

创金合信首农产业园封闭式基础设施 证券投资基金 2026 年中期报告

2026 年 06 月 30 日

基金管理人：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 8 月 28 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，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 8 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。

运营管理机构已对中期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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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.....	4
2.1 不动产基金产品基本情况.....	4
2.2 不动产项目基本情况说明.....	5
2.3 不动产基金扩募情况.....	5
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	5
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人.....	6
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	6
2.7 信息披露方式.....	6
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况.....	6
3.1 主要会计数据和财务指标.....	6
3.2 其他财务指标.....	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 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	10
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....	10
3.7 报告期内发生的关联交易.....	10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	11
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	11
§4 不动产项目基本情况.....	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	11
4.2 不动产项目所属行业情况.....	13
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.....	21
4.6 不动产项目投资情况.....	21
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况.....	21
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	21
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	21
4.10 其他需要说明的情况.....	21
§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.....	22
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	22
§6 回收资金使用情况.....	22
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	26
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	30
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	31
§8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	32
§9 其他业务参与人履职报告	33
9.1 托管人报告	33
9.2 资产支持证券管理人报告	33
9.3 原始权益人报告	34
§10 中期财务报告（未经审计）	35
10.1 资产负债表	35
10.2 利润表	38
10.3 现金流量表	40
10.4 所有者权益变动表	44
10.5 报表附注	47
§11 基金份额持有人信息	90
11.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	90
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	90
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	92
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	94
§12 不动产基金份额变动情况	94
§13 重大事件揭示	94
13.1 基金份额持有人大会决议	94
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	94
13.3 不动产基金投资策略的改变	94
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	94
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	95
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	95
13.7 其他重大事件	95
§14 影响投资者决策的其他重要信息	95
§15 备查文件目录	96
15.1 备查文件目录	96
15.2 存放地点	96
15.3 查阅方式	96

§ 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南山街道时代大街 200 号创金大厦 3101	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		青美平措	安东

注：1、创金合信基金管理有限公司已变更董事长，法定代表人同步变更，详见本基金 2026 年 7 月 25 日披露的公告——《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金管理人董事长变更情况的公告》。

2、创金合信基金管理有限公司已变更注册地址，详见公司官网 2026 年 7 月 30 日披露的公告——《创金合信基金管理有限公司关于住所变更的公告》。

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丙 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	关文杰	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	无	无
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	无	无

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
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.cjhxfund.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人及基金托管人的住所

§ 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	报告期（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30
---------	-------------------------------------

	日)
本期收入	136,218,363.57
本期净利润	5,515,308.32
本期经营活动产生的现金流量净额	132,089,420.29
本期现金流分派率 (%)	3.40
年化现金流分派率 (%)	6.86
期末数据和指标	报告期末(2026 年 06 月 30 日)
期末不动产基金总资产	3,708,311,384.75
期末不动产基金净资产	3,596,384,989.16
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	103.11

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。

4、本基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日,无上年度可比期间。

5、根据本基金 2026 年 6 月 3 日发布的《关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金不动产项目重要现金流提供方租赁合同调整情况的公告》，本基金所持有的不动产项目公司与北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”）已于 2026 年 6 月 2 日签署租赁合同补充协议，主要条款如下：

（1）租赁面积：与原协议一致，未发生变化，即租赁地上 74,060.39 平方米，地下 25,845.34 平方米，合计面积 99,905.73 平方米。

（2）租赁期限：租赁期限由原租赁合同约定的 2032 年 1 月 22 日终止，延长至 2036 年 1 月 22 日终止。

（3）租金单价：2026 年租金单价保持不变。自 2027 年 1 月 1 日起，地上科研办公部分租金单价整体调整，调整后不低于 6.35 元/平方米/天，同时取消原协议约定的租金递增安排；地下商业配套租金单价参考市场合理水平同步调整。

（4）免租期：原协议约定地上及地下部分 2031 年 12 月 23 日至 2032 年 1 月 22 日的免租期保持不变。在此基础上，考虑到顺捷中恒在长期租赁条件下的重新装修需求，予以顺捷中恒承租地上部分合计不超过相当于 8 个月租金的优惠，包括 2030 年 1 个月、2031 年 1 个月、2032 年 2 个月、2035 年 3 个月和 2036 年 1 个月。

（5）违约条款：提前退租的违约金金额为 9 个月租金*退租面积/租赁物业总面积，其中租金按照退租时当年的有效租金单价计算。

根据本基金会计政策，经营租赁发生变更的，出租人应自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，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。本基金重新按直线法确认顺捷中恒租赁期内（即 2026 年 1 月 1 日至 2036 年 1 月

22 日)各个期间的租赁收入。由于 2027 年及以后的租金价格调整导致平摊到 2026 年的租金降低,故需对项目公司 2026 年 1-3 月的营业收入、EBITDA 等财务指标调整,相应调整后本基金 2026 年 1-3 月合并收入为 67,931,106.69 元、净利润为 2,826,803.71 元。该项会计处理不影响顺捷中恒 2026 年内实际支付租赁款项,不改变项目公司 2026 年实际经营活动租金收入。上述直线法调整为一次性变动,且已全部在本基金 2026 年中期报告财务数据中反映。下同。

3.2 其他财务指标

单位:人民币元

数据和指标	报告期末(2026 年 06 月 30 日)
期末不动产基金份额净值	3.5964
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

