中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 年 06 月 30 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 08 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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意。

基金托管人交通银行股份有限公司根据本基金合同约定，于2026年08月28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。

运营管理机构已对中期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。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自2026年01月01日起至2026年06月30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 4
2.1 不动产基金产品基本情况 4
2.2 不动产项目基本情况说明 5
2.3 不动产基金扩募情况 5
2.4 基金管理人和运营管理机构 5
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 6
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 6
2.7 信息披露方式 6
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 6
3.1 主要会计数据和财务指标 6
3.2 其他财务指标 7
3.3 不动产基金收益分配情况 7
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 8
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 9
3.6 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 9
3.7 报告期内发生的关联交易 9
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 9
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 9
3.10 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 9
§4 不动产项目基本情况 9
4.1 报告期内不动产项目的运营情况 9
4.2 不动产项目所属行业情况 16
4.3 不动产项目运营相关财务信息 19
4.4 项目公司经营现金流 22
4.5 项目公司对外借入款项情况 23
4.6 不动产项目投资情况 23
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 23
4.8 不动产项目相关保险的情况 23
4.9 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 23
4.10 其他需要说明的情况 23
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 24
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 24
5.2 投资组合报告附注 24
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 24
§6 回收资金使用情况 25
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 25
§7 管理人报告 25
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 25
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 27
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 30

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 31
§8 运营管理机构报告 31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 32
§9 其他业务参与人履职报告 33
9.1 托管人报告 33
9.2 资产支持证券管理人报告 34
9.3 原始权益人报告 34
§10 中期财务报告（未经审计） 35
10.1 资产负债表 35
10.2 利润表 38
10.3 现金流量表 40
10.4 所有者权益变动表 42
10.5 报表附注 44
§11 基金份额持有人信息 79
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 79
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 79
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 80
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 82
§12 不动产基金份额变动情况 82
§13 重大事件揭示 82
13.1 基金份额持有人大会决议 82
13.2 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 82
13.3 不动产基金投资策略的改变 82
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 83
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 83
13.6 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 83
13.7 其他重大事件 83
§14 影响投资者决策的其他重要信息 84
§15 备查文件目录 85
15.1 备查文件目录 85
15.2 存放地点 85
15.3 查阅方式 85

§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	010-56950806	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	金强	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	中国（上海）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 10 楼	中国（上海）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

注：资产支持证券管理人办公地址于 2026 年 8 月变更为北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 10 楼。

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
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

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
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.cfund108.com
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
本期收入	46,269,676.88
本期净利润	-10,833,335.99

本期经营活动产生的现金流量净额	23,336,840.35
本期现金流分派率（%）	3.21
年化现金流分派率（%）	6.48
期末数据和指标	报告期末（2026 年 06 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,200,380,795.42
期末不动产基金净资产	1,022,301,012.17
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	117.42

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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末（2026 年 06 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	3.4077

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	29,840,694.86	0.0995	-
2025 年	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

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	60,000,000.00	0.2000	-
2025 年	-	-	-

注：1、本基金于 2025 年 10 月 20 日基金合同生效，2025 年内未实际向投资者发放基金收益。

2、本报告期内，基金管理人已于 2026 年 1 月 22 日发布本基金 2025 年收益分配公告，并于 2026 年 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，占经审计的 2025 年度可供分配金额的比例为 90.84%。

3、本报告期内，基金管理人已于 2026 年 6 月 30 日发布本基金 2026 年第一次基金收益分配公告，并于 2026 年 7 月 8 日完成分红实施，分配金额 0.6120 元/10 份，本次分配金额为 18,360,000.00

元，其中分配 2025 年度剩余未分配的可供分配金额 6,051,812.37 元，分配 2026 年第一季度可供分配金额 15,247,994.83 元中的 12,308,187.63 元。加上 2026 年 1 月份实施的本基金 2025 年基金收益分配，本基金已将合并后基金 2025 年年度可供分配金额（经审计）以现金形式 100%分配给投资者。

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	-10,833,335.99	-
本期折旧和摊销	43,994,239.42	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-6,260,617.78	-
本期息税折旧及摊销前利润	26,900,285.65	-
调增项		
1. 期初现金余额	85,493,622.44	-
调减项		
1. 应收和应付项目的变动	-4,651,781.07	-
2. 上年度尚未分配的可供分配余额	-6,051,812.37	-
3. 本期实际分配金额	-60,000,000.00	-
4. 未来合理支出相关预留	-11,849,619.79	-
本期可供分配金额	29,840,694.86	-

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”等部分对应资金以及其他应支付的经营性支出预留。

2、期初现金余额中包含过渡期未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。本报告期内，基金管理人已于 2026 年 6 月 30 日发布本基金 2026 年第一次基金收益分配公告，并于 2026 年 7 月 8 日完成分红实施，分配金额 0.6120 元/10 份，本次分配金额为 18,360,000.00 元，其中分配 2025 年度剩余未分配的可供分配金额 6,051,812.37 元，分配 2026 年第一季度可供分配金额 15,247,994.83 元中的 12,308,187.63 元。加上 2026 年 1 月份实施的本基金 2025 年基金收益分配，本基金已将合并后基金 2025 年年度可供分配金额（经审计）以现金形式 100%分配给投资者。

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、运营管理机构的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，已计提应付基金

管理人管理费 1,303,827.13 元，已计提应付资产支持证券管理人管理费 457,716.79 元，已计提应付基金托管人和资产支持证券托管人的托管费金额 54,326.06 元。

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、运营管理机构的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”。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

不涉及。

3.6 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

不涉及。

3.7 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“10.5.10 关联方关系”和“10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

不涉及。

3.9 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 1,637,884.28 元。

3.10 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

报告期内，不动产基金业务参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不动产基金利益的情形，未发生变更承诺的情形。

§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。

截至报告期末，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 198,133.02 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》证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 77.10%、76.49%。报告期内合同租金单价为 46.46 元/平方米/月，报告期内有效租金单价为 44.79 元/平方米/月。期后租金收缴率为 94.72%。

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 46,089,959.34 元，息税折旧摊销前利润为人民币 30,380,452.16 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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 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	198,133.02	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	150,987.66	-
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	%	76.81	-
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	%	76.21	-
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）	%	77.10	-
6	报告期内加权平	Σ（报告期内每日	%	76.49	-

