

富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要更新

2026年06月08日（信息截至：2026年06月05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	富国首创水务封闭式 REIT	基金代码	508006
场内扩位简称	富国首创水务 REIT(首创水务)		
上市交易所	上海证券交易所	上市日期	2021年6月21日
基金管理人	富国基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2021年06月07日	基金类型	其他类型
运作方式	封闭式	开放频率	不开放
交易币种	人民币		
基金经理	李盛	任职日期	2021年06月07日
		证券从业日期	2011年07月01日
基金经理	张元	任职日期	2021年06月07日
		证券从业日期	2021年04月23日
基金经理	王刚	任职日期	2021年06月07日
		证券从业日期	2018年05月01日
特殊条款	原始权益人：北京首创生态环保集团股份有限公司 运营管理机构：北京首创生态环保集团股份有限公司 募集份额：500,000,000.00 份 发行价格：3.700 元/份 原始权益人或其同一控制下的关联方配售比例：51%		

注：标的不动产项目情况：

本基金通过不动产资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权，本基金投资的不动产项目包括合肥市十五里河污水处理厂 PPP 项目（简称：合肥项目）、深圳市福永、松岗、公明水质净化厂（简称：深圳项目）均为生态环保污水处理类项目。

其中，深圳项目为特许经营项目，设计规模合计 37.5 万吨/日，具体分为福永厂、松岗厂、公明厂三个水厂进行运营；合肥项目为 PPP 项目，设计规模 30 万吨/日，其中一至三期为 TOT 模式，合肥项目四期为 BOT 模式。

截至 2025 年 12 月 31 日，基金所持项目全年实际处理污水量 2.22 亿吨，平均污水处理服务费单价为 1.3555 元/吨。分项目来看，2025 年深圳项目抽样出水水质达标率 100%，实际处理水量 1.36 亿吨，产能利用率为 99.21%；2025 年合肥项目的抽样出水水质达标率 100%，实际处理水量 8,657 万吨，实际产能利用率为 79.06%。

二、基金投资与净值表现

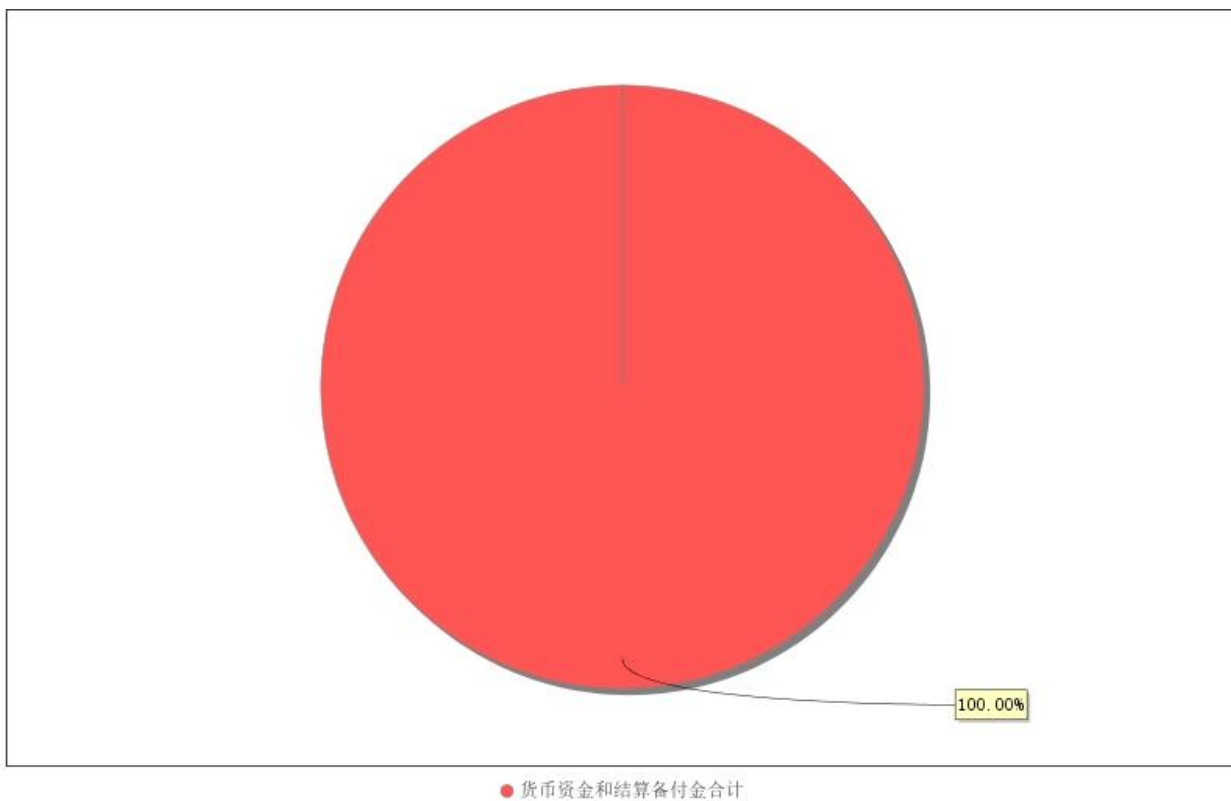
（一）投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全经营权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定及长期可持续的收益分配。
------	---

