00 份。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况
无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况
报告期内，原始权益人积极配合基金管理人进行信息披露，落实相关法律法规指引要求。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况
无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	容诚审字[2026]110Z0029 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	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：
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。
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。
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。
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。
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。		
会计师事务所的名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）		
注册会计师的姓名	吴宇	董博佳	贾强强
会计师事务所的地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26		
审计报告日期	2026-03-27		

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，基金管理人聘请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”或“评估机构”）对中信建投沈阳国际软件园 REIT 投资的不动产项目资产组合的市场价值进行评估。戴德梁行出具了《中信建投沈阳国际软件园基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508029）持有的全部不动产项目的市场价值》（编号：粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 034 号）。

根据评估报告，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 10.00 亿元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：市场租金、折现率、预测期内市场租金增长率、预测期内出租率等。

本基金的会计师事务所已对基金管理人和戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，

认为基金管理人和戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 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
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		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
应收票据		61,204.83
应收账款	11.5.7.2	18,761,809.18
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		-
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
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
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:		
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	11.5.7.10	6,551,493.32
应付职工薪酬	11.5.7.11	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		658,800.29
应付托管费		21,959.86
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.12	4,027,744.53
应付利息		-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.13	5,503,084.49
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	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
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	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 3.6592 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

2、本基金于 2025 年 10 月 20 日成立，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。

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. 17. 1	900, 867. 59
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11. 5. 17. 2	1, 097, 650, 000. 00
其他资产		-
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：		
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		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		527, 040. 29
应付托管费		21, 959. 86
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
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
资本公积		—
其他综合收益		—
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
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（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		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. 销售费用		—
5. 管理费用	11.5.7.20	110,238.72
6. 研发费用		—
7. 财务费用	11.5.7.21	263.80
8. 管理人报酬		658,800.29
9. 托管费		21,959.86
10. 投资顾问费		—
11. 信用减值损失	11.5.7.22	133,411.94
12. 资产减值损失		—
13. 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
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5. 其他业务收入		-
二、费用		825, 920. 15
1. 管理人报酬		527, 040. 29
2. 托管费		21, 959. 86
3. 投资顾问费		-
4. 利息支出		-
5. 信用减值损失		-
6. 资产减值损失		-
7. 税金及附加		-
8. 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. 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		-
6. 收到的税费返还		-
7. 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
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		12,103.49
9. 取得证券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. 支付给职工以及为职工支付的现金		83,211.64
13. 支付的各项税费		5,038,762.51
14. 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		91,810,439.98
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到的现金净额		-
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	11.5.7.28.2	724,792,673.59
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		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：		
21. 认购/申购收到的现金		1,098,000,000.00
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		1,098,000,000.00
24. 赎回支付的现金		-

25. 偿还借款支付的现金		376,500,000.00
26. 偿付利息支付的现金		3,024,157.21
27. 分配支付的现金		-
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		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. 收回不动产投资收到的现金		-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		-
3. 处置证券投资收到的现金净额		-
4. 买入返售金融资产净减少额		-
5. 卖出回购金融资产款净增加额		-
6. 取得利息收入收到的现金		-
7. 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
8. 取得不动产投资支付的现金		1,097,650,000.00
9. 取得证券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. 支付的各项税费		-
13. 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：		
14. 认购/申购收到的现金		1,098,000,000.00
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		1,098,000,000.00
16. 赎回支付的现金		-
17. 偿付利息支付的现金		-
18. 分配支付的现金		-

19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		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	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,098,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,098,000,000.00
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	-4,865,651.84	-4,865,651.84

(减少以“-”号填列)								
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
四、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	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,098,000,000.00	-	-	-	1,098,000,000.00
三、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）其他	-	-	-	-	-
四、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：

黄凌	张欣宇	谭保民
_____	_____	_____
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

11.5 报表附注

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有启元公司、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进行合并。

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	5	4.75
土地使用权	平均年限法	30.67-50	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

本基金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	5	31.67
其他	平均年限法	3	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 递延所得税资产与递延所得税负债

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

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。

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	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
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 按账龄披露应收账款

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—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 按坏账准备计提方法分类披露

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（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	901,608.50	4.42	901,608.50	100.00	0.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	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

债务人名称	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 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收账款组合	19,481,875.17	720,065.99	3.70
合计	19,481,875.17	720,065.99	3.70

11.5.7.2.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	本期初 2025 年 10 月 20 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信	-	901,608.50	-	-	-	901,608.50

用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	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 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	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	0.00
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	14.93	971,447.90	2,071,180.32

