

创金合信首农产业园封闭式基础设施 证券投资基金 2026 年第 2 季度报告

2026 年 06 月 30 日

基金管理人：创金合信基金管理有限公司

基金托管人：北京银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 7 月 20 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。

基金托管人北京银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 7 月 16 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，并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 4 月 1 日起至 6 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	创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	创金合信首农 REIT
场内简称	首农 REIT（扩位简称：创金合信首农 REIT）
基金代码	508039
前端交易代码	508039
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 7 月 14 日
基金管理人	创金合信基金管理有限公司
基金托管人	北京银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	16 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 7 月 25 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，

	最终取得基础设施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	本基金投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略和权属到期后的安排。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	第一创业证券股份有限公司
运营管理机构	北京首农信息产业投资有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：首农元中心项目

项目公司名称	元创新（北京）科技产业有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	不动产项目为科研办公类的产业园区资产，主要运营及盈利模式为对外出租不动产和车位，其收入来源主要为租金收入
不动产项目地理位置	北京市海淀区西二旗西路 16 号院

2.3 不动产基金扩募情况

暂不涉及。

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		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
信息披露事务负责人	姓名	奚胜田	安东
	职务	副总经理	董事
	联系方式	0755-82820166	010-62918270
注册地址		深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)	北京市海淀区西二旗中路 29 号
办公地址		深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 华润前海大厦 A 座 36-38 楼	北京市海淀区西二旗中路 29 号
邮政编码		518052	100085
法定代表人		钱龙海	安东

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	北京银行股份有限公司	第一创业证券股份有限公司	北京银行股份有限公司城市副中心分行
注册地址	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼	北京市通州区东关一街 1 号院 1 号楼 1 层至 11 层、13 层、14 层
办公地址	北京市西城区金融大街甲 17 号	深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼	北京市通州区东关一街 1 号院 1 号楼 1 层至 11 层、13 层、14 层
邮政编码	100033	518046	101100
法定代表人	关文杰	郭川	刘军

§ 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

金额单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 04 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
1.本期收入	68,287,256.88
2.本期净利润	14,274,522.28
3.本期经营活动产生的现金流量净额	57,847,839.06
4.本期现金流分派率（%）	2.11
5.年化现金流分派率（%）	6.86

注：1、本期收入指基金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。

2、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末基金市值。

3、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/报告期末基金市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

4、根据本基金会计政策，经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。项目公司与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”）于 2026 年 6 月 2 日签署租赁合同补充协议，延长租赁期限并调整租金价格。根据本基金会计政策，自补充协议生效日起按照直线法重新确认顺捷中恒收入，因此本基金 2026 年第 1 季度收入应调整为 67,931,106.69 元。

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	78,741,553.50	0.0787	-
本年累计	126,791,288.82	0.1268	-

注：1、上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑不动产项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

2、本报告期可供分配金额较 2026 年第 1 季度增加主要受税费支付时点的影响。根据北京市关于房产税及土地使用税的征缴规定(2026 年 4 月缴纳 1-6 月税款)，本基金在 2026

年第 1 季度已对 2026 年 4 月 1 日至 6 月 30 日期间的预计应缴税费进行了预留，并于 2026 年 4 月完成支付，因此本报告期内相应减少了房产税及土地使用税相关税费的预留额度，导致本报告期可供分配金额较 2026 年第 1 季度有所增加。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	130,000,000.00	0.1300	-
本年累计	130,000,000.00	0.1300	-

注：本基金已于 2026 年 4 月进行 2026 年第一次分红，权益登记日为 2026 年 4 月 14 日，分配金额为 130,000,000.00 元。

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	2,688,504.61	-
本期折旧和摊销	42,990,502.11	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	4,179,141.63	-
本期息税折旧及摊销前利润	49,858,148.35	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	7,989,690.71	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	146,106,699.14	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-	-
2.支付的利息和所得税费用	-	-
3.未来合理的相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、专业服务费、不可预用、期末经营性负债余额等	-125,212,984.70	-
本期可供分配金额	78,741,553.50	-

注：1、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可

预见费用、租赁押金、付款周期的调整等。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

2、上述可供分配金额不代表最终实际分配金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3、根据北京市关于房产税及土地使用税的征缴规定（2026 年 4 月缴纳 1-6 月税款），本基金在 2026 年第 1 季度已对 2026 年 4 月 1 日至 6 月 30 日期间的预计应缴税费进行了预留，并于 2026 年 4 月完成支付，因此本报告期内相应减少了房产税及土地使用税相关税费的预留额度。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），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