投资范围	<p>本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于城镇污水处理类型的资产支持证券，穿透取得不动产项目完全经营权利。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、政府支持债券、政府支持机构债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（债券回购、定期存款、协议存款、通知存款等银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。</p> <p>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。</p> <p>基金的投资组合比例为：本基金投资于资产支持专项计划的资产比例不低于基金资产的80%；因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产项目公允价值下跌、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因导致本基金不符合该比例限制的除外。</p>
主要投资策略	<p>本基金将审慎论证宏观经济因素（就业、利率、人口结构等）、基础资产行业周期（供需结构、运营收入和资产价格波动等）、以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断项目公司持有基础资产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，基金将深入调研基础资产项目的基本面（包括位置、污水排放标准、资产价格、污水处理量、污水处理费单价、现金流等）和运营基本面（包括定位、经营策略、污水处理能力、污泥处理处置能力等），并结合合适的估值方法综合评估其收益状况和增值潜力、预测现金流收入的规模和建立合适的估值模型。同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升本基金资产组合的现有分配及未来现金流持续稳定的前景。该策略的关键是维持最优的污水处理量及实现污水处理收入的可持续增长，优化运营效率。运营管理机构将探索不同的策略及机会，实现对基础资产的稳定运营，优化运营成本，从而进一步提高及改善基础资产的回报率。本基金的融资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略以及其他投资品种投资策略详见法律文件。</p>
业绩比较基准	无
风险收益特征	<p>本基金在存续期内主要投资于资产支持专项计划全部份额，以获取不动产运营收益并承担标的资产价格波动，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>

注：详情请阅读《招募说明书》中“基金的投资”章节的相关内容。

（二）投资组合资产配置图表



注：截止日期 2026 年 03 月 31 日。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

注：本基金为封闭式基金，不存在申购费和赎回费。

(二) 基金运作相关费用

费用类别	年费率/收费方式	收取方
管理费	固定管理费按基金净资产的 0.1% 年费率及基金营业收入的 0.86% 年费率的双基准计费模式收取，详见法律文件约定。 每一个会计年度结束后，基金管理人对项目公司的净收入指标进行考核，根据项目公司年度 EBITDA 完成率确定浮动管理费，详见法律文件约定。	基金管理人、销售机构、运营管理机构
托管费	0.01%	基金托管人
审计费用	140,000.00 元/年	会计师事务所
信息披露费	120,000.00 元/年	规定披露报刊

注：固定管理费与托管费将从基金资产中扣除；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，主要投资于污水处理类型的不动产资产支持专项计划全部份额，穿透取得不动产项目完全的经营权利，以获取不动产项目的运营收益同时承担不动产项目资产价格波动。

本基金投资中的风险包括：本基金与公募基金相关的风险包括：

基金价格波动风险：本基金大部分资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策等因素影响，不动产项目市场价值可能下降，导致基金净值下降，从而影响基金价格向下波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件发生较大损失而对基金资产价值造成严重影响的风险。

流动性风险：本基金采取封闭式运作，基金存续期为基金合同生效日至2047年9月29日之间的期限（基金份额持有人大会决议延长期限的除外），存续期内不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照法规要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，不动产基金目前尚在试点阶段，整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，本基金可能面临交易流动性不足的风险，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险，或基金份额持有人需折价交易实现变现的风险。

除上述风险外，本基金公募基金相关的风险还包括与交易安排有关的风险、停牌或终止上市的风险、管理风险、利益冲突风险、税收等政策调整风险、集中投资风险、新品种基金收益不达预期风险、基金净值逐年降低甚至趋于零的风险、基金净值波动的风险、原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险、不动产项目借款相关风险。

本基金的特定风险包括：本基金与不动产项目相关的风险包括：

不动产项目的政策风险：不动产项目的政策风险包括土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。

不动产项目运营管理机构的治理风险：本基金委托北京首创生态环保集团股份有限公司作为不动产项目的运营管理机构。不动产项目的运营业绩与运营管理机构的的服务水平和管理能力密切相关。当运营管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能增加不动产项目的运营成本，或未能及时申请调增污水处理费从而变相降低经营收益，甚至给不动产项目造成损失。

不动产项目市场风险：本基金的收入来源主要为不动产项目形成的污水处理费收入。不动产项目所在区域极端天气变化、人口流出或居民生活习惯变化、周边其他不动产项目带来的市场竞争、不动产项目所在区域生产规模下降或者与用水排污相关的生产模式调整，都会给不动产项目经营带来不确定性，这些不确定性可能影响未来的不动产项目运营收益，造成投资人投资收益率偏低的风险。

不动产项目特许经营权到期风险：本基金所投资的项目公司深圳首创水务有限责任公司的特许经营权分别在2031年和2033年陆续到期，合肥十五里河首创水务有限责任公司的特许经营权在2047年到期，如果本基金没有及时纳入新的不动产项目，则存在相关特许经营协议到期后，基金净值减少，基金到期即终止的可能性。

不动产基金现金流预测偏差风险：本基金对不动产项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差，投资人面临现金流预测偏差导致的投资风险。

除上述风险外，本基金于不动产项目相关的风险还包括不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险、不动产项目增加额外运营投入的风险、不动产项目运营风险、不动产合规风险、不动产估值无法体现公允价值的风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险、《特许经营协议》违约风险、项目公司人员剥离情形下污水处理服务费单价可能面临无法调整的风险、深圳项目提标改造工程未完成竣工结算及备案的风险。请投资者详细阅读招募说明书中相关风险揭示。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。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。

本基金采用“公募基金+不动产资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是本基金作为不动产基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于污水处理类型不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得标的不动产完全的经营权利。二是本基金以获取不动产项目收费等稳定现金流为主要目的，在符合有关规定的情形下，本基金管理人按照监管部门要求履行适当程序后决定对基金进行收益分配时，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。三是本基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，使用场外基金账户认购的基金份额持有人可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。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。

与本基金或基金合同相关的一切争议将提交位于北京的中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。

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、定期公告等披露文件。

五、 其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站(www.fullgoal.com.cn)，客户服务热线：95105686，4008880688（全国统一，免长途话费）

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