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	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
外购	977,295,245.90	-	-	977,295,245.90
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	977,295,245.90	-	-	977,295,245.90
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	17,331,043.20	-	-	17,331,043.20
本期计提	17,331,043.20	-	-	17,331,043.20
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-

处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
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	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
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	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	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
购置	-	-	-	18,422.01	-	18,422.01
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	21,572.55	21,572.55
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减	-	-	-	-	-	-

少						
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
本期计提	-	-	-	486.13	1,864.26	2,350.39
其他原因增 加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少 金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减 少	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增 加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少 金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减 少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、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	0	-	-	-	-	0

注：其他原因增加为：企业合并增加。

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	-
小计	310,349.11
减：减值准备	-

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

11.5.7.6.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
商誉	-	211,302,636.85	-	211,302,636.85
商誉减值准备	-	-	-	-
合计	-	211,302,636.85	-	211,302,636.85

11.5.7.6.2 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。

11.5.7.6.3 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来确定其可收回金额。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	本期增加金额	本期摊销金	本期其他减	期末余额
----	------	--------	-------	-------	------

			额	少金额	
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
公允价值变动	-	-
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
资产减值准备	1,623,455.75
预计负债	-
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	备注
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

注：其他流动资产为待抵扣进项税和预交企业所得税。

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
1-2 年	-
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 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：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

11.5.7.10 应付账款

11.5.7.10.1 应付账款情况

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

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	2,403,808.98
消费税	-
企业所得税	157,701.60
个人所得税	-
城市维护建设税	264,800.96
教育费附加	113,486.13
房产税	895,855.20
土地使用税	109,373.73
土地增值税	-
其他	82,717.93
合计	4,027,744.53

11.5.7.13 合同负债

11.5.7.13.1 合同负债情况

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 预收款项

11.5.7.14.2.1 预收款项情况

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

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	18,755,917.88
其他	243,180.32
合计	18,999,098.20

11.5.7.14.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
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	1,098,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	300,000,000	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	合计
基金合同生效日	-	-	-
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：基金认购款	-	-	-
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（基金合同生效日）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（基金合同生效日）
----	------------------------------

	至 2025 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	914,283.08
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
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（基金合同生效日） 至 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,836,435.60
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	188,835.40
教育费附加	80,929.49
房产税	2,024,310.32
土地使用税	257,856.16
土地增值税	-
其他	376,659.41
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（基金合同生效日） 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（基金合同生效日） 至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	263.80
其他	-
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（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	843,611.59
其他应收款坏账损失	-710,199.65
其他	-
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（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
证券登记费用	400.00
初始登记费用	65,859.00
信息披露费用	20,000.00
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

11.5.7.24.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	79,825.60
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（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	30,908.09
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（基金合同生效日） 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（基金合同生效日） 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
合计	-2,496,803.07

11.5.7.27 现金流量表附注

11.5.7.27.1 收到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（基金合同生效日） 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（基金合同生效日） 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

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日） 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：信用减值损失	133,411.94
资产减值损失	-
固定资产折旧	2,350.39
投资性房地产折旧	17,331,043.20
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	-
融资租入固定资产	-
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 报告期内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（基金合同生效日）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
启元公司/亨达公司/永利公司	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
启元公司/亨达公司/永利公司	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 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）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	-
二、现金等价物	-
其中：3 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及现金等价物	-

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

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
启元公司/亨达公司/永利	2025 年 10 月	730,128,023.89	100	收购	2025-10-20	控制权发	19,183,774.54	-8,765,354.38

公司	20 日					生 变 更		
合计	—	730,128,023.89	100	—	—	—	19,183,774.54	—

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
转移非现金资产的公允价值	—
发生或承担负债的公允价值	—
或有对价的公允价值	—
其他	—
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/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	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、负债的情况

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：	1, 076, 639, 861. 32	558, 642, 783. 60
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
固定资产		
无形资产		
其他资产	71, 967, 282. 85	71, 967, 282. 85
负债：	557, 814, 474. 28	428, 315, 204. 85
应付账款	3, 534, 105. 96	3, 534, 105. 96
长期借款	344, 000, 000. 00	344, 000, 000. 00
递延所得税负债	129, 499, 269. 43	
应交税费	3, 009, 615. 16	3, 009, 615. 16
其他负债	77, 771, 483. 73	77, 771, 483. 73
净资产	518, 825, 387. 04	130, 327, 578. 75
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、负债公允价值的确定方法

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 集团的构成

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	—	出资设立
启元公司	沈阳	沈阳	商务服务业	—	100	非同一控制下

						企业合并
亨达公司	沈阳	沈阳	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
永利公司	沈阳	沈阳	商务服务业	-	100	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

11.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

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（基金合同生效日）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
合计	—	2,877,566.19

