

# 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

编制日期：2026年5月14日

送出日期：2026年5月15日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

### 一、产品概况

基金简称	中信建投首农商业 REIT	基金代码	508601
场内简称	首农商业	扩位简称	中信建投首农商业 REIT
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
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 20 年
基金经理	开始担任本基金基金经理的日期	证券从业日期	
孙营	-		2015 年 11 月 18 日
刘志鹏	-		2022 年 7 月 4 日
张梅	-		2023 年 8 月 29 日
其他	财务顾问：中信建投证券股份有限公司		
	运营管理机构：北京首农食品集团有限公司（运营管理统筹机构）、北京龙德商业管理有限公司（运营管理实施机构）		
	募集份额：10 亿份		
	发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露		
	募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露		
	原始权益人：北京粮食集团有限责任公司、北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）		
	战略配售比例：70%		
项目情况	原始权益人或其同一控制下的关联方战略配售比例：34%		
	本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购“中信建投-首农商业不动产 1 期资产支持专项计划资产支持证券”，该不动产资产支持证券的管理人为中信建投证券，不动产资产支持证券拟对项目公司进行 100% 股权及其他形式投资，不动产项目为龙德广场项目。不动产项目的原始权益人为北京粮食集团有限责任公司、北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）。		
	不动产项目名称	龙德广场	
不动产项目业态	购物中心		

项目所在地	北京市昌平区
资产范围	位于北京市昌平区立汤路 186 号院 1 号楼的龙德广场项目（包含其房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权），占用范围内国有建设用地的土地用途为商业、地下商业、地下车库，宗地面积 62,972.30 平方米；房屋用途为车库，商业、影院，商业，自行车库
建设内容和规模	建筑面积为 222,681.57 平方米，建设内容为购物中心及地下配套
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	建筑面积：222,681.57 平方米 可租面积：151,761.81 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2006 年 2 月 10 日 竣工时间：2009 年 4 月 22 日 投入运营时间：2008 年 7 月 19 日
使用期限	商业部分：40 年 车库部分：50 年
剩余年限	19.24 年（2025 年 12 月 31 日为基准日）
用地性质	商业服务业设施用地
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	财产一切险总保险金额为 2,709,000,000.00 元，投保期限为 2025 年 7 月 1 日零时起至 2026 年 6 月 30 日二十四时止 公众责任险累计责任限额 30,000,000 元人民币，每次事故责任限额 4,000,000 元人民币，投保期限自 2025 年 11 月 6 日 0 时 00 分 00 秒起至 2026 年 11 月 5 日 24 时 00 分 00 秒止
项目权属	产权人为龙德置地有限公司

## 二、基金投资与净值表现

### （一）投资目标与投资策略

投资者可阅读本基金招募说明书的“基金的投资”章节了解详细情况。

投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，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。
投资范围	<p>（一）投资范围</p> <p>本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。</p> <p>本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。</p>

	<p>如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。</p> <p>（二）投资比例</p> <p>本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动及中国证监会认可的其他情形导致不满足上述规定的，不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。</p> <p>本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。</p> <p>（三）本基金以首次发售募集资金投资的不动产资产支持证券和不动产项目</p> <p>本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购“中信建投-首农商业不动产1期资产支持专项计划资产支持证券”，该不动产资产支持证券的管理人为中信建投证券，不动产资产支持证券拟对项目公司进行100%股权及其他形式投资，不动产项目为龙德广场项目。不动产项目的原始权益人为北京粮食集团有限责任公司、北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）。</p>
主要投资策略	<p>（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。</p> <p>（二）债券及货币市场工具的投资策略。</p>
业绩比较基准	<p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p>
风险收益特征	<p>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。</p> <p>本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与不动产项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素，具体详见招募说明书“风险因素”部分。投资者应充分了解本基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。</p>

