

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

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、不动产项目基本情况

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，不动产项目已出租面积 155,821.68 平方米（不含地下停车场），整体出租率为 96.80%，2026 年第 1 季度的租金单价水平为 6.48 元/平方米/天。

三、重要现金流提供方租赁合同调整情况

本基金于 2026 年 5 月 27 日发布《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》，披露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”）关于延长租约期限并调整租赁条件的意向以及初步协商的情况。项目公司已于 2026 年 6 月 2 日与顺捷中恒签署租赁合同补充协议，现将协议主要条款说明如下：

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¹，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。

四、本次租赁合同调整对基金份额持有人的影响

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。

从租金收入来看，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%。

不动产项目上述经营情况的变动，会影响不动产项目未来运营净收益，进而影响本基金未来可供分配金额，但基金份额持有人的收益受多方面因素影响，基

¹ 6.35 元/平方米/天为戴德梁行以 2025 年 12 月 31 日为基准日选取的本项目科研办公比准市场租金。

金可供分配金额等情况可查阅本基金定期报告。

五、已采取和拟采取的应对措施

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。

以上披露内容已经本基金的运营管理机构确认。

六、其他需要提示的事项

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

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

行负担。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
北京首农信息产业投资有限公司
2026年6月3日