	均出租率（可租面积口径）	出租面积×出租天数）/（报告期末可供出租面积×报告期天数）			
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	46.46	-
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在执租赁合同的租金单价（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	44.79	-
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	549.98	-
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	%	84.69	-
11	期后租金收缴率	截至报告期末累计收缴的 T-2 年租赁收入及物业收入/T-2 年租赁收入及物业收入	%	94.72	-

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）/报告	同比（%）

				期末（2026 年 06 月 30 日）	
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	12,466.78	-
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	%	67.00	-
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	%	66.41	-
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）	%	68.41	-
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）	%	67.81	-
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	43.03	-
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在执租赁合同的租金单价（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	41.17	-
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	378.27	-

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	%	74.78	-
11	期后租金收缴率	截至报告期末累计收缴的 T-2 年租赁收入及物业收入/T-2 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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 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	57,255.23	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	49,616.63	-
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	%	86.77	-
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	%	86.66	-
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）	%	86.02	-
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）	%	85.90	-
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	46.53	-

		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在执租赁合同的租金单价（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	44.39	-
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	500.73	-
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	%	91.50	-
11	期后租金收缴率	截至报告期末累计收缴的 T-2 年租赁收入及物业收入/T-2 年租赁收入及物业收入	%	93.76	-

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 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	122,105.29	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	88,904.25	-
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	%	73.60	-
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	%	72.81	-

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）	%	74.21	-
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）	%	73.41	-
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	46.94	-
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在执租赁合同的租金单价（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	45.55	-
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	601.55	-
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	%	82.26	-
11	期后租金收缴率	截至报告期末累计收缴的 T-2 年租赁收入及物业收入/T-2 年租赁收入及物业收入	%	94.40	-

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 465 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 180 家，软件园 B、F 区项目租户合计 233 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 59.25%，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 17.22%，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	162.32	4.39
租户 2	150.17	4.06
租户 3	113.43	3.07
租户 4	111.47	3.02
租户 5	99.21	2.68
合计	636.60	17.22

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计为 1 家。

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

报告期内，未发现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。有关本基金的具体风险信息，详见本基金的招募说明书。

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

报告期内，结合不动产项目的客群定位、物业品质、区位条件等方面，在不动产项目临近的范围内较有代表性的竞争性物业主要为锦联新经济产业园，该项目于 2012 年入市，2026 年上半年主力房源租赁价格约为 400-500 元/平方米/年，入驻率 45-55%。报告期内，暂无新增竞争性项目入市。

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

为进一步推动 REITs 市场高质量发展，辽宁省发展和改革委员会于 2026 年 6 月 3 日印发《辽宁省促进民间投资发展若干举措》，明确提出“积极支持符合条件的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）”，首次明确对 REITs 项目给予财政资金奖补——对通过国家发改委审

核并被推荐至证监会的项目，按实际支出的 50%给予一次性奖补，最高 100 万元，这一政策与国家层面 REITs 税收优惠形成“税收+财政”双重激励。

2、行业政策

工业和信息化部等多部门围绕人工智能发展先后发布《“人工智能+制造”专项行动实施意见》（工信部联科〔2025〕279 号）、《智能体规范应用与创新发展实施意见》、《“人工智能+信息通信”创新发展实施意见（2026—2028 年）》（工信部通信〔2026〕121 号）等系列政策，将软件和信息服务业列为重点赋能行业，推动人工智能模型与数据资源协同互促，加快智能体规范应用与创新发展，为数字经济与人工智能融合创新夯实底座。国家数据局于 2026 年 5 月印发《2026 年数字经济发展工作要点》，提出因地制宜培育数字产业集群、深化国家数字经济创新发展试验区建设，为数字经济核心产业发展指明方向。

3、区域政策

辽宁省人民政府于 2026 年 6 月 16 日发布《关于推进服务业扩能提质的实施意见》（辽政发〔2026〕9 号）提出做优沈阳国家级数据标注基地，推动沈阳、大连建设国家重要软件产业基地、加强开源社区建设。

沈阳市数据局、沈阳市财政局于 2026 年 1 月 6 日联合发布《促进数字经济产业高质量发展政策》（沈数据发〔2026〕1 号），提出支持数字经济聚集区（园区、基地、楼宇）建设，鼓励创建具有特色的数字经济示范集聚区（园区、基地、楼宇）。

4、税收政策

2026 年 4 月 7 日，国家发展改革委等部门印发《关于做好 2026 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〔2026〕487 号），延续集成电路和软件企业所得税等优惠政策，对符合条件的软件企业继续实施税收减免，稳定园区软件企业政策预期，增强企业扎根发展的信心。

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持续健康发展，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、加速产业集聚与生态构建提供了重要助力。

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。一是区域分化加剧，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。二是同质化竞争突出，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。三是竞争维度升级，从租金竞争转向产业链竞争、投资环境竞争和运营模式竞争，优质企业不再单一以成本为导向，而是综合考量产业链协同、政策支持和资源导入。四是以新质生产力为主旋律，各地政府对新质生产力项目招引需求增加，主力租户从传统制造业向新型产业转变，运营质量成为竞争关键。

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）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	486,187,455.56	556,956,591.95	-12.71
2	总负债	817,166,013.88	848,892,578.24	-3.74
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额 （元）	变动比例（%）
1	营业收入	46,089,959.34	-	-
2	营业成本/费用	83,541,744.13	-	-
3	EBITDA	30,380,452.16	-	-

注：不动产项目公司期末总资产与总负债较二季报数据差异系系中期报告编制过程中对项目公司个别报表部分会计科目进行了账务调整。

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（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	78,736,826.02	80,824,550.68	-2.58
2	货币资金	2,785,766.55	7,720,450.05	-63.92
主要负债科目				
1	长期借款	62,489,377.24	65,045,497.38	-3.93

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（2026 年 06 月	上年末（2025 年 12 月 31	较上年末变

		30 日）金额（元）	日）金额（元）	动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	134,413,463.98	139,900,578.82	-3.92
2	货币资金	13,447,227.77	28,416,437.14	-52.68
主要负债科目				
1	长期借款	229,127,716.54	238,500,157.06	-3.93

