

创金合信首农产业园封闭式基础设施 证券投资基金 2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：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

送出日期：2026 年 3 月 30 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人北京银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 26 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、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并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已经审计，致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本不动产基金出具了 2025 年度无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

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

本报告期自 2025 年 7 月 14 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

目录

§1 重要提示及目录.....	1
1.1 重要提示.....	1
1.2 目录.....	2
§2 不动产基金简介.....	5
2.1 不动产基金产品基本情况.....	5
2.2 不动产项目基本情况说明.....	6
2.3 不动产基金扩募情况.....	6
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	6
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人.....	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	7
2.7 信息披露方式.....	7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况.....	7
3.1 主要会计数据和财务指标.....	7
3.2 其他财务指标.....	8
3.3 不动产基金收益分配情况.....	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明.....	10
3.5 报告期内资本性支出使用情况.....	11
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	11
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....	11
3.8 报告期内发生的关联交易.....	11
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	11
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	11
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	12
3.12 报告期内不动产基金业务与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	12
§4 不动产项目基本情况.....	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	12
4.2 不动产项目所属行业情况.....	14
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	16
4.4 项目公司经营现金流.....	18
4.5 项目公司对外借入款项情况.....	19
4.6 不动产项目投资情况.....	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况.....	20
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	20
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	20
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	22
4.11 其他需要说明的情况.....	22
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	22
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况.....	22
5.2 投资组合报告附注.....	23
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	23

§6 回收资金使用情况.....	23
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	23
§7 管理人报告.....	23
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	23
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.....	32
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	32
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	33
9.3 其他专业机构报告	34
9.4 原始权益人报告	35
§10 审计报告.....	35
10.1 审计报告基本信息.....	36
10.2 审计报告的基本内容.....	36
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	38
§11 年度财务报告	38
11.1 资产负债表.....	38
11.2 利润表	41
11.3 现金流量表.....	43
11.4 所有者权益变动表.....	47
11.5 报表附注.....	49
§12 评估报告.....	92
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	92
12.2 评估报告摘要.....	93
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	93
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	94
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	94
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	95
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施.....	95
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	95
§13 基金份额持有人信息.....	95
13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	95
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	95
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	96
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	97
§14 不动产基金份额变动情况.....	97
§15 重大事件揭示.....	97
15.1 基金份额持有人大会决议.....	98
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	98

15.3 不动产基金投资策略的改变.....	98
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	98
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	98
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者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	98
15.7 其他重大事件.....	98
§16 影响投资者决策的其他重要信息.....	100
§17 备查文件目录.....	100
17.1 备查文件目录.....	100
17.2 存放地点.....	100
17.3 查阅方式.....	100

§ 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	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	创金合信首农 REIT
场内简称	首农 REIT（扩位简称：创金合信首农 REIT）
基金代码	508039
前端交易代码	508039
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 7 月 14 日
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
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	16 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 7 月 25 日
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。
投资策略	本基金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、运营策略和权属到期后的安排。
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。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （三）每一基金份额享有同等分配权；

	（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	第一创业证券股份有限公司
运营管理机构	北京首农信息产业投资有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：首农元中心项目

项目公司名称	元创新（北京）科技产业有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	不动产项目为科研办公类的产业园区资产，主要运营及盈利模式为对外出租不动产和车位，其收入来源主要为租金收入
不动产项目地理位置	北京市海淀区西二旗西路 16 号院

2.3 不动产基金扩募情况

暂不涉及。

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		创金合信基金管理有限公司	北京首农信息产业投资有限公司
信息披露事务负责人	姓名	奚胜田	安东
	职务	副总经理	董事
	联系方式	0755-82820166	010-62918270
注册地址		深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)	北京市海淀区西二旗中路 29 号
办公地址		深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 华润前海大厦 A 座 36-38 楼	北京市海淀区西二旗中路 29 号

邮政编码	518052	100085
法定代表人	钱龙海	安东

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	北京银行股份有限公司	第一创业证券股份有限公司	北京银行股份有限公司城市副中心分行
注册地址	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼	北京市通州区东关一街 1 号院 1 号楼 1 层至 11 层、13 层、14 层
办公地址	北京市西城区金融大街甲 17 号	深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼	北京市通州区东关一街 1 号院 1 号楼 1 层至 11 层、13 层、14 层
邮政编码	100033	518046	101100
法定代表人	霍学文	郭川	刘军

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
律师事务所	北京市海问律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

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	证券时报
登载不动产基金年度报告正文的管理人互联网网址	www.cjhxfund.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人的住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年 07 月 14 日-2025 年 12 月 31 日
本期收入	157,004,019.73
本期净利润	35,869,566.16
本期经营活动产生的现金流量净额	113,921,385.80
本期现金流分派率（%）	5.28
年化现金流分派率（%）	5.28
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	3,829,790,808.11
期末不动产基金净资产	3,720,869,680.84
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	102.93

注：1、本期收入指基金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。

2、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末基金市值。

3、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/报告期末基金市值/年初至报告期末实际天数*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(2025 年 07 月 14 日-2025 年 12 月 31 日)
期末不动产基金份额净值	3.7209
期末不动产基金份额公允价值参考净值	3.2906

注：期末基金份额公允价值参考净值=(期末基金合并财务报表净资产-期末资产涉及科目的账面价值+期末资产项目资产评估价值)/基金总份额。

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	254,713,972.23	0.2547	-

注：1、上述金额仅供了解本基金期间运作情况，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调整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，实际分配情况届时以管理人公告为准。

2、根据项目公司股权转让协议安排，自评估基准日（不含），即 2025 年 1 月 1 日起不动产项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于不动产项目运营所得收入、不动产项

目运营所产生的支出和费用等)均归属于基金投资人所有，因此本报告期内项目公司期初现金包括评估基准日（不含）至股权交割日（含）过渡期间的损益，纳入本报告期可供分配金额计算，即本年累计可供分配金额包括项目公司自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 7 月 14 日的累计现金。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期内累计无实际分配金额。

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	35,869,566.16	-
本期折旧和摊销	74,432,526.12	-
本期利息支出	200,287.66	-
本期所得税费用	6,981,237.93	-
本期息税折旧及摊销前利润	117,483,617.87	-
调增项		
1.不动产基金发行份额募集的资金	3,685,000,114.68	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-2,707,944,540.72	-
2.当期偿还借款支付的本金	-695,980,289.79	-
3.应收和应付项目的变动	-3,562,232.07	-
4.支付的利息和所得税费用	-19,930,879.66	-
5.未来合理的相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、专业服务费、不可预见、期末经营性负债余额等	-120,351,818.08	-
本期可供分配金额	254,713,972.23	-

注：1、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、租赁押金、付款周期的调整等。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

2、上述可供分配金额不代表最终实际分配金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），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

未来合理支出相关预留调整项以经营性负债为主，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的管理费（含基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费等）、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、租赁押金、付款周期的调整等。

设置上述预留调整项的核心原因，主要是应对两类情形：一是部分资金存在特定用途（如租赁押金、预收账款等），二是部分款项需在后续期间实际支付（如管理费、待缴纳的税金等）。相关预留资金将按照协议约定的付款条款，结合实际支出情况使用。

本报告期无上年同期可比数据。

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

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测 数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	25,471.40	25,465.83	100.02	差异的主要原因为：本报告期内不动产项目运营净收益超额完成基金发行时点预测。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

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，本报告期内计提基金管理人管理费 2,762,236.15 元，资产支持证券管理人管理费 686,521.20 元，基金托管人托管费 172,639.89 元，运营管理机构运营管理费 4,768,730.33 元（含税，包括固定运营管理和浮动运营管理费）。

本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据《基金合同》及《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构浮动运营管理费与当年运营净收益完成情况挂钩。本报告期内，不动产项目实际运营净收益超过目标运营净收益，且经基金管理人和项目公司综合考评，运营管理机构尽职履责，未发生需扣减运营管理费的情形。根据审计报告，本报告期内运营管理机构应计提浮动运营管理费 591,747.77 元（含税）。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内，不动产项目合计发生的资本性支出金额占当年收入比例未超过 10%，未出现预算外大额资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本报告期内，本基金发售并购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由致同会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司元创新（北京）科技产业有限公司的交割审计，并就前述购入项目公司出具了交割审计报告。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025 年 7 月 14 日）资产合计 1,918,388,749.61 元，负债合计 815,990,001.78 元，所有者权益合计 1,102,398,747.83 元。

本报告期内，本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成股权转让价款的支付工作，股权转让价款为 2,883,690,522.40 元。

3.8 报告期内发生的关联交易

本报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

截至 2025 年 12 月 31 日，应收账款账面原值为 143,102,443.18 元，坏账准备为 500,858.55 元，预期信用损失率为 0.35%。应收账款主要由于直线法确认租赁收入形成。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

本报告期内，本基金业务参与人未新增或变更不动产基金相关承诺，不存在前期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或者变更承诺的情形。

§ 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

本基金持有的不动产项目为首农元中心项目，坐落于北京市海淀区西二旗西路 16 号院，包括 1-10 号楼、14 号楼和 15 号楼（即地下一、二和四层），合计 11 栋建筑物和 1 栋附属地下建筑物（包含可出租车位 700 个），总建筑面积合计 203,643.55 平方米，可租赁面积 160,967.36 平方米。首农元中心项目是中关村科学城第五批园区建设重点项目，2017 年 3 月被确定为高精尖产业园区，产业定位主要侧重信息技术、人工智能、科技服务、信息内容消费、大数据及云计算等领域。项目自 2021 年 11 月开始运营，截至报告期末已投入运营超过 4 年。