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	126,791,288.82	0.1268	-
2025 年	254,713,972.23	0.2547	2025 年可供分配金额为 2025 年 7 月 14 日(基金合同生效日)到 2025 年 12 月 31 日期间产生的可供分配金额

注:根据项目公司股权转让协议安排,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)均归属于不动产基金所有,因此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 2025 年可供分配金额计算,即 2025 年累计可供分配金额 254,713,972.23 元包括项目公司自 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

单位:人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	130,000,000.00	0.1300	-

注：根据本基金 2026 年 4 月 10 日发布的《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 2026 年第一次分红公告》，本报告期内实现分红一次，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，权益登记日为 2026 年 4 月 14 日，实际分配金额为 130,000,000.00 元。

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	5,515,308.32	-
本期折旧和摊销	85,981,004.22	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	8,626,192.50	-
本期息税折旧及摊销前利润	100,122,505.04	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	33,412,935.78	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	120,351,818.08	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-436,964.85	-
2.支付的利息和所得税费用	-1,446,020.53	-
3.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、不可预见费用、期末经营性负债余额等	-125,212,984.70	-
本期可供分配金额	126,791,288.82	-

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。

3.4 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 2,952,229.46 元，资产支持证券管理人管理费 738,058.27 元，基金托管人托管费 184,515.02 元，运营管理机构运营管理费 4,656,536.24 元（含税）。

本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 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“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

截至 2026 年 6 月 30 日，应收账款账面原值为 105,443,845.30 元，坏账准备为 369,053.46 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。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

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(2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日)/ 报告期末(2026 年 06 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	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	155,997.55

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	%	96.91
4	报告期内租金单价水平	报告期内各月月末平均租金单价的算术平均值 $\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 月末含税不含物业费签约租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}]}{\text{月末实际出租面积}}$	元/平方米/天	6.48
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	7.29
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	%	100.10

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。

3、本报告期收缴率为 100.10%，主要原因为报告期内联合办公租户提前退租产生罚没押金收入。

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 36 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 93.58%，信息传输、软件和信息技术服务业占 5.33%，其他行业占 1.09%。

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营业收入的比例分别为：租户 A 为 7,895.33 万元，占比 58.97%；租户 B 为 4,991.50 万元，占比 37.28%；租户 C 为

98.03 万元，占比 0.73%；租户 D 为 51.74 万元，占比为 0.39%；租户 E 为 35.00 万元，占比 0.26%。上述租户报告期内收入占营业收入比例总计 97.63%。

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“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

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建设及融资经验进入市场，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区域。区域内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；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；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。首农元中心为 2021 年底新竣工产业园区，产业定位聚焦信息技术、人工智能等领域，招商重点面向科创行业总部企业，并于 2025 年获得 LEED 铂金级认证，与可比不动产项目存在一定的差异化竞争优势。

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

国家层面，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出推进全国行政事业单位存量国有资产盘活共享，健全产业园区存量盘活和高质量发展机制，完善资产估值等配套政策，引入社会力量提升盘活利用效率，规范市场化运作流程；积极推动

基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化推荐发行。2026 年 3 月，商务部发布第二批国家加工贸易产业园名单（商贸函〔2026〕47 号）；工信部启动第一批国家新兴产业发展示范基地创建遴选（工信厅规函〔2026〕101 号），涵盖人工智能、智能机器人、商业航天等十大领域。

北京市层面，2026 年 1 月 1 日施行《关于加强产业用地弹性年期出让工作的若干意见（试行）》（京政发〔2025〕29 号），一般产业项目用地按照不超过 20 年期出让。弹性年期产业用地的土地出让底价，按照不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正，即土地出让底价 ≥ 50 年期评估熟地价 $\times$ （弹性年期 $\div 50$ ）。续期方面，对于实现履约要求的，支持产业用地采取协议出让方式进行续期，价格可按照首次出让时的地价水平确定，也可结合续期时产业用地基准地价等综合评估确定。该政策大幅降低园区企业前期用地成本，稳定长期发展预期。同时，《北京市城市更新政策激励工具箱（1.0 版）》涵盖土地续期、地价款核定等 75 项措施，进一步盘活存量空间。

海淀区层面，2026 年 2 月，在 2026 海淀区经济社会高质量发展大会上《海淀区“1+X+1”现代化产业体系建设布局》正式发布。“1+X+1”体系中，塔尖的“1”是人工智能产业，作为核心引擎驱动千行百业智能升级；塔身的“X”是“5+3”重点产业，包括集成电路设计、医药健康、商业航天、工业软件、高端科学仪器 5 大战略性新兴产业，具备突破“卡脖子”技术和爆发增长潜力，以及具身智能、量子科技、脑机接口 3 大未来产业，属于战略必争领域。2026 年 3 月，中关村科学城管理委员会发布《海淀区进一步完善“五方六力”机制促进科技成果转化若干措施》（中科城〔2026〕38 号）。措施围绕中关村科学城、高校院所、投资基金、孵化载体、科技园区“五方”协同与“组织力、创新力、价值力、培育力、承载力、市场力”“六力”共振，系统提出 6 个方面 18 条举措，聚焦成果“转得出、接得住、落得下、用得好”四个环节，着力于创新源头全覆盖、高能级平台建设、全链式支持三个发力方向，系统构建科技成果转化“快车道”。同年 6 月，《海淀区“两区”建设 2026 年工作要点》发布，推进高水平的制度型开放，深化“百年京张 AI 创新带”建设，统筹联动“高校+企业+园区”AI 创新链路，打造 AI 创新产业集聚区。

