

创金合信基金管理有限公司
关于创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金份额解除限售的提示性公告

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
业务类型	场内解除限售
生效时间	2026 年 7 月 27 日

二、解除限售份额基本情况

根据相关法律法规，本基金招募说明书及其更新、签署的战略投资者配售协议、《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告》的规定，本基金部分战略配售份额将于 2026 年 7 月 27 日解除限售。本次解除限售份额为 185,100,000 份，占本基金全部基金份额的 18.51%，均为场内份额解除限售。

（一）公募 REITs 场内份额解除限售

1、本次解除限售的份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (月)
----	--------	---------------	------	------------

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (月)
1	中信建投证券股份有限公司	16,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
2	中信证券股份有限公司	3,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
3	中国国际金融股份有限公司	3,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
4	申万宏源证券有限公司	3,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
5	中国银河证券股份有限公司	3,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
6	第一创业证券股份有限公司	6,200,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
7	平安基金管理有限公司	1,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
8	中汇人寿保险股份有限公司—泰康资产 REITs 组合	2,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
9	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	3,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
10	中信保诚人寿保险有限公司	3,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
11	泰康养老保险股份有限公司—自有资金	2,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
12	财信吉祥人寿保险股份有限公司—财信人寿—传统险 REITs 二级交易专户（泰康资产）	1,900,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
13	京管泰富基金—北京市工程咨询有限公司—京管泰富锦鸿 1 号单一资产管理计划	4,400,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
14	圆信永丰基金—厦门信托—金圆瑞盈 1 号集合资金信托计划—圆信永丰金圆瑞盈 2 号	4,200,000	其他专业机构投资者战	12 个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (月)
	FOF 单一资产管理计划		略配售限售	
15	招商证券资管—永安财产保险股份有限公司—招商资管精选 FOF1 号单一资产管理计划	1,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
16	厦门国际信托有限公司—厦门信托—北京国资公司 REITs 投资财富管理服务信托	16,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
17	大家资管—兴业银行—大家资产稳健优选 6 号固定收益类资产管理产品	6,500,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
18	嘉实基金—财信吉祥人寿保险股份有限公司—传统产品—嘉实基金宝睿 2 号单一资产管理计划	2,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
19	嘉实基金—北京人寿保险股份有限公司传统险—嘉实基金宝睿 9 号单一资产管理计划	5,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
20	创金合信基金—平安银行—创金合信嘉悦 12 号集合资产管理计划	4,500,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
21	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—分红险—华夏基金国民养老 5 号单一资产管理计划	6,500,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
22	安联保险资管—中信银行—安联知瑞 2 号资产管理产品	1,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
23	第一创业证券—兴业银行—第一创业基础设施 1 号集合资产管理计划	600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
24	第一创业证券承销保荐有限责任公司	1,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
25	平安基金—中国平安财产保险股份有限公司(传统普通保险产品)农行托管专户 1 号—平安基金—平安产险长盈 1 号单一资产管理计划	1,700,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
26	平安基金—中国平安财产保险股份有限公司(传统普通保险产品)农行托管专户 1 号—平安基金—平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划	3,700,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
27	国寿资本投资有限公司—北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业(有限合伙)	6,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (月)
28	招商致远资本投资有限公司—盐城致远央光投资合伙企业(有限合伙)	6,500,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
29	上海睿投私募基金管理有限公司—睿投久远 3 号基础设施策略私募证券投资基金	2,700,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
30	上海睿投私募基金管理有限公司—睿投恒传 3 号基础设施策略私募证券投资基金	1,800,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
31	上海睿投私募基金管理有限公司—睿投海纳 1 号基础设施策略私募证券投资基金	11,800,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
32	弘毅私募基金管理(天津)合伙企业(有限合伙)—天津弘毅基础设施投资基金合伙企业(有限合伙)	3,300,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
33	合凡(广州)股权投资基金管理有限公司—广州合凡伍号股权投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
34	津博(上海)私募基金管理有限公司—津博旭盈尊享一期私募证券投资基金	1,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
35	北京金控资本有限公司	9,800,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
36	深圳市招商平安资产管理有限责任公司	1,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
37	中国国新资产管理有限公司	9,800,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
38	北京首源欣荣投资有限公司	19,500,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月

注：限售期自基金上市之日起计算。

2、本次解除限售后剩余的限售份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (月)
1	北京首农信息产业投资有限公司	170,000,000	原始权益人及其同一控	36 个月

		340,000,000	制下关联方 战略配售限 售	114 个月
2	国信证券股份有限公司	3,300,000	其他专业机 构投资者战 略配售限售	24 个月
3	中粮信托有限责任公司—中粮信托·丰惠 2 号 集合资金信托计划	1,600,000	其他专业机 构投资者战 略配售限售	24 个月

注：限售期自基金上市之日起计算。

（二）公募 REITs 场外份额解除锁定

1、本次解除锁定的份额情况

不涉及。

2、本次解除限售后剩余限售份额情况

不涉及。

三、本次限售份额上市后流通份额变化的情况

本次战略配售份额上市流通前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为 300,000,000 份，占本基金全部基金份额的 30%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为 485,100,000 份，占本基金全部基金份额的 48.51%。

四、不动产项目主要经营情况

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 6 月 30 日，不动产项目已出租面积 155,997.55 平方米（不含地下停车场面积），整体出租率为 96.91%，2026 年第 2 季度的租金单价水平为 6.48 元/平方米/天。

五、对基金份额持有人权益的影响分析

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。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。

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为：

$$252,576,071.12 / (3.685 * 1,000,000,000) = 6.85\%。$$

2、如投资者在 2026 年 7 月 20 日以收盘价格 3.581 元/份买入本基金，该投资者的 2026 年净现金流分派率预测值为：

$$252,576,071.12 / (3.581 * 1,000,000,000) = 7.05\%。$$

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。

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。

六、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。

七、其他需要提示的事项

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，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7月22日