本报告期内，不动产项目未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，周边未新增同等规模的可比竞争性项目，整体运营稳定，未发生重大变化。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及 计算方式	指标单位	本期(2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末 (2025 年 12 月 31 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	160,967.36
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	155,935.99
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	96.87
4	报告期内租金单	报告期内各月月	元/平方米/天	6.49

	价水平	末平均租金单价的算术平均值 $\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 月末含税不含物业费签约租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}]}{\text{月末实际出租面积}}$		
5	报告期末剩余租期	报告期末加权平均剩余租约 $\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}]}{\text{报告期末可租赁面积}}$	年	5.28
6	报告期末收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	100.00

注：1、基金成立日为 2025 年 7 月 14 日，无上年同期数据。

2、报告期内租金单价水平计算的租金收入范围含研发办公、产业配套及联合办公工位，不含车位部分。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金报告期内重要资产项目为首农元中心项目，无其他资产，项目的运营指标同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

租户结构方面，报告期末租户数量 32 个，租户类型以科技推广和应用服务业和信息传输、软件和信息技术服务业为主。按照租赁面积统计，报告期末租户结构为科技推广和应用服务业占 93.62%，信息传输、软件和信息技术服务业占 5.48%，其他行业占 0.90%。

租金收入方面，报告期内按照收入贡献前五名的租户收入额占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 9,575.52 万元，占比 64.95%；租户 B 为 4,697.08 万元，占比 31.86%；租户 F 为 88.71 万元，占比 0.60%；租户 C 为 60.45 万元，占比为 0.41%；租户 H 为 58.72 万元，占比 0.40%。上述租户报告期内租金收入占全部租金收入比例总计 98.10%。

注：

- 1、以租户名称统计，收入包括出租收入和地下停车场出租收入。
- 2、统计前五大租户租金收入贡献时，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

本基金收益主要来源于园区空间租金收入，依赖于不动产项目租赁情况。在基金运作期内，不动产项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金等因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际运营净现金流大幅低于测算值，影响投资人收益。

（2）行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，宏观经济的整体增长以及行业相关政策的支持，为产业园区行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。上述潜在外部环境变化可能对产业园区行业的发展趋势、园区租赁市场的需求情况造成不利影响。

（3）周期性风险

随着经济运行的周期性变化，不动产项目资产价格及租金水平高低也可能呈周期性变化，从而产生风险。

（4）重要现金流提供方相关风险

重要现金流提供方所属集团是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业。但由于数字经济、科技服务、互联网信息产业会受到技术更新换代、竞争格局变化、产品社会舆情等影响，如发生不利的变化对重要现金流提供方履约能力和意愿产生影响，可能会对本不动产项目经营产生负面影响。涉及重要现金流提供方的风险包括重要现金流提供方集中度高的风险、履约能力下降的风险、提前退租的风险、租金下调、租金增长率不及预期、租金收缴不及预期、租约集中到期、到期未续等风险。

相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

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

不动产项目所属行业为产业园区。产业园区是指为实现产业发展目标而创立的特定区域，由政府通过行政或市场化等多种手段划出一块区域，制定长期和短期发展规划和政策，建设和完善适于特定类型、特定产业的企业进驻和发展的各种环境，使之成为产业集约化程度高、产业特色鲜明、功能布局完整的有效载体。产业园区是地方经济发展、产业调整和升级的重要空间集聚形式。

我国产业园区历经四十余年发展，经历了四个阶段的发展演进：第一代产业园（20 世纪 80 年代）以蛇口工业区为代表，是政府主导、劳动密集的加工型园区；第二代产业园（20 世纪 90 年代）开始重视技术研发，产业向资本与技术密集型转型，配套逐步完善；第三代

产业园（21 世纪初）聚焦战略性新兴产业，注重产业链协同与服务平台建设；第四代产业园（2010 年至今）强调产业生态链与社区化，推动产城融合与智慧化运营，追求可持续发展。

产业园区的招商运营与区域经济发展密切相关，随着宏观经济的周期性变动，园区内客户的经营发展也将随之发生波动，通过出租率、租金或服务费单价、园区软硬件水平等指标影响产业园区行业的利润水平。随着我国产业升级转型和结构调整，产业园区行业出现一定周期性特征，园区运营商需要适时调整招商策略并持续提升运营能力，以满足行业周期性发展的需要。

我国产业园区行业的竞争格局呈现多元化与区域化并存的特点，主要由四类参与主体构成。其中，专业运营商凭借运营专业化、招商市场化及建设标准化的优势快速发展；政府运营商依托政府与国资背景，在政策、土地与招商资源方面占据主导，但属地性特征明显；地产运营商则利用其开发与融资经验进入市场，但多数仍面临运营能力与产业资源不足的挑战；而资本运营商（包括实业与金融资本）凭借主业或资金优势整合资源，目前正在积累产业园区开发建设、招商运营等方面的经验。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

不动产项目位于北京市海淀区上地地区。根据基金管理人和评估机构戴德梁行走访了解，可比不动产项目包括中关村东升科学城·东升科技园、中关村东升国际科学园及中关村东升科技园·北领地等项目。其中：中关村东升科学城·东升科技园于 2023 年入市，建筑面积约 72.13 万平方米，市场租金报价区间为 150-200 元/平方米/月；中关村东升国际科学园于 2015 年入市，建筑面积约 9.8 万平方米，市场租金报价区间为 140-180 元/平方米/月；中关村东升科技园·北领地于 2009 年入市（2019 年更新改造），建筑面积约 16 万平方米，租金报价市场区间为 145-175 元/平方米/月。

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

2025 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》（以下简称《建议》）正式发布，明确推动新质生产力发展。在产业数智化加速发展进程中，功能混合、专业协同、生态聚合对产业空间载体提出了更高的要求，将推动产业载体从单一空间向系统性创新生态跃迁。

2025 年，北京市陆续出台《北京市建立未来产业投入增长机制促进未来产业发展的若干措施》《北京市推进科技成果转化落地行动方案(2025-2027)》等政策，为构建不同阶段匹配不同要素的投入体系，力求建立健全要素集成化、联动化投入机制，促进未来产业从研发创新、企业生成、业态培育到集群化规模化发展奠定政策基础，同时可发挥北京科技

智力资源优势，加速提升科技成果转化效率，推动科技创新和产业创新深度融合，加快形成新质生产力。

此外，北京市印发《关于加强产业用地弹性年期出让工作的若干意见（试行）》（以下简称《意见》），旨在支持加快构建符合首都功能定位的现代化产业体系与培育新质生产力。

《意见》明确了续期条件以及低价核算方法，并下放区级长年期决策权限，为弹性供地项目进一步明确了续期路径，稳定了价格预期。

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、上地区域产业园区项目分布情况

随着我国信息技术与智能研发行业的高速发展，2003 年至 2007 年，上地区域内上地信息产业基地、中关村软件园一期等高新技术产业园区开始集中供应，区域产业载体逐步形成集聚效应，开启了该区域的高新技术产业化进程。2011 年之后，大量新兴互联网巨头企业开始购地自建产业园区，主要集聚于中关村软件园二期。随着产业的持续扩容升级，区域东部版块开始发展建设，2009 年至 2016 年区域内的东升科技园·北领地、奥北科技园等优质园区相继入市。2016 年之后区域东部版块发展加快，以小米科技园、金隅科技园、中关村东升科学城·东升科技园为代表的建设标准高、物业品质优良的产业园区接连投入使用，持续提升区域产业承载能力。历经多年发展，上地区域内物业建成年代跨度较大，同项目在物业品质、建成年代、设施成新度等方面呈现较为显著的分化特征。

目前，区域内主要园区为中关村软件园一期、中关村软件园二期、上地信息产业基地、小米科技园、金隅科技园、中关村东升科技园·北领地、奥北科技园、中关村东升科学城·东升科技园等。

2、上地产业园区物业租赁情况

近年来，由于信息技术与智能研发产业发展相对迅速，上地区域内部分较为成熟的企业独栋研发用房由局部对外出租调整为整栋自用以匹配自身发展需求。然而，受宏观经济波动影响，部分企业出现规模收缩，导致原自用面积重新释放为可租房源。受新增供应影响，2025 年末存量研发用房的空置水平较 2024 年有所提升。

租金走势方面，2017 年到 2019 年，受益于信息技术与智能研发行业的发展，区域租金实现较快增长；2020 年至 2021 年，受宏观经济因素以及市场供需关系变化的影响，租金增长速度有所减缓；2022 年至 2025 年，伴随大量新增供应载体的入市，区域租赁竞争增大，业主普遍延长免租期、加大租赁优惠力度，区域平均租金呈下行趋势。

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）
----	------	-----------

1	总资产	2,084,170,302.56
2	总负债	2,799,913,625.67
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	147,436,140.45
2	营业成本/费用	300,470,637.29
3	EBITDA	121,926,623.85

注：1、本报告期项目公司财务数据期间为 2025 年 7 月 15 日至 2025 年 12 月 31 日，下同。

2、发行 REITs 时的资产评估值是交易定价的基础。项目公司作为独立的会计主体，其财务报表的编制需遵循《企业会计准则》关于持续经营的核算要求。在资产计量方面，项目公司对投资性房地产采用历史成本模式进行初始确认和后续计量，不因外部交易定价的变化而调整账面价值。基于上述会计处理原则，截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司单体财务报表中投资性房地产的账面净值为 1,574,733,596.19 元。项目公司层面的历史成本计量方式，不会影响 REITs 基金合并口径下按收购时点公允价值对投资性房地产的列报，也不会对本期的可供分配金额构成影响，该处理方式不会损害基金份额持有人的利益，对基金份额持有人的利益不构成不利影响。

