中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 09 月 30 日

基金管理人:中信建投基金管理有限公司

基金托管人:华夏银行股份有限公司

报告送出日期:2026 年 10 月 27 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人华夏银行股份有限公司根据本基金合同约定，于2026年10月26日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自2026年07月01日起至2026年09月30日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称	中信建投首农商业 REIT
场内简称	首农商业（扩位简称：中信建投首农商业 REIT）
基金代码	508601
交易代码	508601
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2026 年 06 月 01 日
基金管理人	中信建投基金管理有限公司
基金托管人	华夏银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	20 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2026 年 06 月 18 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资不动产资产支持证券穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	（一）资产支持证券投资策略。 1、初始投资策略；

	2、扩募收购策略； 3、资产出售及处置策略； 4、融资策略； 5、运营策略； 6、权属到期后的安排。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产项目运营收益并承担标的资产价格波动的风险，一般情况下，其预期收益及预期风险水平低于股票型基金，高于债券型基金和货币市场基金。
基金收益分配政策	1、在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况另行确定； 2、本基金收益分配方式为现金分红； 3、每一基金份额享有同等分配权； 4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	中信建投证券股份有限公司
运营管理机构	运营管理统筹机构：北京首农食品集团有限公司 运营管理实施机构：北京龙德商业管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：龙德广场项目

项目公司名称	龙德置地有限公司
不动产项目业态	购物中心
不动产项目主要经营模式	龙德广场的盈利模式为物业自持租赁，营业收入主要来自商铺及售卖岛出租产生的固定租金收入和提成租金收入。除商铺及售卖岛出租外，龙德广场还开展了广告位出租、场地及特卖等多种经营活动，获取多经收入。另外，龙德广场可以收取停车场收入及 POS 机使用费等其他收入。
不动产项目地理位置	北京市昌平区东小口镇立汤路 186 号院 1 号楼

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构	
名称	中信建投基金管理有限公司	北京首农食品集团有限公司（运营管理统筹	北京龙德商业管理有限公司（运营管理实施

			机构）	机构）
信息披露事务负责人	姓名	朱伟	赵兵	李兴
	职务	督察长	党委常委、总会计师	党支部书记、董事、副总经理、财务负责人
	联系方式	010-56950806	010-84299575	010-84816468
注册地址		北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室	北京市西城区裕民中路 4 号	北京市昌平区东小口镇立汤路 186 号
办公地址		北京市东城区朝阳门内大街 188 号鸿安国际大厦 6、8 层	北京市朝阳区曙光西路 19 号院	北京市昌平区立汤路 186 号龙德广场 6 层办公区
邮政编码		100010	100029	102218
法定代表人		金强	袁浩宗	张立军

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	华夏银行股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	华夏银行股份有限公司北京城市副中心分行
注册地址	北京市东城区建国门内大街 22 号	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼	北京市通州区新华东街 11 号院 2 号楼三层 3001 室
办公地址	北京市东城区建国门内大街 22 号	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 10 楼	北京市通州区新华东街 11 号院 2 号楼三层 3001 室
邮政编码	100005	100026	101199
法定代表人	杨书剑	刘成	唐宇（负责人）

注：资产支持证券管理人办公地址于 2026 年 8 月由“北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼”变更为“北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 10 楼”。

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）
1.本期收入	61,815,760.48
2.本期净利润	-13,134,165.53
3.本期经营活动产生的现金流量净额	37,117,327.27
4.本期现金流分派率（%）	1.47
5.年化现金流分派率（%）	6.68

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

报表层面的数据。

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

3、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

4、年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	42,913,908.59	0.0429	-
本年累计	145,851,508.86	0.1459	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

本基金于 2026 年 6 月 1 日成立，截至本报告期末未进行收益分配。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	-13,134,165.53	-
本期折旧和摊销	52,939,188.19	-
本期利息支出	0.00	-
本期所得税费用	6,065,546.48	-
本期息税折旧及摊销前利润	45,870,569.14	-
调增项		
1. 期初现金余额	1,511,867,237.24	-
调减项		
1. 当期购买不动产项目支出	-593,555,014.65	-
2. 尚未支付购买不动产项目支出	-593,555,014.65	-
3. 未来合理支出相关预留	-214,218,866.67	-
4. 本期支付资本性支出	-1,804,159.68	-
5. 支付的利息及所得税费用	-7,512,960.47	-
6. 经营性应收和应付的变动	-1,240,281.40	-
7. 期初现金余额中应向基金份额持有人分配的上期可供分配金额	-102,937,600.27	-

