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产品资料概要更新

编制日期：2026 年 11 月 06 日

送出日期：2026 年 11 月 10 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	中信建投沈阳国际软件园 REIT	**基金代码**	508029
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
基金合同生效日	2025 年 10 月 20 日	**上市交易所及上市日期**	上海证券交易所 2025 年 11 月 06 日
基金类型	其他类型	**交易币种**	人民币
运作方式	封闭式	**开放频率**	封闭期为 37 年
基金经理	兰皓云	**开始担任本基金基金经理的日期**	2025 年 10 月 20 日
		证券从业日期	2016 年 05 月 31 日
基金经理	李善涛	**开始担任本基金基金经理的日期**	2025 年 10 月 20 日
		证券从业日期	2023 年 11 月 09 日
基金经理	谢怀轩	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026 年 11 月 05 日
		证券从业日期	2026 年 04 月 29 日
其他	原始权益人：沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司 运营管理机构：沈阳国际软件园产业发展有限公司 基金份额：3 亿份 本基金存续期限为 37 年，而根据相关法律及不动产项目证照，本基金初始投资的不动产项目的土地使用权将于 2053 年至 2061 年陆续到期，基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获得批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。 存续期届满前，在符合法律法规的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。		

注：场内简称：沈软 REIT；扩位简称：中信建投沈阳国际软件园 REIT

<table>
<tr><td rowspan="11">项目情况</td><td colspan="4">本基金通过特殊目的载体实现对不动产项目的控制，初始投资的不动产项目分别为：（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（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）</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>昂立信息园 A、B 座项目</td><td>软件园 D、E 区项目</td><td>软件园 B、F 区项目</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>辽宁省沈阳市浑南区高歌路 2 号</td><td>辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 863 号和 861 号</td><td>辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858 号和 860 号</td></tr>
<tr><td>项目业态</td><td colspan="3">产业园区</td></tr>
<tr><td>建设内容和规模</td><td>共用宗地面积：
17,201.57 平方米
建筑面积：
18,608.08 平方米</td><td>共用宗地面积：
153,534.48 平方米
建筑面积：
57,180.75 平方米</td><td>共用宗地面积：
134,668.45 平方米
建筑面积：
125,406.36 平方米（含 B01 地下停车场面积 4,617.70 平方米）</td></tr>
<tr><td>开竣工时间</td><td>A 座：2003 年 8 月-2004 年 6 月
B 座：2005 年 6 月-2005 年 9 月</td><td>D06：2011 年 9 月-2012 年 12 月
D09：2016 年 7 月-2018 年 5 月
E03：2011 年 9 月-2014 年 12 月</td><td>B01 及 B01 地下停车场：2013 年 7 月-2014 年 11 月
B05 及 B06：2010 年 11 月-2014 年 11 月
B19 及 B20：2017 年 10 月-2019 年 7 月
F7：2009 年 4 月-2010 年 7 月
F8：2009 年 4 月-2010 年 7 月
F2：2010 年 7 月-2011 年 1 月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">子项目合计营业收入</td><td>2025 年 10 月 20 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日</td><td colspan="2">1,918.38 万元</td></tr>
<tr><td>2024 年度</td><td colspan="2">10,301.24 万元</td></tr>
<tr><td>2023 年度</td><td colspan="2">10,598.13 万元</td></tr>
<tr><td>2022 年度</td><td colspan="2">10,337.09 万元</td></tr>
<tr><td>项目评估结果</td><td colspan="3">于评估基准日 2025 年 12 月 31 日，子项目合计评估值为 100,000.00 万元</td></tr>
<tr><td rowspan="3">可供分配金额情况</td><td>年度</td><td>本期/年
可供分配金额（元）</td><td>净现金流分派率</td></tr>
<tr><td>2025 年度实际数</td><td>66,051,812.37</td><td>6.15%</td></tr>
<tr><td>2026 年度预测数</td><td>57,544,488.40</td><td>5.61%</td></tr>
</table>

注：1、可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

2、净现金流分派率预测数=预测可供分配金额/假定公募基金募集规模（1,026,000,000.00 元）。净现金流分派率实际数=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、截至 2025 年度末本基金成立未满一年，可供分配金额包含了过渡期未分配的可供分配金额，但并非完整自然年度的可供分配金额，所以净现金流分派率并非基金存续期内稳定期的分派率水平。基金稳定期分派率水平可参考 2026 年度预测分派率水平。