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（2026 年 06 月 30 日）金额（元）	上年末（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	220,445,087.65	231,328,795.21	-4.70
2	货币资金	12,091,428.47	48,022,114.86	-74.82
主要负债科目				
1	长期借款	471,646,013.91	490,938,634.98	-3.93

注：本报告期末，各项目公司货币资金余额较上年末分别下降 63.92%、52.68%和 74.82%，主要系本基金于报告期内持续实施收益分配，截至本报告期末，累计宣告发放分红金额 78,360,000.00 元，相关分红资金由各项目公司支付至专项计划所致。上述货币资金余额下降系正常收益分配安排导致，不属于因项目经营发生重大不利变化而引致的货币资金减少情形。

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	2,970,890.80	77.70	-
2	物业收入	697,551.16	18.24	-
3	车位收入	155,000.00	4.05	-
4	其他收入	-	-	-
5	营业收入合计	3,823,441.96	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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	12,182,680.83	81.08	-
2	物业收入	2,843,153.68	18.92	-
3	其他收入	-	-	-
4	营业收入合计	15,025,834.51	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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	21,806,269.79	80.05	-
2	物业收入	5,130,584.13	18.83	-
3	车位收入	303,828.95	1.12	-
4	其他收入	-	-	-
5	营业收入合计	27,240,682.87	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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧及摊销	2,088,229.08	27.60	-
2	运营管理费用	583,352.98	7.71	-
3	财务费用	4,160,991.19	54.99	-
4	税金及附加	617,687.98	8.16	-
5	其他成本/费用	116,685.78	1.54	-
6	营业成本/费用合计	7,566,947.01	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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧及摊销	5,487,619.26	21.87	-
2	运营管理费用	2,331,778.97	9.29	-
3	财务费用	15,255,752.15	60.81	-
4	税金及附加	1,881,652.62	7.50	-
5	其他成本/费用	129,609.12	0.52	-
6	营业成本/费用合计	25,086,412.12	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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例	

			（%）	
1	折旧及摊销	10,892,774.86	21.41	-
2	运营管理费用	4,193,767.55	8.24	-
3	财务费用	31,407,127.59	61.72	-
4	税金及附加	3,802,421.33	7.47	-
5	其他成本/费用	592,293.67	1.16	-
6	营业成本/费用合计	50,888,385.00	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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	28.33
2	息税折旧摊销前利润率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	65.50

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	47.52
2	息税折旧摊销前利润率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	68.29

项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	43.32
2	息税折旧摊销前利润率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	64.66

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

本报告期初货币资金余额 85,493,622.44 元，项目公司期初货币资金余额为 84,159,002.05 元。报告期内，现金流入总金额为 46,708,091.01 元，其中项目公司销售商品/提供劳务收到的现金合计 44,013,197.59 元；现金流出总金额为 83,371,249.42 元。截至 2026 年 6 月 30 日，期末货币资金余额为 48,830,464.03 元，项目公司货币资金余额为 28,324,422.79 元。

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

不涉及。

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 报告期内购入或出售不动产项目情况

不涉及。

4.6.2 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

不涉及。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

不涉及。

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 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

不涉及。

4.10 其他需要说明的情况

不涉及。

§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	1,043,113.23	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,043,113.23	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

本不动产基金投资的前十名证券的发行主体未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、稽控合规部、风险管理部、运营管理部的部门负责人。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 5,895.52 万元，其中已使用资金用于沈阳数字经济产业园、沈阳智能制造产业园项目和补充流动资金分别为 2,500.00 万元、2,480.74 万元和 914.78 万元，净回收资金使用率约 96.67%，剩余暂未使用资金合计 203.02 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管理、私募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 71 只，其中包括公募 REITs4 只。

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	不动产项目运营或投资	说明
		任职日期	离任日期			

				管理年限	管理经验	
兰皓云	本基金的基金经理	2025-10-20	-	13 年	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 20 日至今，担任中信建投沈阳国际软件园 REIT 基金经理。	中国籍，重庆理工大学会计学硕士。曾任北京北机机电工业有限公司法务专员、天治北部资产管理有限公司高级项目经理、中信建投利信资本管理（北京）有限公司（曾用名：元达信资本管理（北京）有限公司）高级项目经理。2023 年 1 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 REITs 部投资管理基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。
连煦	本基金的基金经理	2025-10-20	-	13 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 20 日至今，担任中信建投沈阳	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

					国际软件园 REIT 基金经理。	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	-	10 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 20 日至今，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遵规守信情况的说明

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，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。《辽宁省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》于 2026 年 5 月发布，明确提出“举全省之力发展人工智能核心产业”，人工智能及新一代信息技术产业集群列入 7 个国家级集群培育方向，沈阳国际软件园以软件和信息技术服务为核心业态，与规划重点方向高度契合，有望获得产业导入和政策资源倾斜。公共服务配套方面，沈阳市浑南区人民政府于 2026 年 6 月 3 日发布《征收公告》，对华润沈阳万象汇项目白塔河南路 27 号地块的原 HD 中央广场四期商业地块的部分国有土地上房屋及附属物实施征收，同时收回征收范围内国有土地使用权，该项目紧邻沈阳国际软件园一期，建成后将极大提升园区的商业配套。交通配套方面，地铁 2 号线南延线的通车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 29,840,694.86 元，较预测执行完成率 104.57%。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 77.10%、76.49%。合同租金单价为 46.46 元/平方米/月，有效租金单价为 44.79 元/平方米/月，报告期末剩余租期为 549.98 天，期后租金收缴率为 94.72%。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 46,089,959.34 元，较预测执行完成率 101.73%。

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，基金管理人已于 2026 年 1 月 22 日发布本基金 2025 年收益分配公告，并于 2026 年 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，占经审计的 2025 年度可供分配金额的比例为 90.84%。

本报告期内，基金管理人已于 2026 年 6 月 30 日发布本基金 2026 年第一次基金收益分配公告，并于 2026 年 7 月 8 日完成分红实施，分配金额 0.6120 元/10 份，本次分配金额为 18,360,000.00 元，其中分配 2025 年度剩余未分配的可供分配金额 6,051,812.37 元，分配 2026 年第一季度可供分配金额 15,247,994.83 元中的 12,308,187.63 元。加上 2026 年 1 月份实施的本基金 2025 年基金收益分配，本基金已将合并后基金 2025 年年度可供分配金额（经审计）以现金形式 100%分配给投资者。