本期可供分配金额	42,913,908.59	-

注：1、上表中“未来合理支出相关预留”主要包括预留经营性负债 172,017,719.92 元和尚未使用的资本性支出 42,201,146.75 元。其中，预留经营性负债主要涵盖未来合理期间内与经营相关的现金流出，包括不动产项目日常运营产生的经营负债，以及基金管理费、托管费、运营管理机构管理费等。

2、上表中“期初现金余额中应向基金份额持有人分配的上期可供分配金额”为 102,937,600.27 元，其中包含本基金过渡期损益，根据本基金相关交易文件约定，该过渡期损益归投资人所有。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

截至报告期末，本基金成立时间不满一年，不涉及可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引发项目经营风险，本基金在计算可供分配金额时设置了未来合理支出相关预留，上述预留项目均按相应合同付款约定及实际发生情况使用。截至报告期末，本基金成立不满一年，不涉及上年同期未来合理支出相关预留的设置金额及使用差异。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款及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 1,215,408.32 元、资产支持证券管理人管理费 303,852.08 元、基金托管人托管费 75,962.56 元、运营管理机构运营管理费 2,672,847.82 元。本报告期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用，截至本报告期末上述费用尚未支付。

§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

本基金通过资产支持证券持有的项目公司为龙德置地有限公司。本报告期内，项目公司整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，运营管理机构未发生变动。

项目公司持有的龙德广场项目自 2008 年 7 月开始运营，截至报告期末已运营超 18 年。本报告期内，本项目 3 公里范围内无新增购物中心入市。项目以超大型居民社区天通苑为中心，辐射亚运村、回龙观、北七家镇等区域。龙德广场项目以打造京城最具活力的商业中心为战略目标，着力打造成为潮流时尚的前沿地、美食休闲的享受地、文化娱乐的聚集地、家居生活的配套地。

报告期内，不动产项目以提质增效为主线，聚焦品牌迭代换新、差异化业态布局、分层精准营

销和假期多档活动联动，多维度激发经营活力。通过丰富休闲社交、品质聚餐等多元消费场景，叠加多节点精准营销，持续撬动消费增长；同时全方位提升经营质效与品牌势能，实现三季度经营指标达成，持续巩固回天地区标杆地位。项目重点举措：

1、招商方面，加速品牌迭代换新，构建差异化业态矩阵

报告期内，项目锚定核心定位，持续推进优质品牌招商落地，为完成年度经营目标夯实基础。本季度续约品牌 30 个、面积 3,105.8 平方米，新签品牌 13 个、面积 1,148.8 平方米，期内持续优化业态配比、完善迭代品牌梯队，进一步提升项目客流集聚力和核心商业竞争力。

餐饮业态立足消费提质主线，按场景细分精准落位，成功引入清橙小町、烤悠悠旋转自助烤肉 2 家北京首店以及孙小楠、nini Sunday 鲷鱼烧 2 家昌平首店；同时引入日式寿司人气标杆品牌滨寿司与法式高端烘焙 M CAKE，覆盖日常简餐、品质聚餐、休闲社交等多样化消费场景，放大餐饮业态客流带动效应。

零售业态聚焦服饰、珠宝、配饰细分品类，打造特色化业态组合。引入 RE-BLUE 女装，云煦香苑香氛生活美学文创 2 家区域首店；周大福、品真阁等珠宝品牌完成门店重装焕新，依托品牌影响力提升项目辨识度，完善零售品牌梯队丰富度，为商场持续引流聚客、稳定经营收益提供有力支撑。

儿童业态持续发力，引入珑小探全国首店，落地花草记童装、元力手造、泡泡史莱姆手工等 3 家区域首店，并引入万达宝贝王海底小纵队 IP 情景互动项目，进一步增强亲子业态竞争力与家庭消费吸引力。

2、运营管理方面，坚持节点化、分层式精准营销，落实项目精细化运营。

报告期内，项目紧抓夏末入秋消费周期，围绕暑期、8 月七夕主题消费活动、9 月开学季、中秋等及十一黄金周节前集中采买关键时间窗口，策划多档主题营销活动，持续激发区域消费活力。运营资源向主力店铺及抽成品牌倾斜，重点强化到店客流转化，带动销售与租金收入增长，各月度经营任务有序推进。