报告期内，上述政策从存量资产盘活机制、产业载体供给优化、新兴产业方向引导及科创要素保障等多维度形成合力，为产业园区提升资产运营效率、承接高精尖产业落地、构建全链条创新生态创造了良好的制度环境，也为产业园区项目的长期稳健运营和资产价值释放提供了有力支撑。

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。

根据第三方专业机构世邦魏理仕（CBRE）2026 年 7 月 21 日发布的《北京房地产市场报告 2026 年第二季度》，2026 年上半年，北京商务园区市场累计新增供应达到 42.2 万平方米。上半年全市累计净吸纳量录得 10.4 万平方米，整体需求保持平稳释放。从行业结构来看，科技创新产业仍是市场需求的核心来源，上半年 TMT 行业贡献 42% 的新租需求，医药及生命科学、政府机构及公共组织以及工业品制造分别占 21%、13% 及 13%。受上半年新增供应集中入市影响，全市空置率累计上升 0.9 个百分点至 24.2%。租金仍承压，2026 年第二季度平均报价同样本比环比下调 1.6%，至每月每平方米 126.8 元，上半年累计跌幅达 3.1%。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额 (元)	上年末金额(元)	变动比例 (%)
1	总资产	1,848,081,441.92	2,084,170,302.56	-11.33
2	总负债	2,640,932,189.88	2,799,913,625.67	-5.68
序号	科目名称	报告期金额(元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)

1	营业收入	133,887,322.73	-	-
2	营业成本/费用	202,507,132.09	-	-
3	EBITDA	107,516,735.01	-	-

注：1、根据本报告“3.1 主要会计数据和财务指标”中披露的租赁合同变更调整事项，项目公司在编制 2026 年中期财务报表时，因租赁合同变更对 2026 年 1-3 月营业收入进行调整，相应调减应收账款等相关科目，导致总资产减少。中期报告中列示的 2026 年 6 月 30 日项目公司总资产数据已包含上述全部调整影响。为确保信息披露的一致性与可比性，不动产项目公司 2026 年第一季度主要财务指标调整如下：总资产调整为 1,885,433,719.36 元；2026 年 1-3 月营业收入调整为 66,747,529.86 元；2026 年 1-3 月 EBITDA 调整为 53,657,998.55 元。

2、营业成本/费用为营业总成本。

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 2026 年 06 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	198,229,025.64	365,365,919.19	-45.75
2	投资性房地产	1,543,715,572.95	1,574,733,596.19	-1.97
主要负债科目				
1	长期应付款	2,456,666,666.67	2,456,666,666.67	0.00

注：1、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。

2、截至本报告期末，项目公司 2025 年度应付专项计划的股东借款利息已于 2026 年第 1 季度完成支付。受跨期支付安排影响，本报告期末货币资金较 2025 年末下降 45.75%。

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	出租收入	132,033,403.84	98.62
2	地下停车场出租收入	1,853,918.89	1.38
3	其他收入	-	-
4	营业收入合计	133,887,322.73	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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理服务费	4,392,958.72	2.17
2	折旧和摊销	31,097,960.34	15.36
3	税金及附加	22,821,547.98	11.27
4	维修改造费	5,000.00	0.00
5	保险费	312,005.40	0.15
6	中介服务费	-	-
7	财务费用	143,877,659.65	71.05
8	其他成本/费用	-	-
9	营业成本/费用合计	202,507,132.09	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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
				指标数值
1	毛利润率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	73.49
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%	%	80.30

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行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 365,005,524.69 元。本报告期内，项目公司累计现金流入为 187,049,050.15 元；累计现金流出为 354,826,102.59 元。截至报告期末，项目公司货币资金余额 197,228,472.25 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 Kuaishou Technology（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

根据本基金 2026 年 6 月 3 日发布的《关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金不动产项目重要现金流提供方租赁合同调整情况的公告》，报告期内，本基金重要现金流提供方北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”）提出延长租约期限并调整租赁条件的意向。经各方协商一致，项目公司与顺捷中恒于 2026 年 6 月 2 日签署租赁合同补充协议，协议主要条款如下：

1. 租赁面积：与原协议一致，未发生变化，即租赁地上 74,060.39 平方米，地下 25,845.34 平方米，合计面积 99,905.73 平方米。

2. 租赁期限：租赁期限由原租赁合同约定的 2032 年 1 月 22 日终止，延长至 2036 年 1 月 22 日终止。

3. 租金单价：2026 年租金单价保持不变。自 2027 年 1 月 1 日起，地上科研办公部分租金单价整体调整，调整后不低于 6.35 元/平方米/天，同时取消原协议约定的租金递增安排；地下商业配套租金单价参考市场合理水平同步调整。

4. 免租期：原协议约定地上及地下部分 2031 年 12 月 23 日至 2032 年 1 月 22 日的免租期保持不变。在此基础上，考虑到顺捷中恒在长期租赁条件下的重新装修需求，予以顺捷中恒承租地上部分合计不超过相当于 8 个月租金的优惠，包括 2030 年 1 个月、2031 年 1 个月、2032 年 2 个月、2035 年 3 个月和 2036 年 1 个月。