11.5.12.1.2 出售商品、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（基金合同生效日）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	物业管理服务	1,482.50

务有限公司		
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（基金合同生效日）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 与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（基金合同生效日） 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 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.12.4.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
关 联 方 名 称	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
中 信 建 投 证 券	9,428,686	3.1429%	6,880,306.00	-	131,677.00	16,177,315.00	5.3924%

股份有限公司							
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%
沈阳国际软件园有限公司	86,316,000.00	28.7720%	-	-	-	86,316,000.00	28.7720%
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（基金合同生效日）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
合计	74,809,268.09	579,310.37

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	
		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

11.5.13.2 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

11.5.14 期末基金持有的流通受限证券

11.5.14.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.14.1.1 交易所市场债券正回购

无。

11.5.15 收益分配情况

11.5.15.1 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。

11.5.15.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.16 金融工具风险及管理

11.5.16.1 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同责任，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。

11.5.16.2 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。

11.5.16.3 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。

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。

于报告期末，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。

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。

于报告期末，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。

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。

于报告期末，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。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 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

11.5.17.1.2 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	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
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

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	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

11.5.17.2.2 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	-	-
----	---	------------------	---	------------------	---	---

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，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”或“评估机构”）为本基金提供不动产估值服务。戴德梁行经财政部、中国证监会审查及批准，具备证券期货相关业务评估资质，为本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，截至本报告期末，其为本基金提供存续期评估服务未连续超过三年，符合监管要求。

戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。同时，管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，符合法律及相关规定。在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

12.2 评估报告摘要

戴德梁行按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。评估报告主要内容摘要如下：

- 1、评估委托人：中信建投基金管理有限公司
- 2、评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集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）业务指南第 2 号——存续业务》《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 6 号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。
- 3、价值时点：2025 年 12 月 31 日。
- 4、评估方法：收益法（现金流折现法）
- 5、评估对象及结果：
估价对象一：项目公司沈阳国际软件园启元园区发展有限公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑

南区高歌路 2 号沈阳国际软件园昂立信息园 A、B 座项目，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于价值时点的市场价值为 82,000,000 元，折合单价 4,407 元/平方米；

估价对象二：项目公司沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 863、861 号沈阳国际软件园 D、E 区项目，产证证载建筑面积 57,180.75 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 308,000,000 元，折合单价 5,386 元/平方米；

估价对象三：项目公司沈阳国际软件园永利园区发展有限公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858、860 号沈阳国际软件园 B、F 区项目，产证证载建筑面积共计为 125,406.36 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 610,000,000 元，折合单价 4,864 元/平方米。

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，总建筑面积为 201,195.19 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,000,000,000 元（大写人民币壹拾亿元整）。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

结合不动产项目实际运营和市场同业表现，基于谨慎考虑，对各项目办公部分市场租金和软件园 B、F 区项目的出租率进行了下调，其他重要参数均未做调整。本次评估采用的重要参数调整如下：

评估时点	项目名称	办公部分市场 租金-元/平方 米	出租率-2026 年	出租率-2027 年	出租率-2028 年
2025 年 12 月 31 日	昂立信息园 A、B 座项目	40.10	70.0%	75.0%	80.0%
	软件园 D、E 区项目	44.15	79.4%	82.0%	83.5%
	软件园 B、F 区项目	44.14	77.4%	79.6%	82.0%
2025 年 3 月 31 日	昂立信息园 A、B 座项目	41.90	70.0%	75.0%	80.0%
	软件园 D、E 区项目	44.48	79.4%	82.0%	83.5%
	软件园 B、F 区项目	45.91	78.8%	80.8%	83.6%

根据评估机构戴德梁行的市场调查，沈阳市研发办公业态产业园的市场租金呈下行趋势。基于此市场变化，本次评估对本项目研发办公业态的市场租金假设进行了审慎下调。此外，主要受 B01、B20 楼宇孵化器退租、时点出租率出现波动的影响，基于审慎考虑，上述楼宇 2026 年出租率在 2025 年末时点出租率基础上进一步压降，进而影响了软件园 B、F 区项目 2026 年-2028 年的整体出租率假设。

基于上述参数变化及预测期缩短的影响，本次不动产项目的资产评估价值为 10.00 亿元，相较本基金首发时点（2025 年 3 月 31 日）的资产评估价值减少 0.26 亿元，评估价值下降 2.53%，具体

情况详见《中信建投沈阳国际软件园基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508029）持有的全部不动产项目的市场价值》（编号：粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 034 号）。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次评估采用收益法作为主要估值方法，同时评估机构采用成本法对收益法结果进行了校验。成本法是求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象市场价值的方法。