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控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2、不动产项目投资部分关联交易的内控措施

针对不动产基金，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

本报告期内，本基金管理人严格遵循各项法律法规，并依据基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件，秉持诚实信用、勤勉尽责的原则主动履行不动产项目运营管理职责，主要开展了以下工作：修订项目公司内部管理制度、完善项目公司审批流程；对不动产项目的年度经营计划及年度预算、资本性支出、关联交易及项目所涉及的重要合同进行审批；对项目资产及运管机构日常业务开展情况进行现场检查等。同时，基金管理人通过积极的分红策略实施主动管理，并通过业绩说明会、定期报告发布等渠道，及时向市场传递信息，保障不动产项目平稳运营。

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 2025 年度分红、项目公司管理制度及权责流程、2026 年年度关联交易计划、聘请常年法律顾问、2026 年年度新增日常关联交易计划、2026 年第一次分红的

议案等事项，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

本报告期内，本基金管理人依据基金合同及相关法规要求，每半年对运营管理机构现场巡查，不定期对运营情况进行抽查，未发现重大异常情况。

根据招募说明书及运营管理服务协议的约定，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。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

本报告期内，本基金管理人通过沟通问询、实地巡查、周例会、业务流程审批、重大事项跟踪等方式，就不动产项目经营情况与运营管理机构保持沟通，监督运营管理机构经营举措落实情况，未发现重大异常情况。

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遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构遵规守信，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，运营管理机构立足园区经营现状、应对市场租金承压、招商竞争加剧的行业态势，聚焦稳存拓增、提质增效核心目标，从精细化运营、产业服务升级、品质安全保障三个维度全面推进园区管理工作，具体措施及效果如下:

1、精细化运营管理：稳存量、拓增量、提效能。存量维护方面，前置开展租约风险排查与存量客户分级维护，针对孵化器集中到期、头部租户续租重点场景实施专属化、定制化服务，稳固存量租户基本盘、降低集中空置风险；增量拓展方面，持续优化房源产品结构，通过拆分改造、精装焕新、定向推介等方式适配大中小各类企业租赁需求，有效盘活存量房源、强化项目租金抗波动能力；效能提升方面，拓宽线上线下多元招商渠道，深耕产业招商、以商招商，分层精准对接各类客户资源，加快意向客户转化落地，充实增量客户储备。同时，持续深化产业增值服务、完善园区配套体系、严守合规租赁准则，依托差异化服务壁垒提升租户粘性与客户留存率，并常态化落实品质运维、市场研判、租约优化等精细化管控工作，动态调整经营策略，均衡租约到期节奏，全面对冲市场下行压力，实现园区出租率、租金水平双企稳，持续优化租户结构与经营基本面，显著提升资产运营韧性与整体经营质量。

2、产业服务升级：赋能产业、服务企业、链接生态。园区产业服务立足“赋能产业、服务企业、链接生态”核心定位，抢抓人工智能发展机遇，推动产业服务向“价值创造”转型。聚焦人工智能产业集聚，园区引进 AI 开源平台、开放 OPC 社区、举办 AI 产业峰会、常态化开展 AI 应用实操培训与资源对接等一站式赋能服务，广泛链接政企学研资源，汇聚算力、模型、资本、人才等关键要素，构建 AI 开源生态空间，助力园区企业 AI 应用与转型，加速推进“上下楼就是上下游、产业园就是生态圈”。

3、品质运维与安全保障：品质焕新、安全护航。上半年，沈阳国际软件园完成 F 区配套消防升级改造、景观绿化提升等工程，不断提升园区环境品质，同时细化落实节日期间安全管理，常态化组织消防安全、AED+CPR 心肺复苏、防汛等突发事件应急演练及安全主题培训，持续强化员工、客户安全意识，层层筑牢园区安全屏障，护航园区高质量、常态化平稳运营。

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遵规守信情况声明

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，对中期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，不动产资产支持专项计划根据标准条款约定、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 原始权益人报告

9.3.1 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

不涉及。

9.3.2 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 份。

9.3.3 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

不涉及。

9.3.4 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，落实法律法规相关要求。

9.3.5 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重大变化情况

不涉及。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 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：2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	48,830,464.03	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		150,884.20	61,204.83
应收账款	10.5.7.2	22,316,607.29	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	10.5.7.3	915,980,039.42	959,964,202.70

固定资产	10.5.7.4	55,385.83	37,644.17
在建工程	10.5.7.5	310,349.11	310,349.11
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉	10.5.7.6	211,302,636.85	211,302,636.85
长期待摊费用	10.5.7.7	1,343,820.99	962,205.12
递延所得税资产	10.5.7.8	-	-
其他资产	10.5.7.9	90,607.70	610,452.78
资产总计		1,200,380,795.42	1,277,504,127.18
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 06 月 30 日**	**上年度末 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	10.5.7.10	5,389,429.95	6,551,493.32
应付职工薪酬	10.5.7.11	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,761,543.92	658,800.29
应付托管费		54,326.06	21,959.86
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.12	2,534,428.28	4,027,744.53
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.13	5,121,507.06	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	10.5.7.8	120,585,998.11	126,967,402.18
其他负债	10.5.7.14	42,632,549.87	40,639,294.35
负债合计		178,079,783.25	184,369,779.02
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.15	1,098,000,000.00	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	10.5.7.16	-75,698,987.83	-4,865,651.84
所有者权益合计		1,022,301,012.17	1,093,134,348.16
负债和所有者权益总计		1,200,380,795.42	1,277,504,127.18

注：报告截止日 2026 年 06 月 30 日，基金份额净值 3.4077 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.16.1	1,043,113.23	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	10.5.16.2	1,097,650,000.00	1,097,650,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,098,693,113.23	1,098,550,867.59
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 06 月 30 日**	**上年度末 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		1,303,827.13	527,040.29
应付托管费		54,326.06	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		116,747.37	256,520.00
负债合计		1,474,900.56	805,520.15
所有者权益：			
实收基金		1,098,000,000.00	1,098,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-781,787.33	-254,652.56
所有者权益合计		1,097,218,212.67	1,097,745,347.44
负债和所有者权益总计		1,098,693,113.23	1,098,550,867.59

