

创金合信首农产业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 04 月 30 日

送出日期：2026 年 07 月 14 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	创金合信首农 REIT	基金代码	508039
基金管理人	创金合信基金管理有限公司	基金托管人	北京银行股份有限公司
基金合同生效日	2025 年 07 月 14 日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
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 16 年，不开放申购与赎回
基金经理	贾楠	开始担任本基金基金经理的日期	2025 年 07 月 14 日
		证券从业日期	2017 年 10 月 10 日
基金经理	尹丽娃	开始担任本基金基金经理的日期	2025 年 07 月 14 日
		证券从业日期	2023 年 07 月 03 日
基金经理	杨轩	开始担任本基金基金经理的日期	2025 年 07 月 14 日
		证券从业日期	2022 年 05 月 23 日
场内简称	首农 REIT		
扩位简称	创金合信首农 REIT		
其他	外部运营管理机构：北京首农信息产业投资有限公司；原始权益人：北京首农信息产业投资有限公司；募集份额：10 亿份；发行价格：3.685 元/份；募集期间净认购金额：36.85 亿元；战略配售比例：70%；原始权益人及其同一控制下关联方配售比例：51%		

注：标的不动产项目情况如下：
本基金拟持有的不动产项目为首农元中心。

项目名称	中关村移动智能服务创新园（首农元中心）
所在地	北京市海淀区上地区域
资产范围	位于北京市海淀区西二旗西路16号院，东至西二旗中路、西至西二旗西路、南至西二旗南路、北邻科宁路
总建筑面积（平方米）	203,643.55
可出租面积（平方米）	160,967.36
运营起始时间	2021年11月
土地权属期限	2020年12月9日—2040年12月8日
土地剩余年期	自评估基准日2024年12月31日起土地剩余年限：15.94年
截至2024年12月31日出 租情况	项目已出租面积为152,673.69平方米，整体出租率为94.8%

截至首份招募说明书出具之日，不动产项目主要经营数据如下：

不动产项目主要经营数据			
项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
平均出租率	94.5%	96.5%	96.7%
项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
平均收缴率	100%	100%	100%
不动产项目重要财务指标（单位：万元）			
项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	28,267.45	33,158.89	35,135.98
营业成本	6,678.54	6,637.99	6,245.10
净利润	7,930.14	13,921.25	19,949.12
现金流测算概况（单位：元）			
项目	2025 年 7-12 月		2026 年度
营业收入	158,296,071.32		321,148,124.83
可供分配金额	254,653,843.13		252,576,071.12
预测净现金流分派率	6.91%		6.85%

注：1、现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

2、预测净现金流分派率=可供分配金额/基金实际募集规模。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标

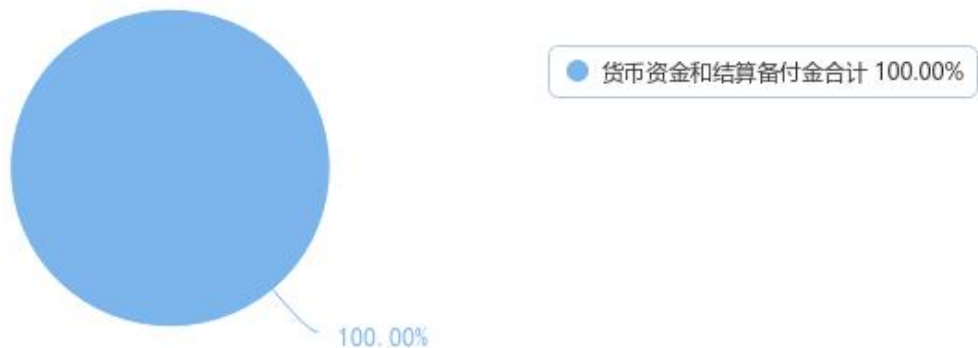
本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额

	持有人提供稳定的收益分配。
投资范围	本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以首农信息或其关联方拥有或推荐的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应当依法投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债），AAA 级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、金融债、企业债、公司债、公开发行的次级债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）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。 本基金不投资于股票等权益类资产，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基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。 除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素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。 若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。
主要投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

注：了解详细情况请阅读基金合同及招募说明书“不动产基金”部分。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表（数据截至日期：2026年03月31日）