5. 违约条款：提前退租的违约金金额为 9 个月租金*退租面积/租赁物业总面积，其中租金按照退租时当年的有效租金单价计算。

从租赁面积来看，本次顺捷中恒租赁合同重组不涉及租赁面积的调整。不动产项目其他重要现金流提供方租赁需求稳定，目前不存在提前退租或缩小租赁面积的安排。预计不动产项目出租率水平将保持在 95%以上。

从合同租金来看，本次租赁合同调整后，顺捷中恒自 2027 年 1 月 1 日起调整租金单价水平。在其他假设参数不变的情况下，如只考虑顺捷中恒租金单价水平调整并剔除直线法的影响，2027 年不动产项目整体不含税租金收入预计较 2025 年已实现的 34,147.07 万元下降幅度不超过 12%。

从营业收入来看，报告期内经营租赁发生变更，本基金重新按直线法确认顺捷中恒租赁期内（即 2026 年 1 月 1 日至 2036 年 1 月 22 日）各个期间的租赁收入，由于 2027 年及以后的租金价格有所调整，导致采用直线法会计处理的营业收入平摊到 2026 年的营业收入有所降低。

本基金为保障不动产项目持续平稳运营，基金管理人和运营管理机构拟积极采取如下应对措施：

1. 稳定存量租户：基金管理人和运营管理机构将成立专项工作小组，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，进一步提高综合服务品质，持续跟踪客户需求变化，采取灵活多元的方式推动主要租户长期租赁的稳定性和持续性。

2. 拓展增量租户：在稳定现有主要租户的同时，运营管理机构将聚焦移动智能终端、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，加强园区产业集聚和租户引入。

3. 制定积极灵活的招商代理策略：面对持续承压的租赁市场和日益激烈的行业竞争，为最大程度促成交易达成，运营管理机构将制定更加积极、灵活的招商代理策略，以充分激发和调动代理机构的积极性；并且对于现有客户内部或其相互之间的推荐并成功签约的，也将给予相应奖励。

4. 资产扩募：根据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”）出具的《关于扩募相关事宜的承诺函》，基金管理人和首农信息将加速推进资产扩募，遴选优质资产并尽快完成资产扩募，以分散本基金租户集中度较高的风险，并推动本基金长期可持续发展。

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

报告期内，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 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

详见“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”。

4.10 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	178,971,407.12	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	178,971,407.12	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、	2025 年 7 月 14 日	-	8	自 2017 年开始从事	清华大学博士研究

	REITs 基金管理部负责人、北京分公司总经理助理				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。	生，2016 年 7 月加入北京顺隆私募证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 月加入北京京管泰富基金管理有限公司，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。
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	美国约翰霍普金斯大学硕士研究生，2017 年 12

					涵盖产权类项目，包括产业园区、仓储物流等业态。	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月加入北京京管泰富基金管理有限公司，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。
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。

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、证券从业年限的含义遵从《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

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

本基金本报告期内进行了 1 次收益分配，实际分配金额 130,000,000.00 元。

根据本基金 2026 年 4 月 10 日发布的《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 2026 年第一次分红公告》，2026 年第一次分红收益分配

基准日为 2025 年 12 月 31 日，分配金额为 130,000,000.00 元，权益登记日为 2026 年 4 月 14 日。

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 2025 年累计可供分配金额为 254,713,972.23 元，实际分配金额 130,000,000.00 元，约占截至收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日可供分配金额的 51.0376%。

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。

在重要决策机制方面，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。

7.3 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）规章制度执行，落实项目公司规章制度体系，按照各项事项审批权限及流程执行；（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，严格落实资金管控；（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，审批日常租赁、重大事项及关联交易涉及的合同；（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，积极组织投资者开放日活动，按照相关法律法规履行信息披露义务；（7）项目运营管理，定期勘察项目现场，检查各租户使用情况，按《运营管理服务协议》约定定期开展安全生产以及运营管理机构检查。

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，不存在违反《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，运营管理机构积极主动落实运营管理工作，不动产项目整体运营情况良好，项目公司 2026 年 1-6 月实现营业收入 133,887,322.73 元。剔除直线法影响后，按照各租约约定的收款期间及对应租金标准计算，项目公司 2026 年 1-6 月期间实际取得的租金收入为 171,290,556.96 元。截至报告期末，项目可租赁面积 160,967.36 平方米，已出租面积 155,997.55 平方米（不含地下停车场面积），整体出租率为 96.91%。

招商管理方面，运营管理团队持续实施双线策略以保障园区运营稳定性。拓展增量方面，通过灵活租期结构、局部装修改造及加强渠道建设等举措，本报告期内成功引入多家智能硬件、机器人、新材料及科技服务领域的优质新租户，有效丰富了园区租户结构；存量维护方面，依托品质服务与客户粘性，密切跟踪主力客户经营动态，本报告期内与园区核心主力租户完成租约补充协议的签订，进一步夯实了园区租赁的稳定性。同时，面对市场竞争，运营管理团队拟采取更进取的租赁策略、提升物业服务响应效率、设立渠道奖励机制等措施，以增强在租客户粘性并吸引新增需求。