4、不动产项目存在非整栋入池的情况。其中，昂立信息园 B 座、软件园 D06、E03、B20、F7 楼宇因部分资产出售或/和地下车位无产权而未整栋入池，入池资产均为独立产权，产权清晰明确，与非入池部分法律权属边界明确。

5、F2 栋根据原始权益人实际经营需要，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，相关材料中统一以 F2 进行阐述。

二、基金投资与净值表现

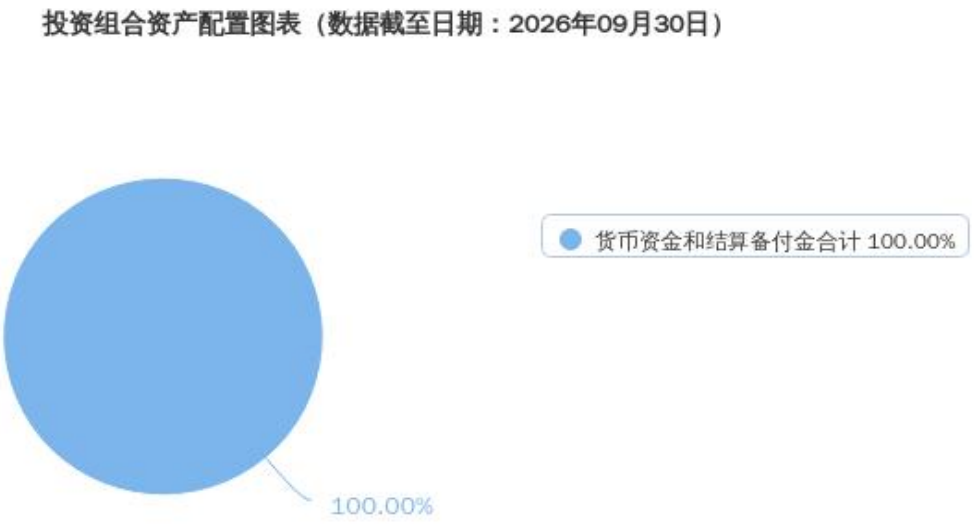
（一）投资目标与投资策略

投资者可阅读本基金招募说明书的“基金的投资”章节了解详细情况。

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。
投资范围	（一）投资范围 本基金投资范围包括不动产资产支持证券，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不动产基金投资的其他金融工具。 本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。 如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，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。 （二）投资比例 本基金投资于不动产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、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，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。 本基金运作期间，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不动产基金投资其他品种，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。 （三）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目 本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信建投沈阳国际软件园 1 期资产支持专项计划资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中信建投证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目包括昂立信息园 A、B 座项目、软件园 B、F 区项目和软件园 D、E 区项目。不动产项目的原始权益人为沈阳国际软件园产业发展有限公司、沈阳国际软件园有限公司。
主要投资策略	（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。
业绩比较基准	本基金暂不设置业绩比较基准。
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。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表



注：1、图示比例为定期报告期末除不动产资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。

2、本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

（三）自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	基金的管理费由固定管理费和浮动管理费两部分构成，核算方式及支付方式具体如下：	基金管理人、销售机构、计划管理人和运营管理机构
固定管理费	按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： 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（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） 固定管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。固定管理费的 80%由基金管理人收取，20%由计划管理人收取。	基金管理人、计划管理人、销售机构
浮动管理费	浮动管理费系支付给运营管理机构的运营服务报酬（不含税），按如下标准计算： 浮动管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2 （1）浮动管理费 1 浮动管理费 1 系支付给运营管理机构的基础服务报酬，是保障不动产项目日常运营、维护和管理所发生的必要支出，与运营管理机构提供的基础服务直接相关，即覆盖运营	运营管理机构

	管理机构履行《运营管理协议》约定的服务内容所需要承担的全部成本。 1）计算方式具体如下： 浮动管理费 1=当个会计年度不动产项目运营收入（根据审计机构出具的审计报告确认）*15%，如未满一个完整会计年度的，按实际服务期间所产生的运营收入（根据审计报告确认）计算。 浮动管理费 1 由季度浮动管理费构成。季度浮动管理费=当个季度不动产项目运营收入（根据项目公司季度财务报表确认）*15%，如未满一个完整季度的，按实际服务期间所产生的运营收入（根据财务报表确认）计算。 2）支付方式具体如下： 浮动管理费 1 按照每个季度阶段性支付、年终据实结算的原则来支付。基金管理人于每季度财务报表出具后的 10 个工作日内，根据该季度报表载明的运营收入值，按照上述计算方式确认并向运营管理机构支付该季度之季度浮动管理费的 90%；待年度审计报告出具后，以该年度审计报告载明的运营收入值，按照上述计算方式确认该年度之浮动管理费 1，扣减已支付的季度浮动管理费金额，并经双方核实后于 20 个工作日内向运营管理机构支付剩余浮动管理费 1。 （2）浮动管理费 2 浮动管理费 2 系支付给运营管理机构的浮动服务报酬，该报酬与业绩紧密挂钩，有效体现对等的激励与约束。 1）计算方式具体如下： 浮动管理费 2=（当个会计年度不动产项目运营净收益-当个会计年度不动产项目运营净收益目标值-收缴调整项）*15%，如未满一个完整会计年度的，按实际服务期间所产生的不动产项目运营净收益计算。其扣减上限为当年不动产项目运营净收益目标值的 15%。 其中： 不动产项目运营净收益=不动产项目运营收入-不动产项目运营支出；其中，运营收入及运营支出根据审计报告确认； 不动产项目运营净收益目标值以评估报告载明的该自然年度数据为准，基金运作当	