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：元创新（北京）科技产业有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日 金额（元）
主要资产科目		
1	货币资金	365,365,919.19
2	投资性房地产	1,574,733,596.19
主要负债科目		
1	长期应付款	2,456,666,666.67

注：主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目；主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：元创新（北京）科技产业有限公司

序号	构成	本期（2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)-2025 年 12 月 31 日）	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	物业出租收入	145,697,073.91	98.82
2	地下停车场出租收入	1,739,066.54	1.18
3	其他收入	-	-
4	营业收入合计	147,436,140.45	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

金额单位：人民币元

项目公司名称：元创新（北京）科技产业有限公司

序号	构成	本期（2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)-2025 年 12 月 31 日）	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理服务费	4,498,802.19	1.50
2	折旧和摊销	28,696,656.16	9.55
3	税金及附加	21,420,078.81	7.13
4	维修改造费	2,500.00	0.00
5	保险费	275,489.98	0.09
6	中介服务费	367,924.53	0.12
7	财务费用	245,194,487.50	81.60
8	其他成本/费用	14,698.12	0.00
9	营业成本/费用合计	300,470,637.29	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：元创新（北京）科技产业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)-2025 年 12 月 31 日)
				指标数值
1	毛利润率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	77.48
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	82.70

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

(1) 收入归集和支出管理

项目公司在监管银行北京银行股份有限公司中轴路支行和北京银行股份有限公司东直门支分别开设一般户监管账户和基本户监管账户。一般户监管账户主要用于接收 SPV 公司及专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如有）、收取项目运营收入、收取项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据《项目公司资金监管协议》的约定用于偿还存量借款及补充生产、经营所需流动资金；偿还专项计划借款本息；项目公司股权的股利

分配（如有）；向运营管理机构支付运营管理费用；向基本户监管账户支付预算资金等。基本户监管账户主要用于日常经营支出的支付。

（2）现金流归集和使用情况

本报告期初，项目公司货币资金余额 176,083,547.11 元。本报告期内，项目公司累计现金流流入为 957,226,990.02 元；累计现金流出为 768,305,012.44 元。截至报告期末，项目公司货币资金余额 365,005,524.69 元（包含定期存款，不含应计利息）。

本报告期内，无上年同期可比数据。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内租金贡献收入占比超过 10%的租户为北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”）及小米公司，包括小米科技有限责任公司（以下简称“小米科技”）及其关联方北京玄戒技术有限公司（以下简称“玄戒技术”）和北京食乐科技有限公司（以下简称“食乐科技”，与小米科技、玄戒技术合称“小米公司”）。

顺捷中恒为 KuaishouTechnology（快手科技，01024.HK）（即“快手科技”）的受控制结构性实体。根据快手科技官网资料，快手科技是一家以人工智能为核心驱动和技术依托的科技公司。快手科技的主营业务由三个主要板块构成，分别为线上营销服务业务、直播业务以及其他服务业务。报告期内，顺捷中恒的租约履行正常。

小米科技、玄戒技术和食乐科技为 Xiaomi Corporation（小米集团，01810.HK）（即“小米集团”）的受控制结构性实体或附属公司。根据小米集团官网资料，小米集团是一家以智能手机、智能硬件和 IoT 平台为核心的消费电子及智能制造公司。小米集团的主营业务由两个主要板块构成，分别为手机×AIoT 业务以及智能电动汽车等创新业务。报告期内，小米科技、玄戒技术和食乐科技的租约均履行正常。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

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

无。

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

无。

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

本报告期内，除基金成立时初次购入的不动产项目，本基金不存在购入或出售不动产项目的情况。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求向中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司购买财产一切险、公共责任险、机器损坏保险及营业中断保险，保险期间为自 2025 年 12 月 11 日起至 2026 年 12 月 10 日止，上述保险为不动产项目主要财产安全及发生其他意外事故时提供有效保障。

本报告期内，不动产项目涉及财产一切险以及机器损坏保险理赔情况，保险均处于有效期内，保险公司正常履约。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

本报告期内，项目公司实现营业收入 147,436,140.45 元，息税折旧及摊销前利润 121,926,623.85 元，财务指标情况良好。

截至报告期末，项目可租赁面积 160,967.36 平方米，已出租面积 155,935.99 平方米（不含地下停车场），整体出租率为 96.87%，维持稳定水平；报告期内租金单价水平 6.49 元/平方米/天，收缴率 100%，租金回款情况良好；加权平均剩余租约 5.28 年，租约期限结构稳定。报告期内，租户均正常使用租赁办公场所，租户结构保持稳定。

综合来看，不动产项目整体运营平稳。

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

本报告期内，不动产项目经营表现持续稳健，运营指标与财务指标符合预期，不动产项目实现实际运营净收益 28,483.93 万元，超过目标运营净收益 28,188.06 万元。

未来，基金管理人将与运营管理机构多措并举，深化协同，聚力发展：

一是“稳存量”，依托长期积累的合作信任与品质服务，重点维护快手科技、小米集团等核心总部企业的租赁稳定性，不断提升客户满意度，同时建立分层次沟通机制、提供增值服务体系、持续跟踪客户需求变化，加强园区联合办公工位租赁业务的稳定性与持续性。

二是“拓增量”，聚焦移动智能终端、新一代信息技术、人工智能应用等主导产业方向，围绕快手科技、小米集团生态开展产业链招商，并采取“培养核心客户策略”“租户资质与租约条件联动策略”等多元化招商手段，推动4号楼、6号楼剩余联合办公工位租赁，进一步提升园区产业集聚度。

三是“提效能”，深化运营服务的数字化与精细化，持续优化资产运营效益与成本结构；通过建成智慧园区综合管理平台、全面启用租赁管理信息系统、推进设备设施智能化升级、实施能源管理与绿色低碳行动等措施，提升运营管理自动化水平与数据分析能力，为投资人创造可持续的长期回报。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

2025年10月，“十五五”规划建议正式公布，明确未来整体产业发展将以新质生产力为核心导向，科技创新领域新兴企业有望成为需求复苏的“核心动能”。海淀区是北京国际科技创新中心的核心区，2025年全区地区生产总值近1.37万亿元，同比增长7.2%，区域经济整体保持韧性和活力。“十五五”期间，海淀区将以科技创新推动产业创新，塑造发展新动能新优势，以新质生产力为重点加速培育经济增长新引擎，为新质生产力集聚奠定基础。

在此背景下，产业生态和结构的跃升正驱动企业研发办公需求的结构性升级。企业对办公空间的选择标准，已从单纯的物理空间需求，转向对产业生态匹配性、运营能力专业性、资源配置多元化的综合考量。因此，在同质化竞争日益激烈的市场格局下，园区运营管理也亟需从传统的“功能支撑型”向“价值驱动型”转型，打造深度契合产业发展需求的服务体系，将园区基础设施跃升为产业生态的基础载体，从而增强客户吸引力、维护运营稳定性、提高服务满意度。

从当前市场格局来看，北京产业园区市场已进入供应高位运行、需求审慎释放的深度调整阶段，市场结构性分化特征显著。核心优质园区可凭借区位优势、产业基础和运营能力，构建租赁护城河，维持租赁水平；而边缘或同质化严重的项目，则面临更为严峻的空置压力。区域内新增供应的新建高品质项目将陆续投放市场，在硬件设施品质、产业定位上可能与本项目形成直接竞争，存在分流潜在租户的风险，进而对租金水平和出租率形成双重压力。同时，部分项目可能采取灵活定价策略，进一步加剧区域市场的价格博弈，或影响存量租户的稳定性。

面对上述风险与市场格局变化，项目未来运营管理将重点围绕“稳定重点租户、深化客户关系、构建服务体系”三个方向推进：一是建立重点租户深度服务与沟通机制，增强与重点客户的互动性和稳定性；二是在稳定重点客户的基础上，积极引入高成长性科技企业、产业链关键环节企业，构建产业生态集群；三是推动运营服务从“空间提供”向“产业服务”跃升，持续优化服务体系，提升运营服务专业化水平。。

综上，短期来看，受新增供应持续入市及市场环境调整影响，北京产业园区租赁市场仍将承压，市场结构性分化趋势将进一步加剧；长期来看，伴随“十五五”期间新质生产力的加速培育、高新技术产业持续发展，产业园区租赁需求有望稳步回升。在市场需求增长与运营水平提升的双重驱动下，同业竞争影响有望逐步缓解，具备核心区位优势、产业生态基础与运营服务能力的优质产业园项目，将在新一轮市场调整中占据主动，实现持续增长与资产价值跃升。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的 买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	8,437,063.18	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	8,437,063.18	100.00

5.2 投资组合报告附注

本报告期内，未出现基金投资的前十名证券发行主体被监管部门立案调查或编制日前一年受到公开谴责、处罚的情况。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

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。

本基金管理人设有估值小组，组长由公司总经理担任，成员由督察长、投资研究、基金运营、监察稽核等相关部门资深人员组成。估值小组负责审定产品估值管理制度和细则，建立健全估值决策体系，确定具体投资品种的估值方法，保证公司估值业务准确真实地反映产品相关金融资产和金融负债的公允价值。

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央国债登记结算有限责任公司及中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定提供固定收益品种和流通受限股票的估值相关数据。

§ 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

原始权益人北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“首农信息”）净回收资金为 77,804.62 万元，截至报告期末，原始权益人已使用 11,670.69 万元用于补充流动资金，净回收资金使用率 15%。

原始权益人根据《北京首农信息产业投资有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》及其出具的承诺函执行并使用回收资金，在报告期内按要求向相关监管部门定期汇报回收资金使用情况，报告期内未发生违反管理制度或相关法律法规情形。