园区运营方面，运营管理团队持续秉承“社区运营”服务理念，报告期内围绕节日主题、公益行动、福利分享、市集及社群竞赛等主题，常态化组织 13 场园区活动，其中“迎春好市”市集、第二届王者荣耀企业联赛、前门美食节等活动单场参与均达千人以上，有效丰富了入驻企业的办公体验与归属感，提升了园区生态活跃度与客户粘性。后续运营管理团队将围绕客户维护与园区建设，结合季节特点制定差异化活动计划，例如冰激凌日、元中心购车嘉年华、手工市集、金秋美食市集等，持续丰富园区社群生态。

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、财务会计报告（注：财务会计报告中的“关联方关系”、“本报告期及上年度可比期间的关联方交易”、“金融工具风险及管理”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告相关内容，复核内容真实、准确和完整。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

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《第一创业-首农产业园基础设施 1 期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）2026 年 1 月 28 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 2026 年第 1 期（总第 1 期）收益分配的公告》

（2）2026 年 4 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 2025 年审计报告》

（3）2026 年 4 月 16 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 2026 年第 2 期（总第 2 期）收益分配的公告》

（4）2026 年 4 月 29 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 2025 年度资产管理报告》

（5）2026 年 4 月 29 日披露《元创新（北京）科技产业有限公司运营情况 2025 年度报告》

（6）2026 年 4 月 29 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 2025 年度托管报告》

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 原始权益人报告

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

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。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

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。

9.3.4 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。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	377,786,107.74	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	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资	10.5.7.3	-	-
产			
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投	10.5.7.6	-	-
资			
应收票据		-	-

应收账款	10.5.7.7	105,074,791.84	142,601,584.63
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	3,224,388,433.68	3,310,289,500.80
固定资产	10.5.7.12	-	-
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	706,110.79	786,047.89
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	355,940.70	683,154.66
资产总计		3,708,311,384.75	3,829,790,808.11
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	2,189,639.92	3,451,940.70
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		6,452,523.88	3,448,757.35
应付托管费		357,154.91	172,639.89
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	11,825,586.00	10,002,446.59
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-

租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	91,101,490.88	91,845,342.74
负债合计		111,926,395.59	108,921,127.27
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	3,685,000,114.68	3,685,000,114.68
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-88,615,125.52	35,869,566.16
所有者权益合计		3,596,384,989.16	3,720,869,680.84
负债和所有者权益总计		3,708,311,384.75	3,829,790,808.11

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.5964 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.19.1	178,971,407.12	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	10.5.19.2	3,684,750,000.00	3,684,750,000.00

其他资产		-	-
资产总计		3,863,721,407.12	3,693,187,063.18
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资 产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		5,714,465.61	2,762,236.15
应付托管费		357,154.91	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		79,507.37	90,000.00
负债合计		6,151,127.89	3,024,876.04
所有者权益：			
实收基金		3,685,000,114.68	3,685,000,114.68
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		172,570,164.55	5,162,072.46
所有者权益合计		3,857,570,279.23	3,690,162,187.14
负债和所有者权 益总计		3,863,721,407.12	3,693,187,063.18

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、营业总收入		136,218,363.57
1.营业收入	10.5.7.36	133,887,322.73
2.利息收入		2,324,268.92
3.投资收益（损失以“-”号 填列）	10.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以	10.5.7.38	-

“-”号填列)		
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-
7.其他收益	10.5.7.40	6,771.92
8.其他业务收入	10.5.7.41	-
二、营业总成本		122,076,862.75
1.营业成本	10.5.7.36	90,373,962.94
2.利息支出	10.5.7.42	-
3.税金及附加	10.5.7.43	27,548,383.17
4.销售费用	10.5.7.44	-
5.管理费用	10.5.7.45	317,005.40
6.研发费用		-
7.财务费用	10.5.7.46	15,006.21
8.管理人报酬		3,690,287.73
9.托管费		184,515.02
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-131,805.09
12.资产减值损失	10.5.7.48	-
13.其他费用	10.5.7.49	79,507.37
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		14,141,500.82
加：营业外收入	10.5.7.50	-
减：营业外支出	10.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,141,500.82
减：所得税费用	10.5.7.52	8,626,192.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,515,308.32
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,515,308.32
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		5,515,308.32

注：本基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日，无上年度可比期间。

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、收入		300,624,343.94
1.利息收入		1,179,450.44
2.投资收益（损失以“-”号填列）		299,444,893.50
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		3,216,251.85
1.管理人报酬		2,952,229.46
2.托管费		184,515.02
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		79,507.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		297,408,092.09
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		297,408,092.09
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		297,408,092.09

注：本基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日，无上年度可比期间。

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流		

量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		186,261,449.47
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		1,621,136.87
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	405,378.24
经营活动现金流入小计		188,287,964.58
8.购买商品、接受劳务支付的现金		6,260,739.28
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		49,383,149.71
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	554,655.30
经营活动现金流出小计		56,198,544.29
经营活动产生的现金流量净额		132,089,420.29
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	10.5.7.53.3	-
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		436,964.85
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		436,964.85
投资活动产生的现金流量净额		-436,964.85
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	10.5.7.53.5	-
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		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		130,000,000.00
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		130,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-130,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		1,652,455.44
加：期初现金及现金等价物余额		288,065,790.31
六、期末现金及现金等价物余额		289,718,245.75

注：本基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日，无上年度可比期间。

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至
----	-----	----------------------

		2026 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回不动产投资收到的现金		-
2.取得不动产投资收益收到的现金		299,444,893.50
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		1,116,000.69
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		300,560,894.19
8.取得不动产投资支付的现金		-
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		90,000.00
经营活动现金流出小计		90,000.00
经营活动产生的现金流量净额		300,470,894.19
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		130,000,000.00

19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		130,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-130,000,000.00
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		170,470,894.19
加：期初现金及现金等价物余额		8,433,423.83
五、期末现金及现金等价物余额		178,904,318.02

注：本基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日，无上年度可比期间。

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,685,000,114.68	-	-	-	-	-	35,869,566.16	3,720,869,680.84
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	3,685,000,114.6	-	-	-	-	-	35,869,566.16	3,720,869,680.