7 月，围绕暑期家庭消费特点，聚焦亲子体验、运动休闲、餐饮娱乐、潮流零售四大业态，联合多品牌打造夏日主题场景，烘托场内消费氛围。暑期主题活动整合全场优惠及商户资源，推出亲子嘉年华、户外体验、夏日市集等沉浸式体验内容，档期内销售实现同比增长，为三季度业绩开局形成有力支撑。

8 月，延续暑期客流热度，联动线上社群、小程序引流渠道与线下场景体验，围绕夏季换新、家庭聚餐、休闲夜游等场景开展定向运营；同步加码夜经济主题策划，联合商户丰富夜间活动内容，延长优质商户营业时长，带动客流、销售双向增长，充分释放夏末消费动能。

9 月，叠加开学季与中秋佳节双重消费契机，面向回天地区家庭及年轻客群，在文教数码、黄金珠宝、换季服饰、特色餐饮板块开展专项营销，带动核心品类销售增长。季度内，项目根据经营情况动态调整营销方案与资源投放，持续推进品牌汰换与业态优化升级，充分挖掘回天地区高密度社区客群潜力，依托节点营销带动客流，对核心商户实施精细化管护，场内客流质量与商户经营稳健度持续改善。

3、在活动推广方面，多档活动联动，巩固客流表现

报告期内，项目以暑期档“潮玩计划·律动一夏”为核心，衔接七夕档与中秋档，围绕亲子潮玩、社交互动、节礼消费三大主题开展多档活动，保持客流稳定。

暑期档主打四驱车挑战赛、东方街舞大会、循环市集、尼斯嘉年华、AI 未来生活节，配合运动/教培满返、餐饮团购及会员福利，吸引家庭与学生；七夕档以国风 NPC 音乐会、相亲会、薛之谦歌友会及珠宝、双人餐优惠带动年轻情侣到店消费；中秋档以 99 公益音乐会、游园会、月亮打卡、月饼拼豆 DIY 及礼盒、团圆餐、3C 团券承接家庭节礼需求。

同时，项目通过小红书、视频号、公众号的全渠道宣发，结合每周三会员日、爆款 5 折、小食甜品秒杀、299 积分抽奖、金银卡拼团等高频会员活动，以及商户联合促销和档期数据复盘，实现活动无缝衔接、人群精准覆盖与持续转化。

4、在媒体传播方面，多平台矩阵联动，放大品牌声量

报告期内，项目以小红书为核心种草阵地，联动抖音、视频号、微信公众号、大众点评等平台，围绕暑期档、七夕档与中秋档持续输出内容，区域传播影响力持续领先。

从各档期看，暑期档重点围绕北京迪卡侬 20 周年庆宠粉福利、新店开业、Nice 嘉年华、二十四节气等内容开展推广，提升曝光；七夕档结合女人街、遇见鲸喜、迪卡侬店庆及节日氛围内容强化年轻客群触达；中秋档通过中秋节点、新店开业、IP 联名、食饭街、手机新品及国庆活动预告等内容承接节礼消费需求。其中，“明星同款秋冬服装新款推荐”抖音视频浏览量同比提升，短视频对新品推荐与商户曝光的带动作用逐步显现。整体来看，三季度媒体矩阵有效配合活动节奏，实现热点承接、重点商户曝光与品牌声量同步提升。

5、改造提升方面，多元场景改造赋能经营，全面升级顾客消费体验

报告期内，项目对商场公区实施动态照明指示系统安装与美化提升。动态照明指示系统包括：一是安装集动态显示与导向功能于一体的指示装置，针对卫生间这一关键节点进行方向指引，采用动态光影与醒目配色相结合的方式，提升指示信息的清晰度与辨识度，使顾客能够快速、准确地获取方位信息，优化动线体验；二是各指示点位设有广告视窗，将指示牌和动态广告视窗有机融合，保持与公区整体装修风格统一，兼顾白天与夜间不同时段的展示效果，营造富有科技感与品质感的视觉层次。该系统有效提升了项目公区导向服务能力和空间整体观感，进一步强化商场明亮、现代、舒适的购物环境形象。

