# 中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

# 2026 年第 3 季度报告

2026 年 09 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 10 月 27 日

# §1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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10月26日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况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。

运营管理机构已对季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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2026年07月01日起至2026年09月30日止。

# §2 不动产基金产品概况

## 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；<br>2、扩募收购策略；<br>3、资产出售及处置策略；<br>4、融资策略；<br>5、运营策略；<br>6、权属到期后的安排。<br>（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；<br>2、本基金收益分配方式为现金分红；<br>3、每一基金份额享有同等分配权；<br>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 月由“北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼”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”。

# §3 主要财务指标和不动产基金运作情况

## 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标 | 报告期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） |
|---|---|
| 1.本期收入 | 22,499,371.51 |
| 2.本期净利润 | -5,120,595.82 |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 10,359,708.64 |
| 4.本期现金流分派率（%） | 1.74 |
| 5.年化现金流分派率（%） | 7.50 |

注：1、本表中的“本期收入”“本期净利润”“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并财务报表层面的数据。

2、本期收入指合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

3、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

## 3.2 其他财务指标

无。

## 3.3 不动产基金收益分配情况

### 3.3.1 本报告期的可供分配金额

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 | 13,384,145.00 | 0.0446 | - |
| 本年累计 | 43,224,839.86 | 0.1441 | - |

### 3.3.2 本报告期的实际分配金额

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 | 18,359,999.49 | 0.0612 | 2026 年第一次基金收益分配 |
| 本年累计 | 78,359,999.49 | 0.2612 | 含 2025 年基金收益分配 |

注：本报告期内，基金管理人已于 2026 年 7 月 8 日完成本基金 2026 年第一次基金收益分配分红实施，分配金额 0.6120 元/10 份，本次实际分配金额为 18,359,999.49 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 12,308,187.12 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。

### 3.3.3 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 | -5,120,595.82 | - |
| 本期折旧和摊销 | 21,994,883.63 | - |
| 本期利息支出 | - | - |
| 本期所得税费用 | -3,190,702.01 | - |
| 本期息税折旧及摊销前利润 | 13,683,585.80 | - |
| 调增项 | | |
| 1. 期初现金余额 | 48,830,464.03 | - |
| 调减项 | | |
| 1. 应收和应付项目的变动 | -3,028,630.55 | - |
| 2. 本期已实际支付的本基金收益分配金额 | -18,359,999.49 | - |
| 3. 上半年尚未分配的可供分配金额 | -17,532,507.74 | - |
| 4. 未来合理支出相关预留 | -10,208,767.05 | - |
| 本期可供分配金额 | 13,384,145.00 | - |

注：“未来合理支出相关预留”中含“资本性支出”“应付账款”等部分对应资金以及其他应支付的经营性支出预留。

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

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。

### 3.3.5 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、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。

## 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，截至本报告期末，已计提应付基金管理人管理费 1,950,660.04 元，已计提应付资产支持证券管理人管理费 619,425.02 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 81,277.43 元。本报告期内，基金管理人管理费为 646,832.91 元，资产支持证券管理人管理费为 161,708.23 元。计提运营管理机构运营管理费为 3,343,240.78 元。

注：上述运营管理机构运营管理费为按照《运营管理服务协议》约定计提的金额；项目公司报表层面的运营管理费用另包含不得抵扣增值税进项税额的转入部分，故与本报告 4.2.4 所列各项目公司运营管理费用合计存在差异。

# §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 2026 年 9 月 30 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 196,497.44 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，基金管理人及运营管理机构持续通过投放小面积产品盘活存量房源，开展存量客户拜访推动重点客户稳租扩租，并引入跨境电商等新兴业态，促进到期房源去化；通过以上举措，报告期内实现租赁面积净流入 1,971.02 平方米，报告期末 1,000 平方米以上租户的租赁面积环比增加，其中 2 个新增央国企背景租户因内部审批流程较长，新增租约于 9 月起租，致使报告期内加权平均出租率略低于报告期末时点出租率。报告期内合同租金单价为 46.41 元/平方米/月，报告期内有效租金单价为 44.40 元/平方米/月，环比基本持平，不动产项目租金价格体系仍保持韧性。在租金收缴方面，报告期内运营管理机构根据合同约定积极与租户沟通，报告期末租金收缴率为 85.76%，收缴质量进一步提升。