§ 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

创金合信基金管理有限公司（以下简称“创金合信基金”）于 2014 年 7 月 2 日获得中国证监会核准设立的批复，2014 年 7 月 9 日成立，注册地为深圳市。目前创金合信基金注册资本为 26,096 万元人民币，第一创业证券股份有限公司出资比例为 51.072961%；深圳市

金合信投资合伙企业（有限合伙）出资比例为 23.287094%；深圳市金合中投资合伙企业（有限合伙）出资比例为 4.47195%；深圳市金合华投资合伙企业（有限合伙）出资比例为 4.160791%；深圳市金合振投资合伙企业（有限合伙）出资比例为 3.490956%；深圳市金合兴投资合伙企业（有限合伙）出资比例为 3.969957%；深圳市金合同投资合伙企业（有限合伙）出资比例为 4.910331%；深圳市金合荣投资合伙企业（有限合伙）出资比例为 4.63596%。

创金合信基金始终坚持“客户利益至上”，做客户投资理财的亲密伙伴。

创金合信基金已设置 REITs 基金管理部作为独立的不动产基金业务主办部门，全面负责不动产基金的投资、研究及运营管理等工作。部门已建立了贯穿“尽职调查、投资管理、项目运营和风险控制”全流程的完备制度体系。部门核心团队配置扎实，现已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，以保障基金长期平稳运行和资产高效运营。

截至报告期末，创金合信基金旗下共管理 1 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
贾楠	本基金基金经理、REITs 基金管理部负责人、北京分公司总经理助理	2025 年 7 月 14 日	-	8	自 2017 年开始从事与不动产相关的投研工作，曾参与 ABS、私募基金等研究和投资工作，主要涵盖产业园区、电力、市政等领域。	清华大学博士研究生，2016 年 7 月加入北京顺隆私募债券投资基金管理有限公司，任投资部投资经理，2017 年 10 月加入顺隆资产管理（北京）有限公司，历任投资经理、投资三部副总经理，2022 年 9 月加入北京管泰

						富基金管 理有限责 任公司，任 基础设施 不动产投 资部部门 总经理， 2023 年 12 月加入创 金合信基 金管理有 限公司，现 任 REITs 基金管 理部负责人， 兼任北京 分公司总 经理助理、 基金经理。
尹丽娃	本基金基 金经理	2025 年 7 月 14 日	-	12	自 2012 年 起从事不 动产项目 运营管理 工作。主要 涵盖产权 类项目，包 括产业园 区、仓储物 流、公寓等 业态。	中山大 学学士，2012 年 7 月加入 广东保利 置业有限 公司任投 资运营部 投资专员， 2013 年 1 月加入深 圳市戴德 梁行土地 房地产评 估有限公 司任估价 部高级经 理，2017 年 8 月加入 华润置地 (深圳)有 限公司任 公建管理 部公建管 理高级经 理，2023

						年7月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。
杨轩	本基金基金经理	2025 年 7 月 14 日	-	6	自 2017 年起从事不动产项目运营管理工作。主要涵盖产权类项目，包括产业园区、仓储物流等业态。	美国约翰霍普金斯大学硕士研究生，2017 年 12 月加入北京天江通睿置业有限公司，任投资管理部投资主管，2020 年 2 月加入远洋集团旗下芜湖盛远洪全股权投资合伙企业（有限合伙），任投资管理部投资经理，2022 年 5 月加入首程控股旗下北京朗和私募基金管理有限公司，任 REITs 行业团队投资高级经理，2023 年 4 月加入北京管泰

						富基金管 理有限责 任公司，任 基础设 施不动 产投资 部项目 经理，2023 年 12 月加 入创金合 信基金管 理有限公 司，现任 REITs 基 金管理部 基金经 理。
--	--	--	--	--	--	---

注：1、本基金首任基金经理的任职日期为本基金合同生效日，离任日期、后任基金经理的任职日期指公司作出决定的日期；

2、不动产运营或投资管理年限为基金经理参与不动产项目运营或投资管理年限加总。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》和《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等有关法律法规及各项实施准则、本基金基金合同和其他有关法律法规的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金运作整体合法合规，未发现损害基金持有人利益的行为。基金的投资范围、投资比例及投资组合符合有关法律法规及基金合同的规定。

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

为了进一步规范和完善本基金管理人（以下简称“本公司”）投资和交易管理，严格遵守法律法规关于公平交易的相关规定，根据《中华人民共和国证券投资基金法》《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见（2011 年修订）》等法律法规，本公司制定了《创金合信基金管理有限公司公平交易与异常交易管理制度》（下称“管理制度”），该管理制度涵盖了境内上市股票、债券的一级市场申购、二级市场交易等投资管理活动，同时对授权、研究分析与投资决策、交易执行的内部控制、交易指令的分配执行、公平交易监控、报告

措施及信息披露、利益冲突的防范和异常交易的监控等方面进行了全面规范。本报告期内，本公司严格执行该管理制度的要求，实行了如下具体控制措施：

1、授权、研究分析与投资决策的内部控制

执行投资授权制度，明确各投资决策主体的职责和权限划分；建立健全客观的研究方法，任何投资分析和建议均应有充分的事实和数据支持，避免主观臆断，严禁利用内幕信息作为投资依据，确保所有投资组合平等地享有研究成果；根据不同投资组合的投资目标、投资风格、投资范围和投资限制等，建立健全不同投资组合的投资风格库和交易对手备选库，投资组合经理在此基础上根据投资授权构建具体的投资组合并独立进行投资决策。

2、交易执行的内部控制

本公司实行集中交易制度，将投资管理职能和交易执行职能相隔离；建立健全公平的交易分配机制，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。同时严格控制不同投资组合之间的同日反向交易，严格禁止可能导致不公平交易和利益输送的同日反向交易。

3、交易指令分配的控制

所有投资对象的投资指令必须经由交易室总监或其授权人审核后分配至交易员执行。

交易员对于接收到的交易指令依照时间优先、价格优先的顺序执行。在执行多个投资组合在同一时点就同一证券下达的相同方向的投资指令时，需根据价格优先、比例分配的原则，经过公平性审核，公平对待多个不同投资组合的投资指令。

4、公平交易监控

本公司执行异常交易行为日常监控和分析评估制度。交易室负责异常交易的日常实时监控，合规与风险管理部于每季度和每年度对公司管理的不同投资组合的整体收益率差异、分投资类别（股票、债券）的收益率差异进行分析，对连续四个季度期间内、不同时间窗内（如 1 日内、3 日内、5 日内）公司管理的不同投资组合的同向交易的交易价差进行分析，对不同投资组合临近交易日的反向交易的交易价差进行分析。相关投资组合经理应对异常交易情况进行合理性解释，由投资组合经理、督察长、总经理签署后，妥善保存分析报告备查。

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（2011 年修订）》，通过建立有纪律、规范化的投资研究和决策流程、交易流程、强化事后监控及分析手段等各种方式在各业务环节严格控制交易公平执行，公平对待旗下管理的所有投资组合，切实防范利益输送。本报告期，公平交易制度总体执行情况良好。

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、管理人对报告期内不动产基金的投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产项目相关投资。

截至本报告期末，本基金通过持有“第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划”的全部资产支持证券份额，从而间接持有项目公司元创新（北京）科技产业有限公司 100%的股权，以取得不动产项目首农元中心完全的所有权和经营权。

2、管理人对报告期内不动产基金的运营分析

本报告期内，管理人始终恪守诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，基金整体运行平稳。根据《运营管理服务协议》的约定，管理人、项目公司和运营管理机构确立沟通协作机制，明确权责边界。管理人和项目公司主要负责不动产项目运营管理的审核、监督和考核，运营管理机构主要负责不动产项目的具体运营管理工作。具体而言，管理人主要从印章证照管理、资金账户管理、财务预算管理、业务合同审批、信息披露与业务沟通、关联交易管理等六个方面主动履行运营管理职责；运营管理机构受基金管理人和项目公司的委托，全面负责不动产项目的日常运营与维护，包括招商租赁、预算执行、财务管理等具体工作，同时需确保项目安全运营，并配合基金管理人的监督、检查及信息披露工作。

基金投资的不动产项目运营情况详见本报告第四部分“不动产项目基本情况”。

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

本基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日，截至 2025 年 12 月 31 日，基金合同生效不满 6 个月，未实际进行收益分配。本基金将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求将不低于 90%比例的可供分配金额用于分红，且每年分红不少于一次。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为致同审字（2026）第 110A001755 号的审计报告，本基金报告期（2025 年 7 月 14 日至 2025 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 254,713,972.24 元。

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

为有效防范关联交易及潜在利益冲突，基金管理人将持续严格执行风险隔离与基金财产隔离机制，确保不同资产间的独立性与安全性。针对未来拟发行的同类不动产基金，管理人在项目遴选阶段将对标的项目与现有不动产项目进行审慎评估，识别可能存在的竞争关系与利益冲突风险。若存在较大冲突可能性，管理人将针对该不动产基金设立专项利益冲突防范机制，在各相关制度中明确规定防范措施与解决方案，并严格依据法律法规及内部管理制度落实执行。

在内部治理层面，基金管理人已制定并实施完善的关联交易管理制度、风险控制制度以及不动产基金专项运营管理规则，从而系统化防范不同基金之间的利益冲突。

在重要决策机制，基金管理人建立了科学、透明的集体决策流程，确保不动产基金运营管理中的关键事项经过充分审议，以有效杜绝因关联交易可能导致利益输送的风险。

在团队建设方面，基金管理人设立的 REITs 基金管理部门已配置充足的专业人员，保障各不动产基金独立、专业运作，从组织架构上强化利益冲突的隔离与防控。

本报告期末，创金合信基金旗下共管理 1 只不动产基金。

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，本基金管理人严格遵守相关法律法规的要求，从规范运作、防范风险、保护基金持有人利益出发，依照公司内部控制的整体要求，继续致力于内控机制的完善，加强内部风险的控制与防范。