同时，项目对公共区域（1 层、3 层、4 层）实施照明亮化提升工程。对照明系统进行整体优化：一是更新灯具选型，采用高效节能光源，全面提升公区照度水平，确保通道、扶梯口、中庭周边、商铺门头等功能区域照明达标且均匀；二是优化照明层次与光环境设计，通过主照明、装饰照明与重点照明相结合，突出空间层次感与商业氛围，营造明亮、舒适、富有品质感的购物环境；三是完善照明控制方式，实现分区分时智能调控，在保证购物体验的同时降低运行能耗。工程实施后，顾客视觉舒适度与购物体验显著改善，商场整体形象与消费吸引力进一步提升。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出	截至报告期末，不	平方米	151,728.21	-

	租面积	动产项目可供租赁给租户的商铺面积总和。计算公式：Σ（各商铺的可租赁面积）			
2	报告期末实际出租面积	截至报告期末，已与租户签订租赁合同的面积总和。计算公式：Σ（已签订租赁合同的各商铺租赁面积）	平方米	145,739.91	-
3	报告期末出租率	截至报告期末，实际出租面积占可供出租面积的比例。计算公式：报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积×100%	%	96.05	-
4	报告期内平均租金单价	报告期内，含固定租金及抽成租金的总租金单价水平（不含增值税）。计算公式：Σ（各月度总租金收入（固定租金收入及抽成租金收入））/Σ（各月末实际出租面积）	元/平方米/月	130.97	-
5	报告期末剩余租期	截至报告期末，按面积加权计算的平均剩余租期。计算公式：Σ（各租约的剩余租期×各租约的租赁面积）/实际出租面积	年	3.56	-
6	报告期末租金收缴率	截至报告期末，包含固定租金及抽成租金收入的全口径收入的当年累计收缴率。计算公式：截至报告期末当年的累计实收租金/当年的应收租金×100%	%	99.87	-

注：截至报告期末，本基金成立未满一年，不涉及上年同期数据、上年同期末数据及同比变动数据的披露。与基金申报发行阶段招募说明书披露的 2025 年相关运营数据相比，报告期内变动相对较大的运营指标为租金单价，主要原因如下：

1、招募说明书披露的租金单价为 2025 年 12 月 31 日的含税时点数据；报告期内披露的租金单价为报告期内不含税的总租金单价水平（含固定租金及抽成租金）。

2、报告期内平均租金单价已包含主力店租户 DT51 的租赁数据。DT51 的经营免租期已于 2025 年 12 月 31 日届满，该租户自 2026 年 1 月 1 日起正常缴纳租金。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金仅持有龙德广场一个不动产项目，重要不动产项目运营指标同本报告“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，截至报告期末，不动产项目签约租户总数为 264 个。各类型店铺配比合理，实际租赁面积中，主力店租赁面积占比为 65.6%，专门店租赁面积占比为 34.4%。

租户集中度方面，报告期内租金收入（含固定租金及抽成租金，不含增值税，下同）贡献前五名的租户情况如下：租户 A 租金收入为 1,013.33 万元，占比 17.65%；租户 B 租金收入为 751.31 万元，占比 13.08%；租户 C 租金收入为 171.14 万元，占比 2.98%；租户 D 租金收入为 93.03 万元，占比 1.62%；租户 E 租金收入为 90.48 万元，占比 1.58%。除租户 A 和租户 B 外，单一租户占比均未超过 3%，前五名租户租金收入合计占比 36.91%。

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

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	627,942,568.27	-
2	总负债	178,709,232.25	-
序号	科目名称	报告期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	61,649,305.54	-
2	营业成本/费用	33,383,421.63	-
3	EBITDA	48,289,837.07	-

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：龙德置地有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	较上年末变动（%）

主要资产科目			
1	货币资金	315,333,220.52	-
2	投资性房地产	175,177,429.31	-
3	长期待摊费用	76,244,541.62	-
主要负债科目			
1	其他应付款	128,657,042.53	-
2	预收款项	22,196,933.07	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：龙德置地有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	固定租金收入	57,146,427.21	92.70	-
2	提成租金收入	276,976.83	0.45	-
3	多经收入	2,249,430.41	3.65	-
4	停车场收入	1,829,866.73	2.97	-
5	其他收入	146,604.36	0.24	-
6	营业收入合计	61,649,305.54	100.00	-