余额	8							84
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-124,484,691.68	-124,484,691.68
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	5,515,308.32	5,515,308.32
(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	-	-	-	-	-	-	-130,000,000.00	-130,000,000.00
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,685,000,114.68	-	-	-	-	-	-88,615,125.52	3,596,384,989.16

注：本基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日，无上年度可比期间。

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,685,000,114.68	-	-	5,162,072.46	3,690,162,187.14
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	-	-	5,162,072.46	3,690,162,187.14
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	167,408,092.09	167,408,092.09
（一）综合收益总额	-	-	-	297,408,092.09	297,408,092.09
（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	-	-	-	-130,000,000.00	-130,000,000.00
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,685,000,114.68	-	-	172,570,164.55	3,857,570,279.23

注：本基金合同生效日为 2025 年 7 月 14 日，无上年度可比期间。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

____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

10.5 报表附注

10.5.1 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。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。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》(以下合称“企业会计准则”)的要求，同时亦按照中国证券投资基金业协会(以下简称“基金业协会”)颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号——年度报告和中期报告》、《证券投资基金会计核算业务指引》及中国证监会、基金业协会发布的其他有关基金行业实务操作的规定编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表的编制符合企业会计准则和中国证监会发布的关于基金行业实务操作的有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和净资产变动情况等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

10.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

10.5.4.3 企业合并

(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。

10.5.4.4 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。

10.5.4.5 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。

10.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

10.5.4.7 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。

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其他综合收益的金融资产

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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本基金管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

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，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，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和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，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 10.5.4.25 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。

10.5.4.8 应收票据

无。

10.5.4.9 应收账款

应收账款会计政策见 10.5.4.7 金融工具。

10.5.4.10 存货

无。

10.5.4.11 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 10.5.4.18 长期资产减值。

10.5.4.12 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 10.5.4.18 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。

10.5.4.13 固定资产

无。

10.5.4.14 在建工程

无。

10.5.4.15 借款费用

无。

10.5.4.16 无形资产

无。

10.5.4.17 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。

10.5.4.18 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。

10.5.4.19 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。

10.5.4.20 应付债券

无。

10.5.4.21 预计负债

无。

10.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

10.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

无。

10.5.4.24 持有待售

无。

10.5.4.25 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最小层次输入值，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。

10.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

10.5.4.27 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间段内履行履约义务；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。

对于在某一时间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 10.5.4.29 租赁。

10.5.4.28 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。

10.5.4.29 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。

10.5.4.30 政府补助

无。

10.5.4.31 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。

10.5.4.32 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。

10.5.4.33 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。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 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

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明**10.5.7.1 货币资金****10.5.7.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	377,786,107.74
其他货币资金	-
小计	377,786,107.74
减：减值准备	-
合计	377,786,107.74

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	209,718,245.75
定期存款	167,000,000.00
其中：存款期限 1—3 个月	80,000,000.00
存款期限 3 个月-1 年	87,000,000.00
其他存款	-
应计利息	1,067,861.99
小计	377,786,107.74
减：减值准备	-
合计	377,786,107.74

10.5.7.1.3 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。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产**10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况**

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	105,443,845.30
1—2 年	-
小计	105,443,845.30
减：坏账准备	369,053.46
合计	105,074,791.84

10.5.7.7.2 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 2026 年 06 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提	105,443,845.	100.00	369,053.46	0.35	105,074,791.

预期信用损失的应收账款	30				84
其中：应收租赁款项	105,443,845.30	100.00	369,053.46	0.35	105,074,791.84
合计	105,443,845.30	100.00	369,053.46	0.35	105,074,791.84

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 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 2026 年 06 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收租赁款项	105,443,845.30	369,053.46	0.35
合计	105,443,845.30	369,053.46	0.35

10.5.7.7.5 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 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 06 月 30 日
		计提	转回或收回	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	500,858.55	-131,805.09	-	-	-	369,053.46
其中：应收租赁款项	500,858.55	-131,805.09	-	-	-	369,053.46
合计	500,858.55	-131,805.09	-	-	-	369,053.46

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 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	72,249,488.97	68.52	252,873.21	71,996,615.76
客户 B	32,951,405.72	31.25	115,329.92	32,836,075.80
客户 G	81,635.44	0.08	285.72	81,349.72
客户 E	59,129.38	0.06	206.95	58,922.43
客户 F	39,438.90	0.04	138.04	39,300.86
合计	105,381,098.41	99.95	368,833.84	105,012,264.57

注：1、应收客户 A 的余额 72,249,488.97 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 32,951,405.72 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。