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 22,288,271.91 元，息税折旧摊销前利润为人民币 15,607,767.69 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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 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 | 196,497.44 | - |
| 2 | 报告期末实际出租面积 | 报告期末实际出租面积 | 平方米 | 152,958.68 | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 报告期末出租率 | 报告期末实际出租面积/地上建筑面积 | % | 77.81 | - |
| 4 | 报告期内加权平均出租率 | 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） | % | 75.82 | - |
| 5 | 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 | 46.41 | - |
| 6 | 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 | 44.40 | - |
| 7 | 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 | 513.28 | - |
| 8 | 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 | % | 85.76 | - |
| 9 | 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 | % | 94.83 | - |

注：报告期内，软件园 B、F 区项目 B01 楼宇的可供出租面积以建筑面积为限进行调整。不动产项目建筑面积与可供出租面积已基本相当，本着简明清晰的披露原则，出租率仅保留建筑面积口径进行披露（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（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 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 | 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 | 12,165.71 | - |
| 3 | 报告期末出租率 | 报告期末实际出租面积/地上建筑面积 | % | 65.38 | - |
| 4 | 报告期内加权平均出租率 | 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） | % | 65.38 | - |
| 5 | 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 | 43.04 | - |
| 6 | 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 | 41.32 | - |
| 7 | 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 | 320.92 | - |
| 8 | 报告期末租金收 | 截至报告期末累计 | % | 76.58 | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 缴率 | 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 | | | |
| 9 | 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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 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 | 48,887.21 | - |
| 3 | 报告期末出租率 | 报告期末实际出租面积/地上建筑面积 | % | 85.50 | - |
| 4 | 报告期内加权平均出租率 | 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） | % | 84.92 | - |
| 5 | 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 | 46.55 | - |
| 6 | 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 | 43.67 | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 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 | 550.60 | - |
| 8 | 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 | % | 92.58 | - |
| 9 | 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 | % | 94.10 | - |

**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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 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 | 120,469.71 | - |
| 2 | 报告期末实际出租面积 | 报告期末实际出租面积 | 平方米 | 91,905.76 | - |
| 3 | 报告期末出租率 | 报告期末实际出租面积/地上建筑面积 | % | 76.09 | - |
| 4 | 报告期内加权平均出租率 | 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） | % | 73.13 | - |
| 5 | 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 | 46.82 | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 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 | 45.26 | - |
| 7 | 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 | 518.89 | - |
| 8 | 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 | % | 83.18 | - |
| 9 | 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 | % | 94.41 | - |

### 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 467 家，其中昂立信息园 A、B 座项目租户合计 50 家，软件园 D、E 区项目租户合计 179 家，软件园 B、F 区项目租户合计 239 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 61.64%，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 17.96%，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 | 82.50 | 4.49 |
| 租户 2 | 82.41 | 4.49 |
| 租户 3 | 57.66 | 3.14 |
| 租户 4 | 56.66 | 3.09 |
| 租户 5 | 50.42 | 2.75 |

| | | |
|---|---|---|
| 合计 | 329.65 | 17.96 |

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

（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 不动产项目运营相关财务信息

#### 4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

| 序号 | 科目名称 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 变动比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总资产 | 490,723,918.31 | 556,956,591.95 | -11.89 |
| 2 | 总负债 | 824,548,199.59 | 848,892,578.24 | -2.87 |
| 序号 | 科目名称 | 报告期金额（元） | 上年同期金额 （元） | 变动比例（%） |
| 1 | 营业收入 | 22,288,271.91 | - | - |
| 2 | 营业成本/费用 | 25,335,171.83 | - | - |
| 3 | EBITDA | 15,607,767.69 | - | - |

#### 4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

**项目公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 较上年末变动（%） |
|---|---|---|---|---|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 投资性房地产 | 77,692,963.69 | 80,824,550.68 | -3.87 |
| 2 | 货币资金 | 3,174,343.46 | 7,720,450.05 | -58.88 |
| 主要负债科目 | | | | |
| 1 | 长期借款 | 63,244,072.53 | 65,045,497.38 | -2.77 |