未来合理支出相关预留调整项以经营性负债为主，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的管理费（含基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费等）、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、租赁押金、付款周期的调整等。

设置上述预留调整项的核心原因，主要是应对两类情形：一是部分资金存在特定用途（如租赁押金、预收账款等），二是部分款项需在后续期间实际支付（如管理费、待缴纳的税金等）。相关预留资金将按照协议约定的付款条款，结合实际支出情况使用。

本报告期无上年同期可比数据。

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》《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 1,484,270.06 元，资产支持证券管理人管理费 371,067.97 元，基金托管人托管费 92,767.22 元，运营管理机构运营管理费 2,294,687.42 元（含税）。

本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§ 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

(1) 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。首农元中心项目是中关村科学城第五批园区建设重点项目，2017 年 3 月被确定为高精尖产业园区，产业定位主要侧重信息技术、人工智能、科技服务、信息内容消费、大数据及云计算等领域。项目自 2021 年 11 月开始运营，截至报告期末已投入运营超过 4 年。

报告期内，不动产项目未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，周边未新增同等规模的可比竞争性项目，整体运营稳定，未发生重大变化。

(2) 不动产项目经营情况

报告期内，不动产项目整体运营情况良好，项目公司实现营业收入 67,139,792.87 元。截至报告期末，项目可租赁面积 160,967.36 平方米，已出租面积 155,997.55 平方米（不含地下停车场面积），整体出租率为 96.91%。

招商管理方面，运营管理团队持续实施双线策略以保障园区运营稳定性。拓展增量方面，通过灵活租期结构等举措，本报告期内引入多家优质新租户，有效丰富了园区租户结构；存量维护方面，依托品质服务与客户粘性，密切跟踪主力客户经营动态，本报告期内与主力客户完成续租，进一步夯实了园区租赁的稳定性。

园区运营方面，运营管理团队持续贯彻“社区运营”服务理念，报告期内围绕节日主题、公益行动、福利分享、市集及社群竞赛主题，常态化组织多场园区活动，累计参与超 3500 人次，有效改善了入驻企业的办公体验与归属感，提升了园区生态活跃度与客户粘性。后续运营管理团队将围绕客户维护与园区建设，结合季节特点制定差异化活动计划，持续丰富园区社群生态。

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 04 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日)/ 报告期末(2026 年 06 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	160,967.36
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	155,997.55
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租	%	96.91

		面积		
4	报告期内租金 单价水平	报告期内各月 月末平均租金 单价的算术平 均值 $\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 月末含税不含} \\ \text{物业费签约租} \\ \text{金单价} * \text{租约 } i \\ \text{的租约面积}]}{\text{月} \\ \text{末实际出租面} \\ \text{积}}$	元/平方米/天	6.48
5	报告期末剩余 租期	报告期末加权 平均剩余租约 $\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \\ \text{租约 } i \text{ 的租约面} \\ \text{积}]}{\text{报告期末可} \\ \text{租赁面积}}$	年	7.29
6	报告期末收缴 率	报告期末当年 累计实收租金/ 报告期末当年 累计应收租金	%	99.96

注：1、基金成立日为 2025 年 7 月 14 日，无上年同期数据。

2、报告期内租金单价水平计算的租金收入范围含研发办公、产业配套及联合办公工位，不含车位部分。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金报告期内重要资产项目为首农元中心项目，无其他资产，项目的运营指标同本报告“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，报告期末租户数量 36 个，租户类型以科技推广和应用服务业和信息传输、软件和信息技术服务业为主。按照租赁面积统计，报告期末租户结构为科技推广和应用服务业占 93.58%，信息传输、软件和信息技术服务业占 5.33%，其他行业占 1.09%。

租金收入方面，报告期内按照收入贡献前五名的租户收入额占营业收入的比例分别为：租户 A 为 3,968.17 万元，占比 59.10%；租户 B 为 2,508.27 万元，占比 37.36%；租户 C 为 49.14 万元，占比 0.73%；租户 D 为 24.22 万元，占比为 0.36%；租户 E 为 17.87 万元，占比 0.27%。上述租户报告期内收入占营业收入比例总计 97.82%。

注：

- 1、以租户名称统计，收入包括出租收入和地下停车场出租收入。
- 2、统计前五大租户租金收入贡献时，将关联租户合并统计。

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

（1）经营风险

本基金收益主要来源于园区空间租金收入，依赖于不动产项目租赁情况。在基金运作期内，不动产项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金等因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际运营净现金流大幅低于测算值，影响投资人收益。