本报告期内，本基金管理人的主要内部监察稽核工作如下：

合规管理方面，强化合规法务工作，严格审核公司业务、产品及其合同等法律文件，解读最新的法律法规，及时发布合规提示或警示，并通过合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等方式对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行；加强合规制度建设，根据法律法规、监管政策要求，持续完善投资、研究、交易以及从业人员投资行为、反洗钱等方面的管理制度。

风险控制方面，健全全面风险管理体系，加强权限管理，完善事前、事中和事后的风险管理体系；加强关联交易管理、内幕交易防控机制，严格履行关联交易决策审批程序，开展关于防范内幕交易的合规培训，严防内幕信息传递和内幕交易发生；健全公平交易与异常交易管理机制，严格按照法律法规以及公司公平交易与异常交易相关制度的要求，对所管理的不同投资组合之间发生的同向交易和反向交易进行监控。

稽核方面，根据法律法规、监管政策要求，公司每年进行公司内部控制、反洗钱、信息技术管理等方面的稽核评估工作。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

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，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《基金合同》《运营管理服务协议》等基金法律文件的约定，管理人主动履行运营管理职能，主要包括：（1）规章制度建设，建立项目公司规章制度体系，明确各项事项审批权限及流程；（2）印章证照管理，履行日常印章及证照审批，并建立使用台账；（3）资金账户管理，审批监管账户资金使用；（4）财务预算管理，审批年度预算方案，严格控制预算外支出；（5）业务合同审批，制定租赁合同模板，审批日常和重大合同；（6）信息披露与业务沟通，与运营管理机构建立畅通的沟通机制，及时沟通运营事项，按照相关法律法规履行信息披露义务；（7）关联交易管理，定期维护关联方名单。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

根据《招募说明书》《基金合同》等基金法律文件以及基金管理人内部管理制度，基金管理人建立“REITs 投资委员会-REITs 运营管理委员会-基金经理”的三级治理与授权决策机制。本报告期内，基金管理人严格遵守基金治理框架与分级授权规定，所有重大事项均按照分级授权体系履行了决策流程，确保了重大事项决策的科学性、审慎性与高效性。

本报告期内，本基金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进行检查和考核情况

根据《运营管理服务协议》的约定，管理人和项目公司有权定期和不定期对运营管理机构进行现场和非现场检查，重点监督运营管理机构日常运营管理活动，包括招商运营、租金收缴、安全生产等方面。本报告期内，管理人定期现场巡检租赁情况，并开展全面安全生产检查工作。运营管理机构尽职履责，严格遵守《运营管理服务协议》的约定，符合综合考评要求。

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

无。

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

报告期内，本基金管理人的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）》以及上海证券交易所相关业务规则等法律法规及内部制度要求的规定，勤勉尽责地组织和协调本基金的信息披露事务。信息披露事务负责人通过完善制度流程、细化操作指引，确保定期报告及临时公告的编制与披露工作及时、准确、完整，保护了投资者的合法权益。投资者沟通方面，从线上到线下，打通各个渠道的信息互通路路径，包括客服电话、企微、官网、微信小程序、自媒体矩阵平台、线下沙龙等，及时主动向投资者传递最新的基金动态与市场解读。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，本基金管理人负责本基金的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

基金管理人已制定《创金合信基金管理有限公司基金信息披露工作实施细则》等内部制度，明确由各部门按职责分工负责信息披露事项的监测触发、公告制作及流程发起，经相关业务部门会签，并由合规及风险管理部完成合规审核后，在规定媒介进行报送与披露，并保存信息披露相关文档。基金管理人根据《创金合信基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金内幕信息及知情人管理制度》控制基金管理人内幕信息知情人范围、对基金管理

人内部的内幕信息及内幕信息知情人进行登记备案管理、执行内幕信息的保密及交易限制等。本报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 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，运营管理机构严格遵守《运营管理服务协议》的约定，不存在违法《运营管理服务协议》相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构严格遵守法律法规，严格遵守《运营管理服务协议》的约定，勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，不存在严重违反相关规定、约定或损害基金份额持有人利益行为的情况。

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

本报告期内，运营管理机构严格遵守《运营管理服务协议》的约定并落实运营管理工作，不动产项目整体运营平稳，具体情况详见“不动产项目回顾总结和未来展望的说明”。

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

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人负责全面组织和协调 REIT 信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，督促公司内部各业务部门严格执行信息披露管理和报告制度，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，运营管理机构未发生信息披露事务负责人的变更情况。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构严格执行《北京首农信息产业投资有限公司 REIT 存续期信息披露配合工作管理办法》的相关规定，落实未公开信息的管理要求，积极配合基金管理人完成不动产基金的信息披露工作，并及时向基金管理人提供有关信息，确保配合披露的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

运营管理机构严格执行《北京首农信息产业投资有限公司 REIT 存续期信息披露配合工作管理办法》的相关规定，及时向基金管理人提供有关信息，积极配合基金管理人完成不动产基金定期报告与临时报告的编制及信息披露工作，并确保配合披露的信息真实、准确、完整。本报告期内，运营管理机构积极参与信息披露与内幕信息专项培训，配合开展投资者开放日沟通与路演工作以及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

本报告期内，本基金托管人在托管创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金过程中，严格遵守了《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）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的有关规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

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

本报告期内，本基金托管人对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户资金进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，本基金托管人对本基金投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人按照国家法律法规规定、基金合同和托管协议约定，复核了本报告中的财务指标、收益分配、费用收取、投资组合报告、财务会计报告等应由基金托管人复核的内容，复核内容真实、准确和完整。

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

第一创业证券股份有限公司（代表第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划）持有相关项目公司 100%股权，并根据《资产支持专项计划标准条款》的约定按照基金

管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据《债权债务确认协议》，第一创业证券股份有限公司（代表第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划）通过股东借款对项目公司享有股东债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况如下：

（1）2025 年 12 月 2 日披露《第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划完成反向吸收合并的公告》

（2）2025 年 12 月 2 日披露《第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划完成挂牌转让申请承诺履行事项的公告》

（3）2025 年 7 月 18 日披露《关于第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划资产支持证券停牌的公告》

（4）2025 年 7 月 15 日披露《第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划成立公告》

（5）2025 年 7 月 11 日披露《第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划发行公告》

（6）2025 年 7 月 11 日披露《第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划法律意见书》

（7）2025 年 7 月 11 日披露《第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划说明书》

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

本报告期内，资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义务，不存在违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 其他专业机构报告

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

本报告期内，本基金聘请的法律顾问为北京市海问律师事务所为本基金存续期日常运作、信息披露及不动产项目运营提供法律咨询服务。

本基金聘请的会计师事务所为致同会计师事务所（特殊普通合伙），为本基金发售并购入不动产项目出具项目公司交割审计报告，并为本基金提供年度审计服务，已出具年度审计报告，详见本报告第十部分“审计报告”。

本基金聘请的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，已对不动产项目的市场价值出具年度跟踪评估报告，详见本报告第十二部分“评估报告”。

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

本报告期内，会计师事务所、资产评估机构、律师事务所均严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在违反相关规定、约定或损害基金份额持有人利益行为的情况。

9.4 原始权益人报告

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

本报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方不存在卖出战略配售取得的不动产基金份额的情况。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

本报告期末，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为 510,000,000 份，占基金全部份额的 51%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

本报告期内，原始权益人及其一致行动人暂无增持计划的相关安排。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

本报告期内，原始权益人担任运营管理机构，严格执行《北京首农信息产业投资有限公司 REIT 存续期信息披露配合工作管理办法》的相关规定，落实未公开信息的管理要求，积极配合基金管理人完成不动产基金的信息披露工作，并及时向基金管理人提供有关信息，确保配合披露的信息真实、准确、完整。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	致同审字（2026）第 110A001755 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“创金合信首农 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及基金资产负债表，自 2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日的合并及基金利润表、合并及基金现金流量表、合并及基金所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了创金合信首农 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及基金财务状况以及自 2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日的合并及基金经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于创金合信首农 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	创金合信首农 REIT 的基金管理人创金合信基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）对其他信息负责。其他信息包括创金合信首农 REIT2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。 基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大

	错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估创金合信首农 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算创金合信首农 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督创金合信首农 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作： （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 （3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 （4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对创金合信首农 REIT 的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致创金合信首农 REIT 不能持续经营。 （5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

	(6) 就创金合信首农 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	尹丽鸿	王莎莎
会计师事务所的地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层	
审计报告日期	2026 年 3 月 27 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行）对不动产项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 2,880,000,000 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例等。

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

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	375,430,520.13
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-

其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	142,601,584.63
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	3,310,289,500.80
固定资产	11.5.7.12	-
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	-
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	786,047.89
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	683,154.66
资产总计		3,829,790,808.11
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
负债：		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	3,451,940.70
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		3,448,757.35
应付托管费		172,639.89
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	10,002,446.59
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	-
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-

预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19	-
其他负债	11.5.7.30	91,845,342.74
负债合计		108,921,127.27
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	3,685,000,114.68
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	35,869,566.16
所有者权益合计		3,720,869,680.84
负债和所有者权益总计		3,829,790,808.11

注：1. 报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.7209 元，期末基金份额公允价值参考净值 3.2906 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份；

2. 本财务报表的实际报告期间为 2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日。截至报告期末本基金合同生效不满一年，本报告期的财务报表及报表附注均无同期对比数据。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.19.1	8,437,063.18
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-