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、营业总收入		46,103,572.02
1.营业收入	10.5.7.17	46,089,959.34
2.利息收入		11,834.21
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	10.5.7.18	1,778.47
8.其他业务收入		-
二、营业总成本		63,363,630.65
1.营业成本	10.5.7.17	51,589,712.28
2.利息支出		-
3.税金及附加	10.5.7.19	7,960,023.53
4.销售费用		-
5.管理费用	10.5.7.20	352,015.21
6.研发费用		-
7.财务费用	10.5.7.21	378.00
8.管理人报酬		1,629,783.92
9.托管费		54,326.06
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	10.5.7.22	1,637,884.28
12.资产减值损失		-
13.其他费用	10.5.7.23	139,507.37

三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-17,260,058.63
加：营业外收入		166,104.86
减：营业外支出		-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-17,093,953.77
减：所得税费用	10.5.7.24	-6,260,617.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,833,335.99
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,833,335.99
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		-10,833,335.99

10.2.2 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、收入		60,970,525.79
1.利息收入		458.89
2.投资收益（损失以“-”号填列）		60,970,066.90
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		1,497,660.56
1.管理人报酬		1,303,827.13
2.托管费		54,326.06
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		139,507.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,472,865.23
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		59,472,865.23
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		59,472,865.23

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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		44,013,197.59
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	10.5.7.25.1	2,694,893.42
经营活动现金流入小计		46,708,091.01
8.购买商品、接受劳务支付的现金		9,206,067.65
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		110,764.98
13.支付的各项税费		11,515,435.70
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.25.2	2,538,982.33
经营活动现金流出小计		23,371,250.66
经营活动产生的现金流量净额		23,336,840.35
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		-
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		60,000,000.00
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		60,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-60,000,000.00
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		-36,663,159.65
加：期初现金及现金等价物余额		85,493,609.18
六、期末现金及现金等价物余额		48,830,449.53

10.3.2 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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		60,970,066.90
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		458.89
经营活动现金流入小计		60,970,525.79
8.取得不动产投资支付的现金		-
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		828,281.39
经营活动现金流出小计		828,281.39
经营活动产生的现金流量净额		60,142,244.40
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
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		-
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		60,000,000.00
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		60,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-60,000,000.00
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		142,244.40
加：期初现金及现金等价物余额		900,854.33
五、期末现金及现金等价物余额		1,043,098.73

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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	1,098,000,000.00	-	-	-	-	-	-4,865,651.84	1,093,134,348.16
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	1,098,000,000.00	-	-	-	-	-	-4,865,651.84	1,093,134,348.16

余额								
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-70,833,335.99	-70,833,335.99
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-10,833,335.99	-10,833,335.99
（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	-	-	-	-	-	-	-60,000,000.00	-60,000,000.00
（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	1,098,000,000.00	-	-	-	-	-	-75,698,987.83	1,022,301,012.17

余额								

10.4.2 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：2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日

单位：人民币元

项 目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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	1,098,000,000.00	-	-	-254,652.56	1,097,745,347.44
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	-	-	-254,652.56	1,097,745,347.44
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-527,134.77	-527,134.77
（一）综合收益总额	-	-	-	59,472,865.23	59,472,865.23
（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	-	-	-	-60,000,000.00	-60,000,000.00
（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	-	-	-781,787.33	1,097,218,212.67

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署:

金强	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

10.5 报表附注

10.5.1 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 8 月 28 日批准报出。

10.5.2 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”）、中国证券投资基金业协会颁布（以下简称“中国基金业协会”）的《公开募集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。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

10.5.4.1 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止。

10.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

10.5.4.3 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。

10.5.4.4 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。

10.5.4.5 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。

10.5.4.6 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 2026 年 6 月 30 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。

10.5.4.7 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。

10.5.4.8 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。

10.5.4.9 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。

10.5.4.10 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。

10.5.4.11 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，本基金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，本基金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，且不大于本基金确定的报告分部。

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。

10.5.4.12 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。

10.5.4.13 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

10.5.4.14 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。

10.5.4.15 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。

10.5.4.16 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。

作为出租人的会计处理方法

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

经营租赁

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。

10.5.4.17 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。

10.5.4.18 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。

10.5.4.19 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 10.5.4.11）。

（2）投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

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

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 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。

10.5.5.2 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。

10.5.5.3 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。

10.5.6 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

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	48,830,464.03
其他货币资金	-
小计	48,830,464.03
减：减值准备	-
合计	48,830,464.03

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	48,830,449.53
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	14.50
小计	48,830,464.03
减：减值准备	-
合计	48,830,464.03

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	7,543,541.42
1－2 年	18,034,068.31
小计	25,577,609.73
减：坏账准备	3,261,002.44
合计	22,316,607.29

10.5.7.2.2 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 2026 年 06 月 30 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	950,412.30	3.72	950,412.30	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	24,627,197.43	96.28	2,310,590.14	9.38	22,316,607.29
合计	25,577,609.73	100.00	3,261,002.44	12.75	22,316,607.29

10.5.7.2.3 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 2026 年 06 月 30 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	950,412.30	950,412.30	100.00	涉诉
合计	950,412.30	950,412.30	100.00	-

10.5.7.2.4 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 2026 年 06 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收账款组合	24,627,197.43	2,310,590.14	9.38
合计	24,627,197.43	2,310,590.14	9.38

10.5.7.2.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 06 月 30 日
		计提	转回或收	核销	其他变动	

			回			
单项计提预期信用损失的应收账款	901,608.50	48,803.80	-	-	-	950,412.30
按组合计提预期信用损失的应收账款	720,065.99	1,590,524.15	-	-	-	2,310,590.14
合计	1,621,674.49	1,639,327.95	-	-	-	3,261,002.44

10.5.7.2.6 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	1,318,879.94	5.16	22,509.17	1,296,370.77
租户 2	1,026,463.83	4.01	96,336.84	930,126.99
租户 3	950,412.30	3.72	950,412.30	-
租户 4	728,251.91	2.85	7,282.52	720,969.39
租户 5	480,660.50	1.88	19,152.05	461,508.45
合计	4,504,668.48	17.61	1,095,692.88	3,408,975.60