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 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。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 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	3,384,708,704.07	3,384,708,704.07
2.本期增加金额	-	-
外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	3,384,708,704.07	3,384,708,704.07
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额	74,419,203.27	74,419,203.27
2.本期增加金额	85,901,067.12	85,901,067.12
本期计提	85,901,067.12	85,901,067.12
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	160,320,270.39	160,320,270.39
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	3,224,388,433.68	3,224,388,433.68
2.期初账面价值	3,310,289,500.80	3,310,289,500.80

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 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	133,887,322.73
合计	-	203,643.55	133,887,322.73

10.5.7.12 固定资产

无。

10.5.7.12.1 固定资产情况

无。

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 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。

10.5.7.18 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	786,047.89	-	79,937.10	-	706,110.79
合计	786,047.89	-	79,937.10	-	706,110.79

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 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。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预付账款	266,841.73
其他流动资产	89,098.97
合计	355,940.70

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	266,841.73
1—2 年	-
合计	266,841.73

10.5.7.20.2.2 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	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
保险供应商	266,841.73	100.00	2025-11-28	预付保险费用
合计	266,841.73	100.00	-	-

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
应付资本性改造支出	24,840.46
应付运营管理费	2,164,799.46
合计	2,189,639.92

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
增值税	4,147,691.10
消费税	-
企业所得税	7,180,171.97
个人所得税	-
城市维护建设税	290,338.38
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）	207,384.55
其他	-
合计	11,825,586.00

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 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。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收账款	1,447,859.63
其他应付款	89,653,631.25
合计	91,101,490.88

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收租赁款	1,447,859.63
合计	1,447,859.63

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2026 年 06 月 30 日
质保金	-

押金及保证金	89,548,755.41
其他	104,875.84
合计	89,653,631.25

10.5.7.30.3.2 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	28,985,478.57	押金及保证金
客户 C	506,400.00	押金及保证金
客户 D	360,000.00	押金及保证金
客户 E	150,000.00	押金及保证金
合计	87,920,695.41	-

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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	35,869,566.16	-	35,869,566.16
本期利润	5,515,308.32	-	5,515,308.32
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	-130,000,000.00	-	-130,000,000.00
本期末	-88,615,125.52	-	-88,615,125.52

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	
	首农元中心	合计
营业收入	-	-
出租收入	132,033,403.84	132,033,403.84
地下停车场出租收入	1,853,918.89	1,853,918.89
合计	133,887,322.73	133,887,322.73
营业成本	-	-
折旧和摊销	85,981,004.22	85,981,004.22
运营管理费用	4,392,958.72	4,392,958.72
合计	90,373,962.94	90,373,962.94

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
个税手续费返还	6,771.92
合计	6,771.92

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
增值税	4,220,388.56
消费税	-
企业所得税	-

个人所得税	-
城市维护建设税	1,347,647.14
房产税	20,952,674.37
土地使用税	58,198.16
土地增值税	-
教育费附加（含地方教育费附加）	962,605.10
印花税	6,869.84
其他	-
合计	27,548,383.17

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
保险费	312,005.40
其他	5,000.00
合计	317,005.40

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
银行手续费	15,006.21
其他	-
合计	15,006.21

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-131,805.09
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	-131,805.09

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
信息披露费	59,507.37
中介机构服务费	20,000.00
合计	79,507.37

10.5.7.50 营业外收入**10.5.7.50.1 营业外收入情况**

无。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用**10.5.7.52.1 所得税费用情况**

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期所得税费用	8,626,192.50
递延所得税费用	-
合计	8,626,192.50

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
利润总额	14,141,500.82
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	-17,120,308.09
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	16,395,692.03
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	9,350,808.56
合计	8,626,192.50

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
押金及保证金	398,200.00
其他	7,178.24
合计	405,378.24

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
付中介机构费	380,000.00
银行手续费	15,008.37
退押金	66,600.00
付保险赔付款	33,046.93
信息披露费	60,000.00
合计	554,655.30

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	

净利润	5,515,308.32
加：信用减值损失	-131,805.09
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	85,901,067.12
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	79,937.10
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）	-
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）	37,282,679.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,442,233.17
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	132,089,420.29
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	289,718,245.75
减：现金的期初余额	288,065,790.31
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	1,652,455.44

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、现金	289,718,245.75

其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	289,718,245.75
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	289,718,245.75
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 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。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 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。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 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。

10.5.9 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	深圳	深圳	资产支持专项计划	100.00	-	认购

施1期资产 支持专项 计划						
元创新（北 京）科技产 业有限公司	北京	北京	产业园运 营	-	100.00	收购

10.5.10 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。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 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。

10.5.11.2 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。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

本基金于 2026 年 7 月 30 日发布《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 2026 年第二次分红公告》，本次收益分配为本基金 2026 年度第 2 次分红，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，权益登记日为 2026 年 8 月 3 日，场外除息日为 2026 年 8 月 3 日，场内除息日为 2026 年 8 月 4 日，每 10 份基金份额分红数为 1.2470 元，本期收益分配合计 124,700,000.00 元，约占截至本次收益分配基准日可供分配金额的 48.9569%。

截至财务报告批准报出日，除以上事项外，本基金无需要披露的资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方、关联关系