长期股权投资	11.5.19.2	3,684,750,000.00
其他资产		-
资产总计		3,693,187,063.18
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
负债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		2,762,236.15
应付托管费		172,639.89
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		90,000.00
负债合计		3,024,876.04
所有者权益：		
实收基金		3,685,000,114.68
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		5,162,072.46
所有者权益合计		3,690,162,187.14
负债和所有者权益总计		3,693,187,063.18

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		157,004,019.73
1.营业收入	11.5.7.36	147,436,140.45
2.利息收入		9,567,879.28
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-

5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7.其他收益	11.5.7.40	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		114,153,215.64
1.营业成本	11.5.7.36	78,931,328.31
2.利息支出	11.5.7.42	-
3.税金及附加	11.5.7.43	30,321,247.25
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	645,914.51
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	200,295.21
8.管理人报酬		3,448,757.35
9.托管费		172,639.89
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	14,698.12
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	418,335.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		42,850,804.09
加：营业外收入	11.5.7.50	-
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		42,850,804.09
减：所得税费用	11.5.7.52	6,981,237.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		35,869,566.16
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		35,869,566.16
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		35,869,566.16

11.2.2 个别利润表

会计主体：创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月
----	-----	---

		31 日
一、收入		8,289,198.50
1.利息收入		8,289,198.50
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		3,127,126.04
1.管理人报酬		2,762,236.15
2.托管费		172,639.89
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		192,250.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,162,072.46
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,162,072.46
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		5,162,072.46

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 7 月 14 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		156,817,122.51

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		9,203,149.46
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	1,159,946.93
经营活动现金流入小计		167,180,218.90
8.购买商品、接受劳务支付的现金		1,441,901.38
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		-
13.支付的各项税费		50,492,266.29
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	1,324,665.43
经营活动现金流出小计		53,258,833.10
经营活动产生的现金流量净额		113,921,385.80
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	11.5.7.53.3	-
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		337,565.43
19.取得子公司及其他营业单		2,707,606,975.29

位支付的现金净额		
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	87,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,794,944,540.72
投资活动产生的现金流量净额		-2,794,944,540.72
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	11.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		0.00
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		695,980,289.79
26.偿付利息支付的现金		19,930,879.66
27.分配支付的现金		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		715,911,169.45
筹资活动产生的现金流量净额		-715,911,169.45
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		-3,396,934,324.37
加：期初现金及现金等价物余额		3,685,000,114.68
六、期末现金及现金等价物余额		288,065,790.31

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		

1.收回不动产投资收到的现金		-
2.取得不动产投资收益收到的现金		-
3.处置证券投资收到的现金净额		-
4.买入返售金融资产净减少额		-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-
6.取得利息收入收到的现金		8,285,559.15
7.收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		8,285,559.15
8.取得不动产投资支付的现金		3,684,750,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		102,250.00
经营活动现金流出小计		3,684,852,250.00
经营活动产生的现金流量净额		-3,676,566,690.85
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		-
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出		-

小计		
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-3,676,566,690.85
加：期初现金及现金等价物余额		3,685,000,114.68
五、期末现金及现金等价物余额		8,433,423.83

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,685,000,114.68	-	-	-	-	-	-	3,685,000,114.68
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	35,869,566.16	35,869,566.16

(减少以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	35,869,566.16	35,869,566.16
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,685,000,114.68	-	-	-	-	-	35,869,566.16	3,720,869,680.84

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,685,000,114.68	-	-	-	3,685,000,114.68
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,162,072.46	5,162,072.46
（一）综合收益总额	-	-	-	5,162,072.46	5,162,072.46
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,685,000,114.68	-	-	5,162,072.46	3,690,162,187.14

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：

____苏彦祝____ ____奚胜田____ ____吉祥____

基金管理人负责人 主管会计工作负责人 会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）于 2025 年 6 月 18 日获得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]1276 号文《关于准予创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由创金合信基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的约定公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为 16 年。本基金 2025 年 7 月 7 日起至 2025 年 7 月 8 日共募集 3,685,000,114.68 元（不含认购资金利息），业经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）验资报告（毕马威华振验字第 2500391 号）予以验证。经向中国证监会备案，《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 7 月 14 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为创金合信基金管理有限公司，基金托管人为北京银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，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。

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划的资产支持证券，该资产支持证券的管理人为第一创业证券股份有限公司，拟对不动产项目公司进行 100%股权及债权投资，不动产项目为首农元中心。

本财务报表及财务报表附注业经基金管理人创金合信基金管理有限公司于 2026 年 3 月 27 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求,真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及基金财务状况以及 2025 年度自 2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日的合并及基金经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表是本基金的首份财务报表,实际编制期间为自 2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并,合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债,按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债,按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量;合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和,与合并中取得的净资产账面价值的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大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，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，基金内的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 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。

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本基金在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，持有以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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，相关交易费用直接计入当期损益；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。因销售产品或提供劳务而产生的、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。

以摊余成本计量的金融资产

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产外，本基金将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本基金对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本基金改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（3）金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。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负债（预收账款、其他应付款）等。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本基金的金融负债；如果是后者，该工具是本基金的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见 11.5.4.25 公允价值计量。

（5）金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（租赁应收款）进行减值会计处理并确认损失准备：

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑有关过去事项、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。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本基金需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，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。

对于应收账款、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本基金对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本基金依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：应收租赁款项

对于划分为组合的应收账款，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，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本基金依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收关联方款项

其他应收款组合 2：应收保证金

对划分为组合的其他应收款，本基金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。

信用风险显著增加的评估

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本基金考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本基金考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本基金出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；

核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本基金已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；

未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款会计政策见 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

对子公司的投资，计提资产减值的方法见 11.5.4.18 长期资产减值。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。土地预计使用 20 年，残值率 0%，年折旧率 5%；房屋、建筑物预计使用寿命 50 年，残值率 5%，年折旧率 1.9%。

其中，已计提减值准备的投资性房地产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见 11.5.4.18 长期资产减值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

无。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

本基金长期待摊费用已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用,为投资性房地产装修改造支出。

本基金发生的长期待摊费用按实际成本计价,并按预计受益期限平均摊销,对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目,在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

11.5.4.18 长期资产减值

本基金对子公司的投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产的资产减值,按以下方法确定:

本基金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。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组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。

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

11.5.4.19 职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本基金仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本基金向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本基金不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本基金确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

无。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的高低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.27 收入

（1）一般原则

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本基金属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本基金履约过程中在建的商品。

③本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本基金会考虑下列迹象：

①本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本基金已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本基金拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

（2）具体方法

本基金对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见 11.5.4.29 租赁。

11.5.4.28 费用

本基金的基金管理费用（包括固定管理费和运营管理费）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。

其他金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本基金作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本基金认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本基金作为出租人

本基金作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本基金在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

（一）本基金收益分配采取现金分红方式；

（二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

11.5.4.32 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）本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(3) 本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 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：

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。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。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

1、本基金及纳入合并范围的专项计划适用的主要税种及税率

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品资产管理人为增值税纳税人。资管产品资产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。

对金融同业往来本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金

融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税。资管产品直至债券到期。资产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。

本基金对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

专项计划的城市维护建设税、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。

2、本基金纳入合并范围的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	法定税率%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	9
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	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	土地使用面积	3 元/平方米

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	375,430,520.13
其他货币资金	-
小计	375,430,520.13
减：减值准备	-
合计	375,430,520.13

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	288,065,790.31
定期存款	87,000,000.00
其中：存款期限 1—3 个月	-
其中：存款期限 3 个月—1 年	87,000,000.00

其他存款	-
应计利息	364,729.82
小计	375,430,520.13
减：减值准备	-
合计	375,430,520.13

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

本基金本报告期末不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	143,102,443.18
1—2 年	-
小计	143,102,443.18
减：坏账准备	500,858.55
合计	142,601,584.63

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	143,102,443.18	100.00	500,858.55	0.35	142,601,584.63
应收租赁款项	143,102,443.18	100.00	500,858.55	0.35	142,601,584.63
合计	143,102,443.18	100.00	500,858.55	0.35	142,601,584.63

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收租赁款项	143,102,443.18	500,858.55	0.35
合计	143,102,443.18	500,858.55	0.35

11.5.7.7.5 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 07 月 13 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收 回	核销	其他变动	
单项计提 预期信用 损失的应 收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	-	14,698.12	-	-	486,160.43	500,858.55
应收租赁 款项	-	14,698.12	-	-	486,160.43	500,858.55
合计	-	14,698.12	-	-	486,160.43	500,858.55

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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
客户 A	105,444,835.69	73.68	369,056.92	105,075,778.77
客户 B	37,159,293.23	25.97	130,057.53	37,029,235.70
客户 C	288,421.38	0.20	1,009.47	287,411.91
客户 D	49,867.25	0.03	174.54	49,692.71
客户 E	33,337.87	0.02	116.68	33,221.19
合计	142,975,755.42	99.90	500,415.14	142,475,340.28

注：1、应收客户 A 的余额 105,444,835.69 元，为在整个租赁期的平均日租金在租赁期开始日按直线法确认金额，扣除累计收到租金后余额。

2、应收客户 B 的余额 37,159,293.23 元，为在整个租赁期的平均日租金在租赁期开始日按直线法确认金额，扣除累计收到租金后余额。

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	合计
一、账面原值		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	3,384,708,704.07	3,384,708,704.07
外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
收购子公司转入	3,384,708,704.07	3,384,708,704.07
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	3,384,708,704.07	3,384,708,704.07
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	74,419,203.27	74,419,203.27
本期计提	74,419,203.27	74,419,203.27
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	74,419,203.27	74,419,203.27
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	3,310,289,500.80	3,310,289,500.80
2.期初账面价值	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
首农元中心	北京市海淀区上地区 域	203,643.55	147,436,140.45
合计		203,643.55	147,436,140.45