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 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	977,295,245.90	-	-	977,295,245.90
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
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	17,331,043.20	-	-	17,331,043.20
2.本期增加金额	43,984,163.28	-	-	43,984,163.28
本期计提	43,984,163.28	-	-	43,984,163.28
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	61,315,206.48	-	-	61,315,206.48
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	915,980,039.42	-	-	915,980,039.42
2.期初账面价值	959,964,202.70	-	-	959,964,202.70

10.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
固定资产	55,385.83
固定资产清理	-
合计	55,385.83

10.5.7.4.1 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	-	-	-	18,422.01	30,000.00	48,422.01
2.本期增加金额	-	-	-	23,893.80	3,924.00	27,817.80
购置	-	-	-	23,893.80	3,924.00	27,817.80
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	42,315.81	33,924.00	76,239.81
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	486.13	10,291.71	10,777.84
2.本期增加金额	-	-	-	4,808.37	5,267.77	10,076.14
本期计提	-	-	-	4,808.37	5,267.77	10,076.14
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	-	-	-	5,294.50	15,559.48	20,853.98
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	-	-	-	37,021.31	18,364.52	55,385.83
2.期初账面价值	-	-	-	17,935.88	19,708.29	37,644.17

10.5.7.5 在建工程

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 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

10.5.7.5.1 在建工程情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 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

10.5.7.6 商誉

10.5.7.6.1 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
合计	211,302,636.85	-	-	211,302,636.85

10.5.7.6.2 商誉减值准备

无

10.5.7.6.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无

10.5.7.7 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修工程费	962,205.12	668,064.88	286,449.01	-	1,343,820.99
合计	962,205.12	668,064.88	286,449.01	-	1,343,820.99

10.5.7.8 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.8.1 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 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	482,343,992.44	120,585,998.11
公允价值变动	-	-
合计	482,343,992.44	120,585,998.11

10.5.7.8.2 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 2026 年 06 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	810,612.14
可抵扣暂时性差异	3,261,340.03
合计	4,071,952.17

10.5.7.8.3 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 2026 年 06 月 30 日	备注
2028 年	621,363.60	-
2029 年	189,248.54	-
合计	810,612.14	-

10.5.7.9 其他资产

10.5.7.9.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预付账款	23,541.66
其他应收款	33,421.39
应收其他款项融资	33,644.65
合计	90,607.70

10.5.7.9.2 预付账款

10.5.7.9.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	23,541.66

1-2 年	-
合计	23,541.66

10.5.7.9.3 其他应收款

10.5.7.9.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	33,758.98
1-2 年	-
小计	33,758.98
减：坏账准备	337.59
合计	33,421.39

10.5.7.9.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
往来款	33,758.98
小计	33,758.98
减：坏账准备	337.59
合计	33,421.39

10.5.7.9.3.3 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	23,598.00	69.90	235.98	23,362.02
客商 2	4,643.00	13.75	46.43	4,596.57
客商 3	1,732.50	5.13	17.33	1,715.17
客商 4	1,387.00	4.11	13.87	1,373.13
客商 5	995.19	2.95	9.95	985.24
合计	32,355.69	95.84	323.56	32,032.13

10.5.7.10 应付账款

10.5.7.10.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
应付运营管理费	3,990,210.29
应付工程款	1,282,472.29
其他	116,747.37
合计	5,389,429.95

10.5.7.11 应付职工薪酬

10.5.7.11.1 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	-	97,902.00	97,902.00	-
离职后福利-设定提存计划	-	12,870.00	12,870.00	-
合计	-	110,772.00	110,772.00	-

10.5.7.11.2 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	-	81,000.00	81,000.00	-
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	7,542.00	7,542.00	-
其中：医疗保险费	-	6,840.00	6,840.00	-
工伤保险费	-	702.00	702.00	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	9,360.00	9,360.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	-	97,902.00	97,902.00	-

10.5.7.11.3 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	-	12,480.00	12,480.00	-
失业保险费	-	390.00	390.00	-
合计	-	12,870.00	12,870.00	-

10.5.7.12 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
增值税	1,134,189.57
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	248,106.37
教育费附加	106,331.30

房产税	855,545.92
土地使用税	110,148.27
土地增值税	-
地方教育费附加	70,887.53
印花税	9,219.32
其他	-
合计	2,534,428.28

10.5.7.13 合同负债

10.5.7.13.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收物业费	5,121,507.06
合计	5,121,507.06

10.5.7.14 其他负债

10.5.7.14.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收账款	23,649,420.29
其他应付款	18,675,839.15
其他流动负债	307,290.43
合计	42,632,549.87

10.5.7.14.2 预收款项

10.5.7.14.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收租金	23,649,420.29
合计	23,649,420.29

10.5.7.14.3 其他应付款

10.5.7.14.3.1 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 2026 年 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	18,353,142.21
其他	322,696.94
合计	18,675,839.15

10.5.7.14.3.2 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	1,618,207.36	租赁押金、保证金
亨达公司各承租人	5,173,568.56	租赁押金、保证金
永利公司各承租人	9,320,984.61	租赁押金、保证金
合计	16,112,760.53	-

10.5.7.15 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	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

10.5.7.16 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
上年度末	-4,865,651.84	-	-4,865,651.84
本期利润	-10,833,335.99	-	-10,833,335.99
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	-60,000,000.00	-	-60,000,000.00
本期末	-75,698,987.83	-	-75,698,987.83

10.5.7.17 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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	3,823,441.96	15,025,834.51	27,240,682.87	46,089,959.34
合计	3,823,441.96	15,025,834.51	27,240,682.87	46,089,959.34
营业成本	-	-	-	-
物业、租赁、停车位成本	2,673,960.70	14,183,190.35	34,235,911.73	51,093,062.78
其他成本	69,011.17	65,958.15	361,680.18	496,649.50
合计	2,742,971.87	14,249,148.50	34,597,591.91	51,589,712.28

10.5.7.18 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
免税税金	1,778.47
合计	1,778.47

10.5.7.19 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
增值税	1,480,590.72
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	312,815.49
教育费附加	139,063.41
房产税	5,195,946.34
土地使用税	663,266.50
土地增值税	-
印花税	84,981.61
地方教育附加	83,359.46
其他	-
合计	7,960,023.53

