

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

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	创金合信首农REIT
场内简称	首农REIT
公募REITs代码	508039
公募REITs合同生效日	2025年7月14日
基金管理人名称	创金合信基金管理有限公司
基金托管人名称	北京银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》等法律法规有关规定以及《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》和《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新等

二、关于公募REITs交易情况提示

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》的相关规定，连续20个交易日收盘价累计涨跌幅达到20%的，基金管理人应当于有关事项发生的次一交易日披露交易情况提示公告，但上市首日除外。

2026年5月26日，本基金在二级市场的收盘价格为3.871元，连续二十个交易日收盘价格累计跌幅达到20.68%。

基金管理人在此郑重提醒广大投资者注意本基金二级市场交易价格受多种因素影响，敬请投资者关注交易价格波动风险，在理性判断的基础上进行投资决策。

三、不动产项目的经营业绩情况

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。截至2026年3月31日，已出租

面积155,821.68平方米（不含地下停车场），整体出租率为96.80%。截至本公告发布日，本基金投资的不动产项目经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常，无应披露而未披露的重大信息。

鉴于近期运营管理机构北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“首农信息”）收到北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”）关于延长租约期限并调整租赁条件的意向，现将初步协商情况说明如下：

根据招募说明书，顺捷中恒为本基金持有的不动产项目的重要现金流提供方，原租约至2032年1月到期。租约调整后，顺捷中恒租赁面积保持不变，租期拟延长4年至2036年1月到期；租金水平2026年保持不变，自2027年起进行调整。

租约调整后，不动产项目整体出租率预计将保持在95%以上，加权平均剩余租期提升至7.38年¹，2027年不动产项目整体不含税租金收入预计较2025年已实现不含税租金收入34,147.07万元下降幅度不超过15%。此外，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。

针对上述调整事项，尚待各方于近期签署租赁合同补充协议，协议签署后将另行公告。

以上披露内容已经本基金的运营管理机构确认。

四、价格变动对基金份额持有人权益的影响

基金二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。根据《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金2026年度预测可供分配金额为252,576,071.12元。

基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

1、如投资者在首次发行时买入本基金，买入价格3.685元/份，该投资者的2026年净现金流分派率预测值=252,576,071.12 / (3.685*1,000,000,000)=6.85%。

2、如投资者在2026年5月26日以收盘价格3.871元/份买入本基金，该投资者的2026年净现金流分派率预测值252,576,071.12 / (3.871*1,000,000,000)=6.52%。

3、如投资者在2026年5月26日以收盘价格3.871元/份买入本基金，假设2027年度可供分配金额较2026年度预测可供分配金额下降15%，该投资者的2027年

¹ 以2026年5月26日为基准日测算加权平均剩余租期。

净现金流分派率预测值 $(252,576,071.12 \times 85\%) / (3.871 * 1,000,000,000) = 5.55\%$ 。

需特别说明的是：

1、以上计算说明中的2026年度预测可供分配金额系根据《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》披露的预测数据予以假设，不代表实际年度的可供分配金额，如经审计后年度可供分配金额降低，将影响届时净现金流分派率的计算结果。以上计算说明中的2027年度预测可供分配金额系根据2027年收入假设测算，不代表实际年度的可供分配金额，2027年度实际可供分配金额需根据实际业绩情况确认。

2、基金首次发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。

3、净现金流分派率不等同于基金的收益率。

五、相关机构联系方式

投资者可以登录基金管理人网（www.cjhxfund.com）站或拨打基金管理人的客户服务电话（400-868-0666）咨询有关详情。

六、其他需要提示的事项

本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责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。基金的过往业绩不代表未来表现，敬请投资者注意投资风险。投资者投资于本基金前应认真阅读基金的基金合同、更新的招募说明书及相关公告。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

特此公告。

创金合信基金管理有限公司

2026年5月27日