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 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
资本性改造 支出	-	799,370.74	13,322.85	-	786,047.89
合计	-	799,370.74	13,322.85	-	786,047.89

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预付账款	594,055.69
其他流动资产	89,098.97
合计	683,154.66

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	594,055.69
1—2 年	-
合计	594,055.69

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额	预付款时间	未结算原因
------	------	---------	-------	-------

		的比例（%）		
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	594,055.69	100.00	2025-11-28	预付保险费
合计	594,055.69	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付资本性改造支出款	461,805.31
应付运营管理费	2,990,135.39
合计	3,451,940.70

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	8,930,755.89
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	625,152.91
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
教育费附加（含地方教育费附加）	446,537.79
其他	-
合计	10,002,446.59

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收账款	1,920,362.18
其他应付款	89,924,980.56
合计	91,845,342.74

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收租赁款	1,920,362.18
合计	1,920,362.18

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	89,437,955.41
其他	487,025.15
合计	89,924,980.56

11.5.7.30.3.2 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
客户 A	57,918,816.84	押金及保证金
客户 B	20,481,065.25	押金及保证金
客户 F	506,400.00	押金及保证金
客户 G	220,800.00	押金及保证金
客户 C	150,000.00	押金及保证金
合计	79,277,082.09	

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
基金合同生效日(2025 年 07 月 14 日)	1,000,000,000.00	3,685,000,114.68
本期认购	-	-

本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	3,685,000,114.68

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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	-	-	-
本期利润	35,869,566.16	-	35,869,566.16
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-	-	-
本期末	35,869,566.16	-	35,869,566.16

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日	
	首农元中心	合计
营业收入	-	-
出租收入	145,697,073.91	145,697,073.91
地下停车场出租收入	1,739,066.54	1,739,066.54
营业收入合计	147,436,140.45	147,436,140.45
营业成本	-	-
折旧和摊销	74,432,526.12	74,432,526.12
运营管理费用	4,498,802.19	4,498,802.19
营业成本合计	78,931,328.31	78,931,328.31

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
增值税	7,166,917.77
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	1,574,170.80
教育费附加	1,124,407.71
房产税	19,509,875.40
土地使用税	58,198.16
土地增值税	-
印花税	887,677.41
其他	-
合计	30,321,247.25

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
保险费	275,489.98
中介机构服务费	367,924.53
其他	2,500.00
合计	645,914.51

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	7.55
利息支出	200,287.66
其他	-
合计	200,295.21

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	14,698.12
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	14,698.12

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
信息披露费	281,085.00
中介机构服务费	136,850.00
其他	400.00
合计	418,335.00

11.5.7.50 营业外收入**11.5.7.50.1 营业外收入情况**

无。

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	6,981,237.93
递延所得税费用	-
合计	6,981,237.93

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	35,869,566.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-49,897,378.48
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	48,779,134.22
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	-
其他	8,099,482.19
合计	6,981,237.93

11.5.7.53 现金流量表附注**11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
押金及保证金	1,024,687.50
保险赔偿款	135,259.43
合计	1,159,946.93

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
信息披露费	221,085.00
付保险赔付款	96,694.43
退押金	204,600.00
付保险费	662,528.00

付中介机构费	139,350.00
银行手续费	8.00
其他费用	400.00
合计	1,324,665.43

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
三个月以上的定期存款	87,000,000.00
合计	87,000,000.00

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	35,869,566.16
加：信用减值损失	14,698.12
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	74,419,203.27
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	13,322.85
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）	200,287.66
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)	-
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)	-4,775,894.23
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	8,180,201.97
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	113,921,385.80
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	288,065,790.31
减: 现金的期初余额	3,685,000,114.68
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	-3,396,934,324.37

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位: 人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,883,690,522.40
元创新(北京)科技产业有限公司	2,883,690,522.40
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	176,083,547.11
元创新(北京)科技产业有限公司	176,083,547.11
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
元创新(北京)科技产业有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	2,707,606,975.29

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、现金	288,065,790.31
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	288,065,790.31
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	288,065,790.31
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

本期无非同一控制下企业合并。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

本期无同一控制下企业合并。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

本基金于 2025 年 7 月 14 日注册成立，募集资金总额扣除不动产基金及专项计划预留费用后，全部用于认购第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划份额；第一创业证券股份有限公司（以下简称“专项计划管理人”）代表专项计划已取得元创科（北京）科技产业有限公司（以下简称“SPV 公司”）全部股权。

2025 年 7 月至 8 月期间，首农信息公司与 SPV 公司签订《项目公司股权转让协议》及《项目公司股权转让协议补充协议》（以下简称“股权转让协议”），SPV 公司以 2,883,690,522.40 元的股权转让对价，自原始权益人首农信息公司取得项目公司股权；SPV 公司取得项目公司股权后，项目公司吸收合并 SPV 公司，SPV 公司随之注销，进而实现计划管理人（代表专项计划）直接持有项目公司 100%股权，最终达成不动产基金对项目公司的间接投资。

本基金采用集中度测试法判断所取得的组合是否构成一项业务。由于本基金取得的总资产公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值，因此判断报告期内收购的组合不构成业务，本次收购属于资产收购。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		获取方式
				直接	间接	
第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	认购
元创新（北京）科技产	北京	北京	产业园运营	-	100.00	收购

业有限公司						
-------	--	--	--	--	--	--

11.5.10 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）本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
 - （3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。
- 如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金不存在应披露的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本基金不存在应披露的资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

本报告期不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。

11.5.12.2 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
创金合信基金管理有限公司	基金管理人、基金销售机构
北京银行股份有限公司	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
第一创业证券股份有限公司	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
北京首农信息产业投资有限公司	原始权益人、运营管理机构、持有本基金 30%以上基金份额的法人
北京麦当劳食品有限公司	运营管理机构间接控股股东的联营企

	业
北京三元嘉业集团有限公司	运营管理机构控股股东
深圳市金合信投资合伙企业（有限合伙）	基金管理人的股东
深圳市金合中投资合伙企业（有限合伙）	基金管理人的股东
深圳市金合华投资合伙企业（有限合伙）	基金管理人的股东
深圳市金合振投资合伙企业（有限合伙）	基金管理人的股东
深圳市金合兴投资合伙企业（有限合伙）	基金管理人的股东
深圳市金合同投资合伙企业（有限合伙）	基金管理人的股东
深圳市金合荣投资合伙企业（有限合伙）	基金管理人的股东
第一创业证券承销保荐有限责任公司	资产支持证券专项计划管理人的控股子公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
北京首农信息产业投资有限公司	运营管理费	4,498,802.19
合计		4,498,802.19

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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
北京麦当劳食品有限公司	餐厅租赁	604,539.72
北京首农信息产业投资有限公司	管理用房	189,908.26
合计		794,447.98

注：1、运营管理机构间接控股股东北京首农食品集团有限公司的联营企业北京麦当劳食品有限公司签订租赁合同约定，租赁首农元中心 5 号楼地上一层 101 商铺，使用面积为 291.4 平方米；初始租赁期为 5 年，租金价格采取市场公允价值确定。租赁协议约定：按餐厅年销售额的比例计算租金。另外，北京麦当劳食品有限公司在餐厅租期内租入场地（18 平方米）作为库房使用。

2、北京首农信息产业投资有限公司签订租赁合同约定，租赁目标资产 6 号楼地下一层 23 个工位，租赁期限为 10 年，租赁价格参考市场公允价值确定。

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	7,947,559.54
其中：固定管理费	7,389,306.93
浮动管理费	558,252.61
支付销售机构的客户维护费	-

注：本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费两个部分。基于基金资产净值的固定管理费系基金合同约定的固定管理费，由基金管理人和计划管理人共同收取。基于当年基础设施项目实际取得的租金收入的固定管理费和浮动管理费系基金合同约定的运营管理费，由运营管理机构收取。

1、固定管理费

固定管理费包含“基于基金资产净值的固定管理费”和“基于当年基础设施项目实际取得的租金收入的固定管理费”两部分，固定管理费=基于基金资产净值的固定管理费+基于当年基础设施项目实际取得的租金收入的固定管理费。具体计算方法如下：

(1) 基于基金资产净值的固定管理费

基于基金资产净值的固定管理费以已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数(首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数)，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A\times 0.20\%\div \text{当年天数}$$

B 为每日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（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

0.20%为固定管理费的年费率。

固定管理费按年支付。

（2）基于当年基础设施项目实际取得的租金收入的固定管理费

基于当年基础设施项目实际取得的租金收入的固定运营管理费=当年基础设施项目实际取得的租金收入×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、浮动管理费

浮动管理费=（当年运营净收益实际值 284,839,338.87 元-当年运营净收益目标值 281,880,600.00 元）×浮动比例 20%=591,747.77 元（不含税金额 558,252.61 元）

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×0.6%）±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，并充分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。

浮动运营管理费采取按年度支付的方式。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	172,639.89

注：基金托管费以已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$B=A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$

B 为每日应计提的基金托管费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费按年支付。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本报告期内基金管理人无运用固有资金投资本不动产基金的情况。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
北京首农信息产业投资有限公司	510,000,000.00	51.00%	0.00	0.00	0.00	510,000,000.00	51.00%
第一创业证券股份有限公司	6,200,000.00	0.62%	0.00	0.00	0.00	6,200,000.00	0.62%
第一创业证券承销保荐有限责任公司	1,300,000.00	0.13%	0.00	0.00	0.00	1,300,000.00	0.13%
合计	517,500,000.00	51.75%	0.00	0.00	0.00	517,500,000.00	51.75%