10.5.12.1 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。

10.5.12.2 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
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。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易**10.5.13.1 关联采购与销售情况****10.5.13.1.1 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
北京首农信息产业投资有限公司	运营管理费	4,392,958.72
合计	-	4,392,958.72

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况**10.5.13.2.1 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	349,983.05

北京首农信息产业投资有限公司	管理用房	189,908.26
合计	-	539,891.31

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。

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	8,083,246.45
其中：固定管理费	8,083,246.45
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	6,936.06

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 $\times$ 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、浮动管理费

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

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。

3、客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照约定从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	184,515.02

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 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。

10.5.13.6.2 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
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。

10.5.13.7 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 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入
北京银行股份有限公司	377,786,107.74	2,324,268.92
合计	377,786,107.74	2,324,268.92

注：本基金的银行存款由基金托管人北京银行股份有限公司保管，按银行同业存款利率计息。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无需作说明的其他关联交易事项。

10.5.14 关联方应收应付款项**10.5.14.1 应收项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日	
		账面余额	坏账准备
应收租金	北京麦当劳食品有限公司	59,129.38	206.95
应收租金	北京首农信息产业投资有限公司	81,635.44	285.72
合计	-	140,764.82	492.67

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日
基金管理费用	北京首农信息产业投资有限公司	2,164,799.46
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	6,452,523.88
托管费	北京银行股份有限公司	357,154.91
合计	-	9,227,978.25

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券**10.5.15.1 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。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 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。

10.5.15.2.2 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。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金 份额分 红数	本期收益 分配合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例 (%)	备注
1	2026 年 04 月 14 日	2026 年 04 月 15 日	1.3000	130,000,00 0.00	51.04	1、收益分 配基准日 为 2025 年 12 月 31 日；2、场 内除息日 为 2026 年 4 月 15 日， 场外除息 日为 2026 年 4 月 14 日
合计	-	-	-	130,000,00 0.00	-	-

注：本基金于 2026 年 7 月 30 日发布《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 2026 年第二次分红公告》，本次收益分配为本基金 2026 年度第 2 次分红，收益分配基准日为 2025 年 12 月 31 日，权益登记日为 2026 年 8 月 3 日，场外除息日为 2026 年 8 月 3 日，场内除息日为 2026 年 8 月 4 日，每 10 份基金份额分红数为 1.2470 元，本期收益分配合计 124,700,000.00 元，约占截至本次收益分配基准日可供分配金额的 48.9569%。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 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。

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 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 2026 年 6 月 30 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入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 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	178,971,407.12
其他货币资金	-
小计	178,971,407.12
减：减值准备	-
合计	178,971,407.12

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	178,904,318.02
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	67,089.10
小计	178,971,407.12
减：减值准备	-
合计	178,971,407.12

10.5.19.1.3 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。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 06 月 30 日			上年度末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	3,684,750,000.00	-	3,684,750,000.00
合计	3,684,750,000.00	-	3,684,750,000.00	3,684,750,000.00	-	3,684,750,000.00

10.5.19.2.2 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	-	-

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 06 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,842	542,888.17	997,375,265.00	99.74	2,624,735.00	0.26

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

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东方证券股份有限公司	42,054,838.00	4.21
2	国泰海通证券股份有限公司	22,503,656.00	2.25
3	浙商证券股份有限公司	19,319,237.00	1.93
4	中国人民健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	13,557,432.00	1.36
5	国信证券股份有限公司	13,192,492.00	1.32
6	中信证券股份有限公司	11,918,119.00	1.19
7	中泰证券股份有限公司	8,791,530.00	0.88
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	6,431,377.00	0.64
9	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	6,409,986.00	0.64
10	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	5,999,814.00	0.60
合计	-	150,178,481.00	15.02

上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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	厦门国际信托有限公司—厦门信托—北京国资公司 REITs 投资财富管理服务信托	16,300,000.00	1.63
4	中信建投证券股份有限公司	16,300,000.00	1.63
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	北京金控资本有限公司	9,800,000.00	0.98
7	中国国新资产管理有限公司	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）	6,500,000.00	0.65
合计		613,100,000.00	61.31

上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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 投资财富管理服务信托	16,300,000.00	1.63
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责任公司	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	6,500,000.00	0.65

	限合伙)		
合计		613,100,000.00	61.31

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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	23,997.00	0.00

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日(2025 年 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

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

2026 年 4 月 2 日起，陈定坤先生担任基金管理人非职工监事，4 月 3 日起担任基金管理人监事会主席。2026 年 4 月 2 日起，宋明华先生不再担任基金管理人非职工监事、监事会主席。

报告期内，未发生基金托管人专门基金托管部门的重大人事变动。

13.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，基金投资策略无重大改变。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期本基金聘请的会计师事务所未发生变更。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期本基金聘请的评估机构未发生变更。

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

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。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	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 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026-01-21
2	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2026-03-30
3	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2026-03-30
4	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	中国证监会规定媒介	2026-03-30
5	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 2026 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2026-04-10
6	关于召开创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2026-04-15
7	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2026-04-20
8	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	2026-05-27
9	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2026-05-27
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不动产项目重要现金流提供方租赁合同调整情况的公告	中国证监会规定媒介	2026-06-03

§ 14 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。

§ 15 备查文件目录

15.1 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 2026 年中期报告原文。

15.2 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

15.3 查阅方式

www.cjhxfund.com

创金合信基金管理有限公司

2026 年 8 月 28 日