### 三、投资本基金涉及的费用

#### （一）基金销售相关费用

- 1、对于战略投资者，无认购费用。

2、对于网下投资者，无认购费用。

3、对于公众投资者，通过其他销售机构认购本基金的，认购费率不高于 0.30%，且随认购金额的增加而递减。

投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。

本基金公众投资者具体认购费率如下：

	认购金额 (M)	认购费率
场外认购费率	M < 100 万元	0.30%
	100 万元 ≤ M < 300 万元	0.20%
	300 万元 ≤ M < 500 万元	0.10%
	M ≥ 500 万元	按笔收取，1,000 元/笔
场内认购费率	参照场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人重复认购，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

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

## (二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	包括基金管理费、运营管理费	基金管理人、销售机构、计划管理人和运营管理机构
基金管理费	<p>基金管理费自基金合同生效之日(含)起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数[在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模(含募集期利息)之和为基数]，依据相应费率按日计提，计算方法如下：</p> $B = A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$ <p>B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费</p>	基金管理人、计划管理人、销售机构

	<p>均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数</p> <p>A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产[在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和]。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。</p> <p>基金管理费的 80%由基金管理人收取，20%由计划管理人收取。</p>	
<p>运营管理 费</p>	<p>运营管理费包括基础管理费和激励管理费两部分，其中基础管理费包括基础管理费 A 和基础管理费 B。运营管理实施机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取基础管理费，运营管理实施机构就提供《运营管理服务协议》下的运营管理服务实现超额收益时，有权收取激励管理费。除《运营管理服务协议》规定的运营管理费外，运营管理机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人同意涉及商业不动产项目或项目公司的费用。运营管理实施机构的运营服务费用将根据绩效考核结果确定。</p> <p>1、基础管理费</p> <p>(1) 运营管理实施机构每年收取的基础管理费 A=商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入*5.3%。</p> <p>2026 年度应实际支付的基础管理费 A 特别约定如下： 2026 年度应实际支付的基础管理费 A=商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入*5.3%-项目公司交割审计报告中的相关金额。项目公司交割审计报告中的相关金额=《股权转让协议》约定的过渡期营业成本（不含折旧费、摊销费、非出租区域的公用事业费）+过渡期管理费用（不含折旧费、摊销费、保险费）+过渡期销售费用（不含折旧费、摊销费）-《股权转让协议》附件四“第四类：其他预留事项”（以交割审计结果为准）。</p> <p>(2) 运营管理实施机构每年收取的基础管理费 B=商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入*R</p>	<p>运营管理机构</p>

R 表示基础管理费 B 的费率，R 根据运营净收益的完成情况对应的费率如下，当年实际运营净收益为 A，当年目标运营净收益为 X：

- 1) 若  $A \geq 90\% * X$ ，R 为 3%
- 2) 若  $80\% * X \leq A < 90\% * X$ ，R 为 1.5%
- 3) 若  $A < 80\% * X$ ，R 为 0

2026 年度应实际支付的基础管理费 B 特别约定如下：  
2026 年度应实际支付的基础管理费 B=商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入\*R-项目公司交割审计报告中过渡期实际取得的含税运营收入\*R。

(3) 商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入以项目公司当年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。

依据上述方法计算得出的基础管理费金额为含增值税价格，增值税率为 6%。

## 2、激励管理费

(1) 基金合同生效后前 2 年（即基金合同生效日当年及次年），按照不动产基金首次申报确定的评估报告中确定的加回资本性支出的运营净收益（“目标运营净收益”或“运营净收益目标金额”）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加回资本性支出的运营净收益预测值为考核基准，并结合运营管理实施机构提交的预算以及市场实际情况综合考虑后确定目标运营净收益。特别的，首年目标运营净收益=2026 年目标运营净收益-《股权转让协议》约定的过渡期的实际运营净收益（为免疑义，在计算过渡期的实际运营净收益时，应加回《股权转让协议》附件四“第四类：其他预留事项”（以交割审计结果为准）的金额）。

(2) 若某一年度的实际运营净收益大于该年度的目标运营净收益，则应支付激励管理费，激励管理费为如下第 1) 项或第 2) 两项金额的孰低值：

- 1) (该年度实际运营净收益-该年度目标运营净收益)\*20%，或者
- 2) 该年度基础管理费 B+该年度基础管理费 A\*50%。

若某一年度的实际运营净收益低于该年度的目标运营净收益时，针对等于如下第 1) 项或第 2) 项孰低值的金额，基金管理人有权在后续各期应支付的基础管理费 A、基础管