**项目公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 较上年末变动（%） |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 投资性房地产 | 131,669,906.56 | 139,900,578.82 | -5.88 |
| 2 | 货币资金 | 17,818,966.98 | 28,416,437.14 | -37.29 |
| 主要负债科目 | | | | |
| 1 | 长期借款 | 231,894,932.61 | 238,500,157.06 | -2.77 |

**项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 较上年末变动（%） |
|---|---|---|---|---|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 投资性房地产 | 215,003,233.87 | 231,328,795.21 | -7.06 |
| 2 | 货币资金 | 18,445,206.39 | 48,022,114.86 | -61.59 |
| 主要负债科目 | | | | |
| 1 | 长期借款 | 477,342,166.46 | 490,938,634.98 | -2.77 |

注：本报告期末，各项目公司货币资金余额较上年末分别下降 58.88%、37.29%和 61.59%，主要系本基金于本年度内持续实施收益分配，截至本报告期末，累计实际发放分红金额 78,359,999.49 元，相关分红资金由各项目公司支付至专项计划所致。上述货币资金余额下降系正常收益分配安排导致，不属于因项目经营发生重大不利变化而引致的货币资金减少情形。

### 4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

**项目公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | |
| 1 | 租赁收入 | 1,448,203.68 | 77.56 | - |
| 2 | 物业收入 | 341,462.32 | 18.29 | - |
| 3 | 车位收入 | 77,500.00 | 4.15 | - |
| 4 | 其他收入 | - | - | - |
| 5 | 营业收入合计 | 1,867,166.00 | 100.00 | - |

**项目公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | |
| 1 | 租赁收入 | 6,045,621.76 | 81.09 | - |
| 2 | 物业收入 | 1,410,007.83 | 18.91 | - |
| 3 | 其他收入 | - | - | - |
| 4 | 营业收入合计 | 7,455,629.59 | 100.00 | - |

**项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | 金额 |
|---|---|---|---|

| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | 同比（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 租赁收入 | 10,863,200.49 | 83.79 | - |
| 2 | 物业收入 | 2,086,476.12 | 16.09 | - |
| 3 | 车位收入 | 15,799.71 | 0.12 | - |
| 4 | 其他收入 | - | - | - |
| 5 | 营业收入合计 | 12,965,476.32 | 100.00 | - |

### 4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

**项目公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | |
| 1 | 折旧及摊销 | 1,044,366.75 | 42.97 | - |
| 2 | 运营管理费用 | 293,057.19 | 12.06 | - |
| 3 | 财务费用 | 754,401.95 | 31.04 | - |
| 4 | 税金及附加 | 304,909.96 | 12.54 | - |
| 5 | 其他成本/费用 | 33,929.34 | 1.40 | - |
| 6 | 营业成本/费用合计 | 2,430,665.19 | 100.00 | - |

**项目公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | |
| 1 | 折旧及摊销 | 2,744,061.84 | 35.69 | - |
| 2 | 运营管理费用 | 1,163,912.77 | 15.14 | - |
| 3 | 财务费用 | 2,765,435.03 | 35.97 | - |
| 4 | 税金及附加 | 919,465.11 | 11.96 | - |
| 5 | 其他成本/费用 | 95,568.81 | 1.24 | - |
| 6 | 营业成本/费用合计 | 7,688,443.56 | 100.00 | - |

**项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司**

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | |
| 1 | 折旧及摊销 | 5,446,998.15 | 35.80 | - |
| 2 | 运营管理费用 | 1,997,938.53 | 13.13 | - |
| 3 | 财务费用 | 5,695,077.68 | 37.43 | - |
| 4 | 税金及附加 | 1,915,413.32 | 12.59 | - |
| 5 | 其他成本/费用 | 160,635.40 | 1.06 | - |
| 6 | 营业成本/费用合计 | 15,216,063.08 | 100.00 | - |

### 4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

**项目公司名称：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司**

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算公式 | 指标单位 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 指标数值 |
| 1 | 毛利率 | （营业收入-营业成本）/营业收入 | % | 28.4 |
| 2 | 息税折旧摊销前利润率 | （净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入 | % | 67.34 |

**项目公司名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司**

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算公式 | 指标单位 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 指标数值 |
| 1 | 毛利率 | （营业收入-营业成本）/营业收入 | % | 47.08 |
| 2 | 息税折旧摊销前利润率 | （净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入 | % | 72.75 |