（2）行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，宏观经济的整体增长以及行业相关政策的支持，为产业园区行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。上述潜在外部环境变化可能对产业园区行业的发展趋势、园区租赁市场的需求情况造成不利影响。

（3）周期性风险

随着经济运行的周期性变化，不动产项目资产价格及租金水平高低也可能呈周期性变化，从而产生风险。

（4）重要现金流提供方相关风险

重要现金流提供方所属集团是数字经济、科技服务、互联网信息产业的龙头企业。但由于数字经济、科技服务、互联网信息产业会受到技术更新换代、竞争格局变化、产品社会舆情等影响，如发生不利的变化对重要现金流提供方履约能力和意愿产生影响，可能会对本不动产项目经营产生负面影响。涉及重要现金流提供方的风险包括重要现金流提供方集中度高的风险、履约能力下降的风险、提前退租的风险、租金下调、租金增长率不及预期、租金收缴不及预期、租约集中到期、到期未续等风险。

相关风险详见本基金招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

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)	上年末金额 (元)	变动比例 (%)
1	总资产	1,859,397,355.40	2,084,170,302.56	-10.78
2	总负债	2,640,932,189.88	2,799,913,625.67	-5.68

序号	科目名称	报告期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)
1	营业收入	67,139,792.87	-	-
2	营业成本/费用	110,861,844.88	-	-
3	EBITDA	53,726,931.37	-	-

注：1、根据本基金会计政策，经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。项目公司与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”）于 2026 年 6 月 2 日签署租赁合同补充协议，延长租赁期限并调整租金价格。根据本基金会计政策，自补充协议生效日起按照直线法重新确认顺捷中恒收入，因此不动产项目公司 2026 年第 1 季度营业收入应调整为 66,747,529.86 元。

2、营业成本/费用为营业总成本。

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：元创新（北京）科技产业有限公司

序号	构成	报告期末金额 (元)	上年末金额 (元)	较上年末变动 (%)
主要资产科目				
1	货币资金	198,229,025.64	365,365,919.19	-45.75
2	投资性房地产	1,543,715,572.95	1,574,733,596.19	-1.97
主要负债科目				
1	长期应付款	2,456,666,666.67	2,456,666,666.67	0.00

注：1、主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目；主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目。

2、截至本报告期末，项目公司 2025 年度应付专项计划的股东借款利息已于 2026 年第 1 季度完成支付。受跨期支付安排影响，本报告期末货币资金较 2025 年末下降 45.75%。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：元创新（北京）科技产业有限公司

序号	构成	本期（2026 年 04 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	出租收入	66,232,223.74	98.65
2	地下停车场出租收入	907,569.13	1.35
3	其他收入	-	-

4	营业收入合计	67,139,792.87	100.00
---	--------	---------------	--------

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：元创新（北京）科技产业有限公司

序号	构成	本期（2026 年 04 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理服务费	2,164,799.46	1.95
2	折旧和摊销	15,548,980.17	14.03
3	税金及附加	11,574,299.10	10.44
4	维修改造费	3,000.00	0.00
5	保险费	156,002.70	0.14
6	财务费用	81,414,763.45	73.44
7	其他成本/费用	0.00	0.00
8	营业成本/费用合计	110,861,844.88	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：元创新（北京）科技产业有限公司

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 04 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）
				指标数值
1	毛利润率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	73.62
2	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入 × 100%	%	80.02

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

（1）收入归集和支出管理

项目公司在监管银行北京银行股份有限公司中轴路支行和北京银行股份有限公司东直门支行分别开设一般户监管账户和基本户监管账户。一般户监管账户主要用于接收 SPV 公司及专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如有）、收取项目运营收入、收取项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据《项目公司资金监管协议》的约定用于偿还存量借款及补充生产、经营所需流动资金；偿还专项计划借款本息；项目公司股权的股

利分配（如有）；向运营管理机构支付运营管理费用；向基本户监管账户支付预算资金等。基本户监管账户主要用于日常经营支出的支付。

（2）现金流归集和使用情况

本报告期初，项目公司货币资金余额 200,993,398.54 元。本报告期内，项目公司累计现金流流入为 92,139,117.58 元；累计现金流出为 95,904,043.87 元。截至报告期末，项目公司货币资金余额 197,228,472.25 元（包含定期存款，不含应计利息）。

本报告期内，无上年同期可比数据。

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

本报告期内租金贡献收入占比超过 10%的租户为北京顺捷中恒科技有限公司（以下简称“顺捷中恒”）及小米公司，包括小米科技有限责任公司（以下简称“小米科技”）及其关联方北京玄戒技术有限公司（以下简称“玄戒技术”）和北京食乐科技有限公司（以下简称“食乐科技”，与小米科技、玄戒技术合称“小米公司”）。