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

注：无

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

注：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。场内交易费用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	本基金的基金管理费用包括固定管理费和运营管理费两个部分。	基金管理人和运营管理机构
	1、固定管理费	
	自基金合同生效日起，固定管理费率按已披露的前一个估值日的基金资产净值的0.20%年费率计提。（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）	
	2、运营管理费	
	运营管理费包含固定运营管理和浮动运营管理费两部分。	

(1) 固定运营管理费

固定运营管理费=当年基础设施项目实际取得的租金收入 $\times$ 2.5%

当年基础设施项目实际取得的租金收入：以项目公司审计报告的现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”数额为准。

(2) 浮动运营管理费

浮动运营管理费=(当年运营净收益实际值-当年运营净收益目标值) $\times$ 浮动比例

运营净收益实际值：当期项目公司实际运营净收益根据对应期间的审计报告确定。为免疑义，运营净收益的计算方式应与评估机构预测运营净收益一致，计算公式为：运营净收益=营业收入+应收款项的减少额+应付款项的增加额+上一年度预收的归属于本年度的不含税租金-本年度预收的归属于下一年度的不含税租金+营业外收入-信用减值损失-除浮动运营管理费以外的营业成本和管理费用+折旧及摊销-营业外支出-税金及附加-预计资本性支出（当年基础设施项目实际取得的租金收入 $\times$ 0.6%） $\pm$ 其他与经营收入成本相关的必要调整项。

运营净收益目标值：基金合同生效后首2年按照基础设施基金首次申报确定的评估报告中确定的运营净收益为考核基准，在此以后的每个自然年度系根据评估机构出具的最近一期跟踪评估报告中的运营净收益，并结合运营管理机构提交的预算以及市场实际情况综合考虑后确定。

浮动比例：当年运营净收益实际值与当年运营净收益目标值的差额绝对值在（0，500万元]区间时，浮动比例为20%；在（500万元，1,000万元]区间时，浮动比例为25%；超过1,000万元（不含）时，浮动比例为30%。浮动运营管理费支付或者扣减的上限均不超过运营管理机构当期确认的固定运营管理费用的50%。

托管费	按已披露的前一个估值日的基金资产净值的0.01%年费率计提（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）	基金托管人
审计费用	50,000.00	会计师事务所
信息披露费	120,000.00	规定披露报刊
其他费用	按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。	

注：1. 本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。
2. 审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

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。

本基金为不动产证券投资基金，与投资股票或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%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过不动产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不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金通过以上交易架构，获取不动产项目运营收益并承担不动产项目价格波动风险，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。一般市场情况下，不动产基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。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。

本基金主要风险包括但不限于：

1. 与不动产项目相关的特有风险：不动产项目经营租赁相关的风险、产业园行业及所属区域的相关风险、运营支出方面的风险、土地到期安排不确定性的风险、运营管理机构的相关风险、高精尖产业用地政策对不动产项目存在相关限制的风险、关联方租户风险、借款及现金周转相关风险、意外事件、安全生产事故及不可抗力给不动产项目造成损害的风险、不动产资产保险无法覆盖损失的风险、基金预测分派率较高但土地使用权剩余年限较短的风险等。

2. 与不动产基金相关的风险：基金价格波动风险、流动性风险、集中投资的风险、投资于资产支持证券的流动性风险、投资于债券的市场风险、基金限售份额解禁的风险、发售失败的风险、中止发售的风险、停牌、暂停上市或终止上市风险、基金份额交易价格折溢价风险、本基金整体架构所涉及的潜在交易风险、管理风险、关联交易或潜在利益冲突的风险、参与主体尽职履约风险、操作或技术风险、特定声誉风险、不动产基金对外借款的风险、基金净值无法反映不动产项目的公允价值的风险、税务风险、会计准则变化的风险、法律法规变动的风险、风险评价不一致的风险、新种类基金不达预期的风险、投资目标不达预期的风险、其他风险等。

3. 与不动产项目相关的特别风险因素：估值与现金流预测的风险、不动产项目收购与处置的风险、不动产项目市场风险等。

本基金的具体运作特点详见基金合同和招募说明书的约定。投资本基金可能面临的风险详见招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

（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。

与本基金/基金合同相关的争议解决方式为仲裁。如各方在争议发生后协商未成，任何一方有权将争议提交北京仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市。

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等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.cjhxfund.com] [400-868-0666]

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。