**项目公司名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司**

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算公式 | 指标单位 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 指标数值 |
| 1 | 毛利率 | （营业收入-营业成本）/营业收入 | % | 42.19 |
| 2 | 息税折旧摊销前利润率 | （净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入 | % | 68.85 |

## 4.3 不动产项目公司经营现金流

### 4.3.1 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。

本报告期初项目货币资金余额 48,830,464.03 元,项目公司期初货币资金余额为 28,324,422.79 元。报告期内，项目现金流入总金额为 20,686,351.22 元，其中项目公司销售商品/提供劳务收到的现金合计 19,349,034.65 元；项目现金流出总金额为 28,686,642.23 元，其中项目公司支付税金 4,170,445.30 元。截至 2026 年 9 月 30 日，项目期末货币资金余额为 40,830,173.02 元,项目公司

期末货币资金余额为 39,438,516.83 元。

### 4.3.2 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。

### 4.3.3 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

本报告期内，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”）收到国家税务总局沈阳市税务局第二稽查局的税务稽查通知，稽查所属期为 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。根据本次税务稽查结果，永利公司需补缴税款及滞纳金合计 105,392.33 元，其中税款 79,650.16 元、滞纳金 25,742.17 元。依据原始权益人在本基金发行前作出的相关承诺，基金成立前产生的监管机构要求的罚款或其他税收补足义务由原始权益人承担。因此，以 2025 年 10 月 20 日为划分时点，2023 年 1 月 1 日至 2025 年 10 月 20 日期间对应金额合计 108,928.00 元（包含承担部分滞纳金对项目公司当期所得税影响金额 6,356.08 元），由原始权益人承担；其余金额合计 2,820.41 元，由项目公司永利公司承担。

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

## §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资产组合情况

| 序号 | 项目 | 金额（元） | 占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 固定收益投资 | - | - |
| | 其中：债券 | - | - |
| | 资产支持证券 | - | - |
| 2 | 买入返售金融资产 | - | - |
| | 其中：买断式回购的买入返售金融资产 | - | - |
| 3 | 货币资金和结算备付金合计 | 945,656.32 | 100.00 |
| 4 | 其他资产 | - | - |
| 5 | 合计 | 945,656.32 | 100.00 |

注：上表中数据均为基金单体层面数据。

### 5.2 其他投资情况说明

本不动产基金投资的前十名证券的发行主体本期未出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

## §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 6,098.54 万元，其中已使用资金用于沈阳数字经济产业园、沈阳智能制造产业园项目和补充流动资金分别为 2,500.00 万元、2,683.76 万元和 914.78 万元，净回收资金使用率 100%。原始权益人依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况，回收资金使用符合相关监管规定。

# §7 不动产基金主要负责人员情况

| 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 | - | 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）。2023 年 1 月加入中信建投基金管理有限公司。 | 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 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2025 年 10 月 20 日至今，担任中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。 | 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。2023 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部。2025 年 10 月 20 日至今，担任中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金基金经理；2026 年 7 月 24 日至今，担任中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金经理。 | 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 | - | 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 | 中国籍，北京大学工程硕士。曾任大悦城商业管理（北京）有限 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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。2023 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部。2025 年 10 月 20 日至今，担任中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。 | 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。

## §8 不动产基金份额变动情况

单位：份

| | |
|---|---|
| 报告期期初不动产基金份额总额 | 300,000,000.00 |
| 报告期期间不动产基金份额变动情况 | - |
| 报告期期末不动产基金份额总额 | 300,000,000.00 |

## §9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本报告期内基金管理人未持有本基金份额且无份额变动情况。

## §10 影响投资者决策的其他重要信息

基金管理人于 2026 年 7 月 29 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施投资基金关于举办 2026 年第一次投资者开放日活动的公告》；

基金管理人于 2026 年 8 月 8 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告》；

基金管理人于 2026 年 8 月 12 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人同一控制下的关联方计划增持基金份额的公告》；

基金管理人于 2026 年 8 月 31 日披露《中信建投基金管理有限公司旗下部分基金 2026 年中期报告提示性公告》《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》；

基金管理人于 2026 年 9 月 16 日披露《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2026 年中期业绩说明会的公告》。

# §11 备查文件目录

## 11.1 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。

## 11.2 存放地点

基金管理人及基金托管人住所。

## 11.3 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 10 月 27 日**