10.5.7.20 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
职工薪酬	110,772.00
其他	241,243.21
合计	352,015.21

10.5.7.21 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
银行手续费	378.00
其他	-
合计	378.00

10.5.7.22 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	1,639,327.95
其他应收款坏账损失	-1,443.67
其他	-
合计	1,637,884.28

10.5.7.23 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
证券登记费用	59,507.37
律师费	80,000.00
合计	139,507.37

10.5.7.24 所得税费用

10.5.7.24.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期所得税费用	120,786.29
递延所得税费用	-6,381,404.07
合计	-6,260,617.78

10.5.7.24.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
利润总额	-17,093,953.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,670,088.85
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	409,471.07
合计	-6,260,617.78

10.5.7.25 现金流量表附注

10.5.7.25.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
押金、保证金	1,942,561.25
利息收入	11,834.21
其他	740,497.96
合计	2,694,893.42

10.5.7.25.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
押金、保证金	1,515,324.05
手续费	391.20
其他	1,023,267.08
合计	2,538,982.33

10.5.7.26 现金流量表补充资料

10.5.7.26.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
1．将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-10,833,335.99
加：信用减值损失	1,637,884.28
资产减值损失	-
固定资产折旧	10,076.14
投资性房地产折旧	43,984,163.28
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	286,449.01
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）	378.00
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）	-6,381,404.07
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）	-4,762,516.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-604,853.62
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	23,336,840.35
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	48,830,449.53
减：现金的期初余额	85,493,609.18
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	-36,663,159.65

10.5.7.26.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、现金	48,830,449.53
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	48,830,449.53
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	48,830,449.53
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	-

10.5.8 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	100.00	-	出资设立
启元公司	沈阳	沈阳	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
亨达公司	沈阳	沈阳	商务服务业	-	100.00	非同一控制下

						企业合并
永利公司	沈阳	沈阳	商务服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并

10.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.9.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无需要披露的重大承诺事项。

10.5.9.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要披露的重大或有事项。

10.5.9.3 资产负债表日后事项

据本基金管理人于 2026 年 6 月 30 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 2026 年第一次基金收益分配的公告》，本基金进行 2026 年度的第一次分红，向截至 2026 年 7 月 2 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 0.6120 元，合计拟分配收益金额 18,360,000.00 元。

10.5.10 关联方关系

10.5.10.1 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

不涉及。

10.5.10.2 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
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	与运营管理机构同受最终控制方控制

司	
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

10.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.11.1 关联采购与销售情况

10.5.11.1.1 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
沈阳国际软件园产业发展有限公司	运营管理服务	7,108,899.50
沈阳国际软件园物业管理有限公司	会议服务	208,937.36
合计	—	7,317,836.86

10.5.11.1.2 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
沈阳昂立控股集团有限公司	物业管理服务	2,945.67
沈阳国际软件园产业发展有限公司	物业管理服务	257,414.05
沈阳昂立信息技术有限公司	物业管理服务	122,297.88
沈阳卓软科技有限公司	物业管理服务	5,714.57
沈阳国际软件园有限公司	物业管理服务	2,266.65
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	物业管理服务	27,958.66
沈阳数字经济产业园发展有限公司	物业管理服务	82,832.68
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	物业管理服务	13,361.51
沈阳国际软件园协同创新有限公司	物业管理服务	1,863.41
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	物业管理服务	36,955.06
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	物业管理服务	3,726.84

沈阳昂立鸿瑞物业管理有限公司	停车位管理服务	155,000.00
合计	—	712,336.98

10.5.11.2 关联租赁情况

10.5.11.2.1 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
沈阳昂立控股集团有限公司	房屋租赁	12,980.28
沈阳国际软件园产业发展有限公司	房屋租赁	1,134,333.92
沈阳国际软件园物业管理有限公司	房屋租赁	151,502.19
沈阳昂立信息技术有限公司	房屋租赁	538,924.92
沈阳卓软科技有限公司	房屋租赁	25,181.41
沈阳国际软件园有限公司	房屋租赁	9,987.76
沈阳德鸿创展股权投资有限公司	房屋租赁	123,210.65
沈阳数字经济产业园发展有限公司	房屋租赁	331,266.23
海创人才创新创业服务中心（沈阳）有限公司	房屋租赁	58,880.16
沈阳国际软件园协同创新有限公司	房屋租赁	8,212.21
沈阳国际软件园产业服务集团有限公司	房屋租赁	162,848.28
沈阳国际软件园孵化器创业服务有限公司	房屋租赁	16,422.72
合计	—	2,573,750.73

10.5.11.3 关联方报酬

10.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,629,783.92
其中：固定管理费	1,629,783.92
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	1.81

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，浮动管理费按年结算，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×0.3%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费 A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值。

10.5.11.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	54,326.06

10.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

10.5.11.4.1 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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
中信建投证券股份有限公司	16,177,315.00	5.3924%	2,267,789.00	-	5,453,077.00	12,992,027.00	4.3307%
沈阳顺安恒达	45,000,000.00	15.0000%	-	-	-	45,000,000.00	15.0000%

信息技术有限公司							
沈阳国际软件园有限公司	86,316,000.00	28.7720%	-	-	-	86,316,000.00	28.7720%
其他关联自然人	120.00	0.00004%	-	-	-	120.00	0.00004%
合计	147,493,435.00	49.1645%	2,267,789.00	-	5,453,077.00	144,308,147.00	48.1027%

10.5.11.5 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入
交通银行股份有限公司	48,795,969.13	9,709.15
合计	48,795,969.13	9,709.15

10.5.12 关联方应收应付款项

10.5.12.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
停车位服务	沈阳昂立鸿瑞	244,125.00	9,765.00	81,375.00	813.75

	物业管理有限公司				
房屋租金	沈阳国际软件园产业发展有限公司	593,329.98	5,933.30	3,069.14	30.69
房屋租金	沈阳昂立信息技术有限公司	281,893.45	2,818.93	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	6,789.33	67.89	35.03	0.35
房屋租金	沈阳国际软件园有限公司	5,196.14	51.96	-	-
房屋租金	沈阳卓软科技有限公司	13,073.45	130.73	-	-
房屋租金	沈阳数字经济产业园发展有限公司	27,256.15	272.56	-	-
物业费	沈阳昂立控股集团有限公司	1,543.95	15.44	-	-
物业费	沈阳昂立信息技术有限公司	64,099.69	641.00	-	-
物业费	沈阳卓软科技有限公司	2,995.23	29.95	-	-
物业费	沈阳国际软件园产业发展有限公司	134,921.93	1,349.22	-	-
其他	沈阳国际软件园产业发展有限公司	-	-	2,727.69	27.28
其他	沈阳国际软件园有限公司	1,732.50	17.33	-	-
合计	—	1,376,956.80	21,093.31	88,711.09	887.12