其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025 年 07 月 14 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
北京银行股份有限公司	375,430,520.13	9,567,879.28
合计	375,430,520.13	9,567,879.28

注：本基金的活期银行存款由基金托管人北京银行股份有限公司保管，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本报告期内，本基金穿透持有的底层资产项目公司向运营管理机构控股股东北京三元嘉业集团有限公司偿还借款利息，金额为 200,287.66 元。上述借款利息为项目公司对北京三元嘉业集团有限公司之应付拆借款的利息，该等应付拆借款背景详见本基金招募说明书第十九部分“四、基础设施基金涉及关联交易情况”。

11.5.14 关联方应收应付款项**11.5.14.1 应收项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收租金	北京麦当劳食品有限公司	288,421.38	1,009.47
应收租金	北京首农信息产业投资有限公司	97,120.16	339.92
合计		385,541.54	1,349.39

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
基金管理费用	北京首农信息产业投资有限公司	2,990,135.39
租赁押金	北京首农信息产业投资有限公司	103,500.00
租赁押金	北京麦当劳食品有限公司	150,000.00
基金管理费用	创金合信基金管理有限公司、第一创业证券股份有限公司	3,448,757.35
托管费	北京银行股份有限公司	172,639.89
合计		6,865,032.63

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券**11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券**

本基金本报告期末未持有因认购新发/增发证券而流通受限的证券。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券**11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购**

本基金本报告期末无因银行间市场债券正回购交易而抵押的债券。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

本基金本报告期末无因交易所市场债券正回购交易而抵押的债券。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

无。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见本报告“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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。于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境、运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到不动产项目经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值估计

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②公允价值所属层次间的重大变动

无。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 12 月 31 日止，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	8,437,063.18
其他货币资金	-
小计	8,437,063.18
减：减值准备	-
合计	8,437,063.18

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	8,433,423.83
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-

其他存款	-
应计利息	3,639.35
小计	8,437,063.18
减：减值准备	-
合计	8,437,063.18

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明
无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,684,750,000.00	-	3,684,750,000.00
合计	3,684,750,000.00	-	3,684,750,000.00

11.5.19.2.2 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
第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划	-	3,684,750,000.00	-	3,684,750,000.00	-	-
合计	-	3,684,750,000.00	-	3,684,750,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，经履行基金管理人内部决策审批程序，聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）为本基金存续期不动产项目的评估机构。戴德梁行也是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构。戴德梁行持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，并经中国证监会从事证券服务业务资产评估机构备案，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

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

本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对评估结果的影响。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的编号为粤戴德梁行评报字（2026/BJ/R1）第 004 号的《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508039）持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》，创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目为产业园项目，总建筑面积为 203,643.55 平方米房屋所有权及其分摊的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 2,880,000,000 元（大写金额人民币贰拾捌亿捌仟万元整）。评估报告摘要如下：

委托人：创金合信基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

估价对象：项目公司持有的位于中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院「首农元中心」1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园项目，产证记载建筑面积 203,643.55 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 2,880,000,000 元，折合单价 14,142 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

相较于 2024 年 12 月 31 日评估基准日时点，综合考虑 2025 年产业园区市场供需影响、发展态势以及不动产项目实际运营情况，参数适当调整了市场租金和出租率假设，折现率和长期增长率未发生变化。

具体来看，（1）研发办公市场租金由 6.5 元/平方米/天调整至 6.35 元/平方米/天；产业配套市场租金由 4.54 元/平方米/天调整至 4.45 元/平方米/天；联合办公工位和车位市场租金参数未发生变化；（2）4 号楼和 6 号楼联合办公工位出租率 2026 年由 70%调整至 60%，2027 年由 95%调整至 80%，4 号楼 1-2 层商业租赁到期后 3 年出租率设定调整为 60%、80%、90%，之后为 95%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本项目选用成本法对估价结果进行交叉校验，具体如下：

1、土地取得成本

评估机构采用土地比较法求取土地取得价款，经过市场调查与研究，选取三个类似项目作为可比实例，并从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个别因素等方面进行修正，将估价对象各项影响因素与可比实例的各项影响因素相比较，修正后各可比实例价格接近，故取各可比实例比准价格的简单算术平均数，作为估价对象土地楼面单价；则土地比较法求得估价对象土地地上楼面单价为 8,615 元/平方米，地下楼面单价为 323 元/平方米。

根据北京市税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，项目契税为 3%，印花税为 0.05%，则土地取得税费率为 3.05%。土地取得成本等于土地取得价款与土地取得税费之和，计算结果为 1,219,420,000 元。

2、建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象的建设成本为 5,100 元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

综上，采用成本法校验测算估价对象估值总价为 2,963,000,000 元，单价为 14,550 元/平方米；与采用收益法测算估价对象估值总价 2,880,000,000 元，单价 14,142 元/平方米相比，结果差异在 20%之内，因此本次估价结果具备合理性。

注：土地取得成本=（地上建筑面积×地上土地取得价款+地下建筑面积×地下土地取得价款）×（1+土地取得税费率）

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	首农元中心	34,147.07	33,766.84	101.13	28,483.93	28,188.06	101.05
合计		34,147.07	33,766.84	101.13	28,483.93	28,188.06	101.05

注：1、根据项目公司股权转让协议安排，自评估基准日（不含），即 2025 年 1 月 1 日起不动产项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于不动产项目运营所得收入、不动产项目运营所产生的支出和费用等）均归属于基金投资人所有，因此本期运营收入实际值按照 2025 年全年计算。

2、本期营业收入实际值和本期运营净收益实际值，均为不含税并剔除直线法影响后的金额。

3、本期运营净收益实际值的计算方式与评估机构预测运营净收益一致，具体方式详见“11.5.13.4.1 基金管理费”。

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

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比 例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比 例 (%)
2,192	456,204.38	996,484,762.00	99.65	3,515,238.00	0.35

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东方证券股份有限公司	39,034,863.00	3.90
2	浙商证券股份有限公司	15,687,711.00	1.57
3	国泰海通证券股份有限公司	12,562,851.00	1.26
4	中信证券股份有限公司	11,754,786.00	1.18
5	平安证券股份有限公司	10,340,106.00	1.03
6	国信证券股份有限公司	10,125,085.00	1.01
7	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选 2 号固定收益类资产管理产品	8,635,804.00	0.86
8	中诚信托有限责任公司—中诚信托—仲夏 3 号集合资金信托计划	7,539,482.00	0.75
9	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	7,086,236.00	0.71
10	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	6,249,986.00	0.62
合计		129,016,910.00	12.90

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	北京首农信息产业投资有限公司	510,000,000.00	51.00
2	北京首源欣荣投资有限公司	19,500,000.00	1.95
3	中信建投证券股份有限公司	16,300,000.00	1.63
4	厦门国际信托有限公司—厦门信托—北京国资公司 REITs 投资	16,300,000.00	1.63

	财富管理服务信托		
5	上海睿投私募基金管理有限公司－睿投海纳 1 号基础设施策略私募证券投资基金	11,800,000.00	1.18
6	中国国新资产管理有 限公司	9,800,000.00	0.98
7	北京金控资本有限公 司	9,800,000.00	0.98
8	国寿资本投资有限公 司－北京平准基础设 施不动产股权投资基 金合伙企业（有限合 伙）	6,600,000.00	0.66
9	华夏基金－国民养老 保险股份有限公司－ 分红险－华夏基金国 民养老 5 号单一资产 管理计划	6,500,000.00	0.65
10	招商致远资本投资有 限公司－盐城致远央 光投资合伙企业（有 限合伙）产品	6,500,000.00	0.65
合计		613,100,000.00	61.31

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

份额单位：份

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	37,003.00	0.00

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日(2025 年 07 月 14 日)基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
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	1,000,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门未发生重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，基金投资策略无重大改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金的审计机构为致同会计师事务所（特殊普通合伙），该审计机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用人民币 250,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供评估服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 130,000.00 元。

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

本报告期内，业务参与人不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。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告	中国证监会规定媒介	2025-06-24
2	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	中国证监会规定媒介	2025-06-24
3	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资	中国证监会规定媒介	2025-06-24

	基金基金合同		
4	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议	中国证监会规定媒介	2025-06-24
5	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	中国证监会规定媒介	2025-06-24
6	北京金诚同达律师事务所关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者核查事项的法律意见书	中国证监会规定媒介	2025-06-30
7	创金合信基金管理有限公司、中信建投证券股份有限公司关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之专项核查报告	中国证监会规定媒介	2025-06-30
8	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	中国证监会规定媒介	2025-06-30
9	关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售基金份额提前结束募集并进行比例配售的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-08
10	关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-10
11	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会规定媒介	2025-07-15
12	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	中国证监会规定媒介	2025-07-15
13	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	中国证监会规定媒介	2025-07-16
14	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-17
15	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-17
16	创金合信基金管理有限公司关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定媒介	2025-07-22
17	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定媒介	2025-07-22
18	创金合信基金管理有限公司关于创金合信首农产业园产业园封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	中国证监会规定媒介	2025-07-25
19	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定媒介	2025-07-25
20	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025-07-28
21	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定媒介	2025-08-20

22	创金合信首农产业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的公告	中国证监会规定媒介	2025-10-15
23	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025-10-27
24	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2025-10-28
25	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会规定媒介	2025-11-29

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

本报告期内，未发现影响投资者决策的其他重要信息。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 2、《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 3、创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度报告原文。

17.2 存放地点

深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 华润前海大厦 A 座 36-38 楼

17.3 查阅方式

www.cjhxfund.com

创金合信基金管理有限公司
2026 年 3 月 30 日