顺捷中恒为 Kuaishou Technology（快手科技，01024.HK）（即“快手科技”）的受控制结构性实体。根据快手科技官网资料，快手科技是一家以人工智能为核心驱动和技术依托的科技公司。快手科技的主营业务由三个主要板块构成，分别为线上营销服务业务、直播业务以及其他服务业务。报告期内，顺捷中恒的租约履行正常。

小米科技、玄戒技术和食乐科技为 Xiaomi Corporation（小米集团，01810.HK）（即“小米集团”）的受控制结构性实体或附属公司。根据小米集团官网资料，小米集团是一家以智能手机、智能硬件和 IoT 平台为核心的消费电子及智能制造公司。小米集团的主营业务由两个主要板块构成，分别为手机×AIoT 业务以及智能电动汽车等创新业务。报告期内，小米科技、玄戒技术和食乐科技的租约均履行正常。

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

报告期内，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”）提出延长租约期限并调整租赁条件的意向。经各方协商一致，项目公司与顺捷中恒于 2026 年 6 月 2 日签署租赁合同补充协议，协议主要条款如下：

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，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。

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并剔除直线法的影响，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%。

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：根据原始权益人北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“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。

基金管理人已于 2026 年 6 月 3 日发布《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》披露相关情况。

§ 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

单位：人民币元

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	178,971,407.12	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	178,971,407.12	100.00

§ 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

原始权益人北京首农信息产业投资有限公司（以下简称“首农信息”）净回收资金为 77,804.62 万元，截至报告期末，原始权益人已使用 11,670.69 万元用于补充流动资金，净回收资金使用率 15%。

原始权益人根据《北京首农信息产业投资有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》及其出具的承诺函执行并使用回收资金，在报告期内按要求向相关监管部门定期汇报回收资金使用情况，报告期内未发生违反管理制度或相关法律法规情形。

§ 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			
贾楠	本基金基金 经理、 REITs 基 金管理部	2025 年 7 月 14 日	-	8.00	自 2017 年 开始从事 与不动产 相关的投	清华大学 博士研究 生，2016 年 7 月加

	负责人、北京分公司总经理助理				研工作，曾参与 ABS、私募基金等研究和投资工作，主要涵盖产业园区、电力、市政等领域。	入北京顺隆私募证券投资基金管理有限公司，任投资部投资经理，2017 年 10 月加入顺隆资产管理（北京）有限公司，历任投资经理、投资三部副总经理，2022 年 9 月加入北京京管泰富基金管理有限公司，任基础设施不动产投资部门总经理，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部负责人，兼任北京分公司总经理助理、基金经理。
杨轩	本基金基金经理	2025 年 7 月 14 日	-	6.00	自 2017 年起从事不动产项目运营管理工作。主要涵盖产	美国约翰霍普金斯大学硕士研究生，2017 年 12 月加入北

					权类项目，包括产业园区、仓储物流等业态。	京天江通睿置业有限公司，任投资管理部投资主管，2020 年 2 月加入远洋集团旗下芜湖盛远洪全股权投资合伙企业(有限合伙)，任投资管理部投资经理，2022 年 5 月加入首程控股旗下北京朗和私募基金管理有限公司，任 REITs 行业团队投资高级经理，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限公司，任基础设施不动产投资部项目经理，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经
--	--	--	--	--	-----------------------------	--

						理。
尹丽娃	本基金基金经理	2025 年 7 月 14 日	-	12.00	自 2012 年起从事不动产项目运营管理工作。主要涵盖产权类项目，包括产业园区、仓储物流、公寓等业态。	中山大学学士，2012 年 7 月加入广东保利置业有限公司任投资运营部投资专员，2013 年 1 月加入深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司任估价部高级经理，2017 年 8 月加入华润置地(深圳)有限公司任公建管理部公建管理高级经理，2023 年 7 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。

注：1、本基金首任基金经理的任职日期为本基金合同生效日，离任日期、后任基金经理的任职日期指公司作出决定的日期；

2、证券从业年限的含义遵从《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

§ 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不动产基金情况

本报告期内基金管理人无运用固有资金投资不动产基金的情况。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、《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》；
- 2、《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 3、创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年 2 季度报告原文。

11.2 存放地点

深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 华润前海大厦 A 座 36-38 楼

11.3 查阅方式

www.cjhxfund.com