10.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 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	75,916.57	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	59,860.38	230,851.08

预收房屋租金	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	35,841.69	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	10,655.92	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	2,972.73	20,216.60
预收房屋租金	沈阳国际软件园协同创新有限公司	1,485.10	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	12,331.61	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	6,752.37	45,924.73
预收物业费	沈阳德鸿创展股权投资有限公司	8,227.33	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	2,441.40	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	680.97	4,631.43
预收物业费	沈阳国际软件园协同创新有限公司	340.48	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
预收物业费	沈阳国际软件园有限公司	2,445.81	-
运营管理服务	沈阳国际软件园产业发展有限公司	3,990,210.29	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	—	4,210,162.65	5,303,990.04

10.5.13 期末基金持有的流通受限证券

10.5.13.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.13.1.1 交易所市场债券正回购

无。

10.5.14 收益分配情况

10.5.14.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每10份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2026-01-26	2026-01-27	2.0000	60,000,000.00	90.84	2025 年基金收益分配
合计				60,000,000.00	90.84	-

注：1、上表“本期收益分配占可供分配金额比例”的分母为本基金 2025 年度可供分配金额 66,051,812.37 元。

2、本报告期内，基金管理人已于 2026 年 6 月 30 日发布本基金 2026 年第一次基金收益分配公告，并于 2026 年 7 月 8 日完成分红实施，分配金额 0.6120 元/10 份，本次分配金额为 18,360,000.00 元，其中分配 2025 年度剩余未分配的可供分配金额 6,051,812.37 元，分配 2026 年第一季度可供分配金额 15,247,994.83 元中的 12,308,187.63 元。加上 2026 年 1 月份实施的本基金 2025 年基金收益分配，本基金已将合并后基金 2025 年年度可供分配金额（经审计）以现金形式 100%分配给投资者。

10.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.15 金融工具风险及管理

10.5.15.1 信用风险

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

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

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

10.5.15.2 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。

10.5.15.3 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。

10.5.16 个别财务报表重要项目的说明

10.5.16.1 货币资金

10.5.16.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	1,043,113.23
其他货币资金	-
小计	1,043,113.23
减：减值准备	-
合计	1,043,113.23

10.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	1,043,098.73
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	14.50
小计	1,043,113.23
减：减值准备	-
合计	1,043,113.23

10.5.16.2 长期股权投资

10.5.16.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 06 月 30 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

10.5.16.2.2 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	-	-

§11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 06 月 30 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（%）
1,748	171,624.71	297,948,133.00	99.32	2,051,867.00	0.68
上年度末 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

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	平安证券股份有限公司	20,168,851.00	6.72
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	4,923,716.00	1.64
4	中信证券股份有限公司	4,461,292.00	1.49
5	中信建投证券股份有限公司	4,292,027.00	1.43
6	中泰证券股份有限公司	3,136,138.00	1.05
7	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	2,358,985.00	0.79
8	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
9	申万宏源证券有限公司	1,950,915.00	0.65
10	中航证券有限公司	1,899,798.00	0.63
合计		52,390,853.00	17.46

上年度末 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 号单一资产管理计划	1,347,968.00	0.45
合计		30,869,306.00	10.29

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 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	5,775,000.00	1.93

	行－国寿资产－鼎瑞 2498 资产管理产品		
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
上年度末 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

11.4 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	472.00	0.0002

§12 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	-
本报告期期末不动产基金份额总额	300,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 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。

13.2 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

2026 年 4 月 23 日，金强先生不再担任基金管理人总经理、副董事长，转任基金管理人董事长（法定代表人），黄凌先生不再担任基金管理人董事长（法定代表人）。自 2026 年 4 月 23 日起，金强先生代为履行基金管理人总经理职务。

本报告期内，基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

13.3 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。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

报告期内不涉及会计师事务所出具审计报告事项，报告期内不涉及改聘会计师事务所情况。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

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，报告期内不存在改聘评估机构的情形。

2025 年为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为不动产项目资产评估机构的第一年，未连续超过三年。

13.6 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。

13.7 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关于项目公司完成吸收合并的公告	规定网站、规定报刊	2026-01-06
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关于运营管理机构高级管理人员变更的公告	规定网站、规定报刊	2026-01-09
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 2025 年基金收益分配的公告	规定网站、规定报刊	2026-01-22
4	中信建投基金管理有限公司旗下部分基金 2025 年第 4 季度报告提示性公告	规定报刊	2026-01-22
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 2025 年第 4 季度报告	规定网站	2026-01-22
6	中信建投基金管理有限公司旗下部分基金 2025 年年度报告提示性公告	规定报刊	2026-03-31
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 2025 年年度报告	规定网站	2026-03-31
8	中信建投沈阳国际软件园封闭	规定网站	2026-03-31

	式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告		
9	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年评估报告	规定网站	2026-03-31
10	中信建投基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况公告（2025 年度）	规定网站	2026-03-31
11	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年度业绩说明会的公告	规定网站、规定报刊	2026-04-17
12	中信建投基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年第 1 季度报告提示性公告	规定报刊	2026-04-22
13	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	规定网站	2026-04-22
14	中信建投基金管理有限公司董事长（法定代表人）、高级管理人员变更公告	规定网站、规定报刊	2026-04-25
15	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第一次基金收益分配的公告	规定网站、规定报刊	2026-06-30
16	中信建投基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年第 2 季度报告提示性公告	规定报刊	2026-07-21
17	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 2 季度报告	规定网站	2026-07-21
18	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2026 年第 2 季度业绩说明会的公告	规定网站、规定报刊	2026-07-23

§14 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。

§15 备查文件目录

15.1 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。

15.2 存放地点

基金管理人及基金托管人住所。

15.3 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 08 月 31 日