	<p>管理费 B、激励管理费中进行抵扣，直至该等如下金额被全部抵扣完毕为止：</p> <p>1) (该年度目标运营净收益-该年度实际运营净收益)*20%，或者</p> <p>2) 该年度基础管理费 B+该年度基础管理费 A*50%。</p> <p>(3) 实际运营净收益=营业收入-（应收账款期末余额-应收账款期初余额）-营业成本-销售费用-管理费用+投资性房地产折旧（摊销）+长期待摊费用摊销+折旧摊销费-税金及附加+营业外收入-营业外支出。营业收入、应收账款期末余额、应收账款期初余额均需剔除直线法摊销的影响，应收账款余额核销金额需剔除，其中营业成本不含激励管理费用、基础管理费 B。运营净收益根据每年审计报告中载明的相关金额计算确定。</p> <p>为免疑义，在计算首年实际运营净收益时应扣除《股权转让协议》约定的过渡期的实际运营净收益，在计算过渡期的实际运营净收益时，应加回《股权转让协议》附件四“第四类：其他预留事项”（以交割审计结果为准）的金额。</p> <p>(4) 依据上述方法计算得出的激励管理费金额为不含增值税价格，增值税率为 6%。</p> <p>(5) 为激励经营管理团队的工作积极性，共享项目超额收益，激励管理费为正数时，运营管理实施机构需将每年实际取得的激励管理费的 30%的金额用于团队激励。每年完成团队激励后 10 日内，运营管理实施机构应将团队激励方案及执行情况向基金管理人报备。</p>	
<p>托管费</p>	<p>本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数[在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数]，依据相应费率按日计提，计算方法如下：</p> $E=A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ <p>E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数</p>	<p>基金托管人</p>

	A 的定义同基金管理费中的 A。 基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。	
其他费用	详见本基金招募说明书“基金的费用与税收”章节。	

注：1、年费金额单位：元。

2、本基金交易证券等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

#### 四、风险揭示与重要提示

##### （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

投资本基金主要风险有：

##### 1、与不动产基金相关的风险

- （1）基金价格波动风险
- （2）基金解禁风险
- （3）流动性风险
- （4）停牌、暂停上市或终止上市风险
- （5）税收政策调整风险
- （6）发售失败风险
- （7）本基金整体架构所涉及相关交易风险
- （8）管理风险
- （9）资产支持证券投资的流动性风险
- （10）集中投资风险
- （11）操作或技术风险

- (12) 政策变更风险
- (13) 市场风险
- (14) 基金份额交易价格折溢价风险
- (15) 基金净值波动风险
- (16) 基金提前终止的风险
- (17) 计划管理人、托管人尽职履约风险
- (18) 其他风险

## 2、与专项计划相关的风险

- (1) 专项计划等特殊目的载体提前终止的风险
- (2) 专项计划运作风险和账户管理风险
- (3) 资产支持证券管理人与资产支持证券托管人尽责履约风险
- (4) 资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险
- (5) 法律与政策环境改变的风险

## 3、与不动产项目相关的风险

- (1) 行业风险
- (2) 不动产项目未来经营的可持续性、稳定性风险
- (3) 不动产项目价格波动的风险
- (4) 现金流预测的风险
- (5) 潜在利益冲突风险
- (6) 关联交易风险
- (7) 不动产项目处置风险
- (8) 财务风险
- (9) 股东借款带来的现金流波动风险
- (10) 不动产项目运营相关风险
- (11) 不动产项目合规相关的风险
- (12) 意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

## 4、其他风险

- (1) 项目公司人员尽责履约风险
- (2) 政策与法律风险
- (3) 税务风险

(4) 技术风险

(5) 操作风险

具体风险因素详见本基金招募说明书。

## (二) 重要提示

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

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

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

因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，由各方协商解决。协商未成的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

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

## 五、其他资料查询方式

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

- 基金合同、托管协议、招募说明书
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料

## 六、其他情况说明

无。