注：本报告期项目公司多经收入主要包括场外广告、场内广告、库房、特卖以及场地等收入；其他收入主要包括 POS 机以及数据桥接器使用费等收入。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：龙德置地有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧和摊销	19,138,554.75	57.33	-
2	税金及附加	7,745,970.54	23.20	-
3	公区能耗费	3,752,547.39	11.24	-
4	运营管理费	2,672,847.82	8.01	-
5	管理费用	108,632.28	0.33	-
6	财务费用	-35,131.15	-0.11	-
7	其他成本/费用	-	-	-
8	营业成本/费用合计	33,383,421.63	100.00	-

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：龙德置地有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）
				指标数值

1	毛利润率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	58.53
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入 × 100%	%	78.33

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

不动产项目公司在华夏银行股份有限公司北京自贸试验区后沙峪支行开立监管账户，该监管账户包含运营收支账户及基本户。不动产项目相关收入归集至运营收支账户，由监管银行实施监管；监管账户资金收支管理按照《项目公司资金监管协议》约定执行。

同时，不动产项目公司于中国建设银行股份有限公司北京天通苑支行开立运营专项账户，主要用于归集、返还部分商户销售收入，以及办理消费者退款支付等业务，账户运作按照《运营专项账户管理协议》约定接受监管银行监管。

收支管理规则方面，不动产项目公司全部收入统一归集至资金监管账户；支出设立三级审批管控机制。日常付款事项先由运营管理机构完成内部审批，再依次提交不动产项目公司、基金管理人逐级审核，各主体对付款事项的真实性、准确性、必要性进行核查。审批流程完成后提交付款申请，经不动产项目公司及基金管理人相关人员审核，监管银行核验无误后方可办理款项支付；所有付款事项均需取得基金管理人最终审批同意方可执行。

本报告期初，不动产项目公司货币资金余额 27,996.84 万元。报告期内现金流入合计 6,513.71 万元，其中销售商品、提供劳务收到现金 5,598.08 万元；现金流出合计 2,977.23 万元，主要为支付税金 1,174.69 万元。截至 2026 年 9 月 30 日，不动产项目公司货币资金余额为 31,533.32 万元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情形。具体而言，北京华联美好生活百货有限公司龙德分公司承租不动产项目一至三层及地下一层部分物业，租赁面积 33,013 平方米，租赁期限自 2025 年 11 月 21 日起 10 年，用于开设 DT51 精品百货商场；北京翠微大厦股份有限公司承租不动产项目一至四层部分物业，租赁面积 38,712.41 平方米，合同将于 2028 年 2 月到期，用于传统百货经营业态。报告期内，上述租户租金均已按期足额收缴，资金归集至监管账户。管理人持续跟踪租户经营及租金收缴情况，并监控上述租户带来的现金流集中风险。

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

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资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,037,958.16	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,037,958.16	100.00

5.2 其他投资情况说明

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

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

根据本基金招募说明书披露及原始权益人出具的《关于回收资金用途的承诺函》，主要原始权益人北京粮食集团有限责任公司、原始权益人 2 北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）回收资金用途均为补充流动资金，符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，不存在用于购置商品住宅用地的情形。

报告期内，原始权益人回收资金用途与基金合同约定、公开承诺及相关法律法规规定的用途方向一致，未发生变更净回收资金用途情形。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
孙营	本基金的基金经理、公募 REITs 部行政负责人	2026-06-01	-	10 年	曾在中信建投证券股份有限公司主要负责全面协助北京地	中国籍，哈尔滨商业大学管理学硕士，会计师职称，注册会计师，

					区各分支机构开展公司金融业务（主要侧重于债券承销、ABS 方向，也涉及不动产相关的新三板项目）及负责对公司承销债权类项目的后续管理工作。2020 年 8 月加入中信建投基金管理有限公司后，参与中信建投基金公募 REITs 业务的筹备工作。2023 年 3 月 20 日至今，担任中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理；2026 年 6 月 1 日至今，担任中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金经理。	注册税务师。曾任大连万达集团股份有限公司会计，中信建投证券股份有限公司北京东直门南大街证券营业部公司金融业务部理财规划师，中信建投证券股份有限公司中小企业金融部和中信建投证券股份有限公司风险管理部高级经理。2020 年 8 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 REITs 部行政负责人、投资管理基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。
刘志鹏	本基金的基金经理	2026-06-01	-	19 年	曾在华锐风电科技（集团）股份有限公司担任我国首个海上风电示范项目-上海东海大桥海上风	中国籍，对外经济贸易大学工商管理硕士，工程师职称。曾任北京首嘉钢结构有限公司设计员，华锐