根据评估报告披露，采用成本法校验测算不动产项目总价为 10.35 亿元，与收益法测算结果 10.00 亿元的差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。具体校验情况可详见《中信建投沈阳国际软件园基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508029）持有的全部不动产项目的市场价值》（编号：粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 034 号）之“4. 附件”之“4.2 不同评估方法校验说明”。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	昂立信息园 A、B 座项目	153.656610	145.394735	105.68	108.330883	93.619593	115.71
2	软件园 D、E 区项目	605.768545	565.948139	107.04	376.529091	386.810482	97.34
3	软件园 B、F 区项目	1,158.952299	1,199.421875	96.63	875.777544	818.429230	107.01
合计		1,918.377454	1,910.764749	100.40	1,360.637518	1,298.859306	104.76

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

本次采用现金流量折现法，无须特殊说明。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
4,737	63,331.22	291,835,461.00	97.28	8,164,539.00	2.72

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	中信建投证券股份有限公司	7,477,315.00	2.49
2	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	7,121,830.00	2.37
3	国信证券股份有限公司	4,404,580.00	1.47
4	中信证券—国任财产保险股份有限公司—中信证券国任财险睿驰 1 号单一资产管理计划	2,400,185.00	0.80
5	中信证券—财信吉祥人寿保险股份有限公司—分红产品—中信证券财信人寿睿驰 1 号单一资产管理计划	2,077,301.00	0.69
6	中航证券有限公司	1,899,798.00	0.63
7	中信证券资管—招商银行—中信证券资管睿驰 2 号集合资产管理计划	1,417,105.00	0.47
8	中信证券—招商银行—中信证券铁发紫宸 1 号集合资产管理计划	1,373,379.00	0.46
9	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	1,349,845.00	0.45
10	中信证券—长江财产保险股份有限公司—中信证券长江财险睿驰 1 号	1,347,968.00	0.45

	单一资产管理计划		
合计		30,869,306.00	10.29

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	沈阳国际软件园有限公司	86,316,000.00	28.77
2	沈阳顺安恒达信息技术有限公司	45,000,000.00	15.00
3	中信建投证券股份有限公司	8,700,000.00	2.90
4	中国人寿资管—广发银行—国寿资产—鼎瑞 2498 资产管理产品	5,775,000.00	1.93
5	中天证券—中粮信托·丰惠 1 号集合资金信托计划—中天证券天沃 5 号 FOF 单一资产管理计划	4,776,000.00	1.59
6	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	4,650,000.00	1.55
7	国泰海通证券股份有限公司	4,500,000.00	1.50
7	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	4,500,000.00	1.50
7	中信证券股份有限公司	4,500,000.00	1.50
10	鞍钢集团资本控股有限公司	3,654,000.00	1.22
10	中天证券—李秋月—中天证券天沃 7 号 FOF 单一资产管理计划	3,654,000.00	1.22
合计		176,025,000.00	58.68

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	4,472.00	0.0015

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2025 年 10 月 20 日）基金份额总额	300,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	300,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	300,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金管理人无重大人事变动。

本报告期内，孟羽任基金托管人交通银行资产托管部/资产托管业务发展中心总经理。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本不动产基金投资策略未发生改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

为本基金进行审计的会计师事务所为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），本报告期应支付会计师事务所的报酬为 256,520.00 元人民币。该会计师事务所系存续期首年为本基金提供审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

报告期内，为基金出具评估报告的评估机构为戴德梁行，不存在改聘评估机构的情形。戴德梁行对不动产项目资产在评估基准日的价值进行了评估，本次为戴德梁行作为不动产项目资产存续期评估机构的第 1 年，未连续超过 3 年。依据《中信建投沈阳国际软件园 REIT 产品资产评估服务合同》有关约定，应支付给戴德梁行评估服务费为 120,000.00 元。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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	规定网站、规定报刊	2025-10-21
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战略配售份额限售公告	规定网站、规定报刊	2025-10-22
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开通跨系统转托管业务的公告	规定网站、规定报刊	2025-10-22
4	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	规定网站、规定报刊	2025-10-24
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购入基础设施项目交割审计情况的公告	规定网站、规定报刊	2025-11-01
6	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	规定报刊	2025-11-03
7	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	规定网站	2025-11-03
8	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	规定网站、规定报刊	2025-11-06
9	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	规定网站、规定报刊	2025-11-06
10	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	规定网站、规定报刊	2025-11-07

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

本报告期内，无影响投资者决策的其他重要信息。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 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、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。

17.2 存放地点

基金管理人、基金托管人处。

17.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可在支付工本费后在合理时间内取得复制件或复印件。

中信建投基金管理有限公司

2026 年 03 月 31 日