	年不满一年的，以基金实际存续天数对浮动管理费 2 的各项计算要素进行折算； 收缴调整项=当个会计年度期末应收账款账面余额-上一个会计年度期末应收账款账面余额。如当个会计年度存在核销部分应收账款坏账的，当个会计年度期末应收账款账面余额应包含当个会计年度已核销的应收账款坏账。 2）支付方式具体如下： 浮动管理费 2 按年支付。基金管理人应当在项目公司的审计机构出具审计报告之日后 20 个工作日内，向运营管理机构支付浮动管理费 2。 （3）浮动管理费的确认 基金管理人根据上述计算方式测算本年应计提的浮动管理费，并书面提交给基金托管人复核。管理人需提供浮动管理费公式中的各项数据、审计报告、评估报告、财务报表等书面材料，托管人根据管理人提供的有效资料进行计算复核。 基金托管人对基金管理人测算的浮动管理费数额有异议的，应于收到测算结果之日起 3 个工作日内反馈，并明确列明需要进一步调整和核算的内容和数额；基金管理人应于收到反馈之日起 2 个工作日内提供书面意见，并提交更新后的测算结果；基金管理人和基金托管人应就浮动管理费的计算依据和测算结果进行充分沟通，直至双方均书面确认无异议。	
托管费	基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： E＝L*0.01%/当年天数 E 为每日应计提的基金托管费 L 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日的基金资产净值披露之前，以基金募集资金规模为基数） 基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付，基金管理人无需再出具资金划拨指令，但基金托管人在支付之前应按双方协商一致的方式与基金管理人核对	基金托管人

	支付金额。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。	
审计费用	256,520.00	会计师事务所
信息披露费	120,000.00	规定披露报刊
其他费用	详见本基金基金合同“基金费用与税收”章节	

注：1、年费金额单位：元。

2、上表中审计费用为基金整体层面审计费用，审计费、信息披露费年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

3、本基金交易证券等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、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%。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

投资本基金主要风险有：

1、与不动产基金相关的风险

（1）基金价格波动风险

（2）流动性风险

（3）停牌、暂停上市或终止上市的风险

（4）基金整体架构所涉及相关交易风险

（5）管理风险

（6）集中投资风险

（7）新种类基金收益不达预期风险

（8）基金净值波动的风险

（9）基金提前终止的风险

（10）计划管理人、基金托管人及计划托管人尽职履约风险

（11）市场风险

（12）基金限售份额解禁风险

（13）关联交易及利益冲突风险

（14）税收等政策调整风险

2、与不动产项目相关的风险

（1）不动产项目政策风险

（2）不动产项目运营风险

（3）土地使用权期限风险

（4）市场风险

（5）估值与现金流预测风险

（6）股东借款带来的现金流波动风险

（7）不动产项目直接或间接对外融资的风险

（8）意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

3、与专项计划管理相关的风险

（1）流动性风险

（2）计划管理人、专项计划托管银行等参与机构尽职履约风险

（3）专项计划运作风险和账户管理风险

（4）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

（5）政策与法律风险

（6）税务风险

4、其他风险

（1）技术风险

（2）操作风险

（3）项目公司人员尽责履约风险

（4）不可抗力风险

（5）其他不可预知、不可防范的风险

具体风险揭示详见本基金更新的招募说明书。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如双方在争议发生后 30 个自然日内协商、调解未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告、定期报告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[网址：www.cfund108.com][客服电话：4009-108-108]

●基金合同、托管协议、招募说明书

●定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

●基金份额净值

●基金销售机构及联系方式

●其他重要资料

六、其他情况说明

无。