					电项目的项目负责人，担任公司客服中心、生产管理、采购商务、运营管理等多个部门的主要负责人并负责相关的运营管理工作。在中广核（北京）新能源科技有限公司工作期间，主要负责中广核新能源的高端运维服务、科技成果转化工作、前瞻性产业投资等工作（侧重于风电、光伏等清洁能源方向）。2022 年 7 月加入中信建投基金管理有限公司后，参与中信建投基金公募 REITs 业务的筹备工作。2023 年 3 月 20 日至今，担任中信建投国家电投新能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理；2026 年 6 月 1 日至今，担任中信建投首农食品集团	风电科技（集团）股份有限公司客服中心区域副经理、华东分公司总经理助理、生产管理部副经理、采购管理部副经理、运营管理部经理等职务，中广核（北京）新能源科技有限公司产品运营部高级经理。2022 年 7 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。

					封闭式商业不动产证券投资基金基金经理。	
连煦	本基金的基金经理	2026-07-24	-	13 年	曾参与华夏幸福创新中心、大厂影视产业园、香河机器人产业园及霸州都市食品产业园等项目的投资开发与资产运营管理工作。2023 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部。2025 年 10 月 20 日至今，担任中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金基金经理；2026 年 7 月 24 日至今，担任中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金经理。	中国籍，浙江大学工学硕士。曾任华夏幸福基业股份有限公司京南区域事业部区域管理部总经理、产城策略中心专业总监。2023 年 9 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
张晓飞	本基金的基金经理	2026-07-24	-	11 年	曾参与北京金地威新国际中心、北京上东中心、北京北苑天街、石家庄裕华星悦荟等项目的投资开发与资产运	中国籍，佛罗里达大学房地产硕士。曾任旭辉集团北京事业部投资部投资经理、金地商置华北区投资部投资总

					营管理工作。2026 年 4 月加入中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部。2026 年 7 月 24 日至今，担任中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金经理。	监、龙湖集团商业华北区投资拓展部总监。2026 年 4 月加入中信建投基金管理有限公司，现任本公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。
张梅	本基金的基金经理	2026-06-01	2026-07-24	8 年	曾在北京顺投绿能数据科技有限公司参与江河云项目、三河铭泰项目、怀来项目等项目财务预算、资金管理等。2023 年 8 月至 2026 年 7 月任职于中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部。2026 年 6 月 1 日至 2026 年 7 月 24 日，担任中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金经理。	中国籍，首都经济贸易大学管理学学士，中级管理会计师。曾任职于江河创建集团股份有限公司、北京顺投绿能数据科技有限公司、中信建投基金管理有限公司，具有 5 年以上不动产运营管理经验。

注：1、基金经理任职日期、离任日期根据基金管理人对外披露的任免日期填写。首任基金经理，任职日期为基金合同生效日。

2、不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资管理起始日期起计算。

3、连煦女士自 2026 年 10 月 23 日起不再担任本基金的基金经理。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

基金合同生效日（2026 年 6 月 1 日）至上季度末以及本报告期内基金管理人未持有本基金份额且无份额变动情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

本基金管理人于 2026 年 6 月 2 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告》；

本基金管理人于 2026 年 6 月 3 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金战略配售份额限售公告》《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告》；

本基金管理人于 2026 年 6 月 6 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告》；

本基金管理人于 2026 年 6 月 12 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书提示性公告》《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》；

本基金管理人于 2026 年 6 月 18 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金上市交易提示性公告》《关于中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金做市商的公告》；

本基金管理人于 2026 年 6 月 25 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金关于原始权益人同一控制下的关联方基金份额增持计划的公告》；

本基金管理人于 2026 年 7 月 23 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金关于举办投资者关系活动的公告》；

本基金管理人于 2026 年 7 月 25 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金经理变更公告》；

本基金管理人于 2026 年 7 月 28 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（更新）》《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要

更新》；

本基金管理人于 2026 年 8 月 13 日披露《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金购入不动产项目交割审计情况的公告》。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予基金注册的文件；

2、《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》；

3、《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》；

4、法律意见书；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照；

7、中国证监会要求的其他文件。

11.2 存放地点

基金管理人及基金托管人住所。

11.3 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可在支付工本费后在合理时间内取得复制件或复印件。

中信建投基金管理有限公司

2026 年 10 月 27 日