

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告

公告送出日期：2026年07月14日

1 公告基本信息

基金名称	创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称	创金合信北京国资公司REIT
场内简称	创金合信北京国资公司REIT
基金主代码	181001
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2026年07月13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	中国工商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等法律法规以及《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》等

2 基金募集情况

基金募集申请获中国证监会核准的文号		证监许可[2026]1450号
基金募集期间		自2026年07月03日至2026年07月09日止
验资机构名称		毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
募集资金划入基金托管专户的日期		2026年07月10日
募集有效认购总户数（单位：户）		5,233
募集期间净认购金额（单位：元）		2,830,999,994.99
认购资金在募集期间产生的利息（单位：元）		205,061.36
募集份额（单位：份）	有效认购份额	1,000,000,000.00
	利息结转的份额	0.00
	合计	1,000,000,000.00
其中：募集期间基金管理人运用固有资金认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	0.00
	占基金总份额比例	0.00
	其他需要说明的事项	无
其中：募集期间基金管理人的从业人员认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	2932.00
	占基金总份额比例	0.00029%
募集期限届满基金是否符合法律法规规定的办理基		是

金备案手续的条件	
向中国证监会办理基金备案手续获得书面确认的日期	2026年07月13日

注：

(1) 本基金募集期间的信息披露费、会计师费和律师费以及其他费用，不得从基金财产中列支。

(2) 本基金管理人高级管理人员、基金投资和研究部门负责人认购本基金份额总量的数量区间为0-10万份（含）；本基金的基金经理认购本基金份额总量的数量区间为0-10万份（含）。

(3) 本基金在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额；认购资金在募集期间产生的利息以实际结息适用利率所计算的利息金额为准。

(4) 本基金的募集份额总额为 100,000 万份。其中，本基金战略配售最终发售份额数量为 70,000 万份，占本次基金份额发售总量的 70.00%。网下发售最终发售份额数量为 21,000 万份，占扣除战略配售最终发售份额后发售份额的 70.00%，公众发售最终发售份额数量为 9,000 万份，占扣除战略配售最终发售份额后发售份额的 30.00%。

本次自主配售的结果符合《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》(以下简称“《询价公告》”)《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》(以下简称“《发售公告》”)中公布的配售原则。

其中战略投资者获配明细如下：

序号	战略投资者名称	获配数量 (份)	占募集 总份额 比例	限售期（自基金上市之日起）
(一) 原始权益人或其同一控制下的关联方				
1	北京市国有资产经营有限责任公司	200,000,000	20.00%	60 个月
2	北京工业发展投资管理有限公司	81,000,000	8.10%	36 个月
3	北京数据集团有限公司	32,000,000	3.20%	36 个月
4	北京中小企业融资再担保有限公司	32,000,000	3.20%	36 个月
5	北京证券有限责任公司	25,000,000	2.50%	36 个月
6	北京国华文科融资担保有限公司	20,000,000	2.00%	36 个月
(二) 其他专业机构投资者				
7	国泰海通证券股份有限公司	32,000,000	3.20%	12 个月

8	华润深国投信托有限公司（代表“华润信托·嘉禾1号集合资金信托计划”）	30,000,000	3.00%	12个月
9	北京北投基金管理有限公司	28,000,000	2.80%	12个月
10	中国国新资产管理有限公司	25,000,000	2.50%	12个月
11	华能贵诚信托有限公司（代表“华能信托·北诚瑞驰资金信托”）	20,000,000	2.00%	12个月
12	华能贵诚信托有限公司（代表“华能信托·北诚瑞驰2号资金信托”）	20,000,000	2.00%	12个月
13	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	19,000,000	1.90%	12个月
14	中国中金财富证券有限公司	17,000,000	1.70%	12个月
15	创金合信基金管理有限公司（代表“创金合信嘉悦12号集合资产管理计划”）	12,000,000	1.20%	12个月
16	顺隆资产管理（北京）有限公司（代表“顺隆稳健开元私募基金”）	10,800,000	1.08%	12个月
17	北京京管泰富基金管理有限责任公司（代表“京管泰富锦鸿1号单一资产管理计划”）	10,000,000	1.00%	12个月
18	北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000	1.00%	12个月
19	创金合信基金管理有限公司（代表“创金合信丰泰1号集合资产管理计划”）	10,000,000	1.00%	12个月
20	申万宏源证券有限公司	10,000,000	1.00%	12个月
21	国信证券股份有限公司	10,000,000	1.00%	12个月
22	易方达基金管理有限公司（代表“易方达基金兴安1号单一资产管理计划”）	10,000,000	1.00%	12个月
23	北京朗佳私募基金管理有限公司	7,000,000	0.70%	12个月
24	中信证券股份有限公司	7,000,000	0.70%	12个月
25	上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表“国泰海通君享龙鑫2号FOF集合资产管理计划”）	6,000,000	0.60%	12个月
26	第一创业证券股份有限公司	5,000,000	0.50%	12个月
27	中信建投证券股份有限公司（代表“中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划”）	4,000,000	0.40%	12个月
28	顺隆资产管理（北京）有限公司（代表“顺隆开元1号私募证券投资基金”）	3,600,000	0.36%	12个月
29	顺隆资产管理（北京）有限公司（代表“顺隆通盈1号私募证券投资基金”）	3,600,000	0.36%	12个月

本次发售中8家网下投资者管理的9个有效报价配售对象已按照《发售公告》的要求进行了

网下认购并全额缴纳认购款。网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的1.38倍，不超过网下初始发售份额数量的100倍（含），网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。具体各配售对象获配情况及可交易份额情况详见“附表：网下投资者配售信息表”。

本公告一经刊出，即视同已向网下配售对象送达相应安排通知。监管机构有权对网下投资者的交易情况进行监督管理。

（5）本次发售未出现提供有效报价但未参与认购和实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的投资者。

3.其他需要提示的事项

投资者应通过其办理认购的销售网点查询其认购确认情况，具体业务办理请遵循个销售机构的相关规定。

本基金存续期限为自基金合同生效之日起40年，本基金在此期间内封闭运作，不开放申购、赎回业务。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。在符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可以根据《中华人民共和国证券投资基金法》的规定申请在深圳证券交易所（以下简称“深交所”）上市，在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书。

本基金公众投资者认购的基金份额无流通限制及限售期安排，自基金份额在深交所上市之日起即可流通。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与深交所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额持有人在办理跨系统转托管业务将基金份额转托管至场内证券经营机构后，方可参与证券交易所市场的交易。

风险提示：

本基金为公开募集不动产投资信托基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，通过持有不动产资产支持证券间接持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动投资和运营管理，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。本基金投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

(1) 与公募基金相关的风险

集中投资风险；基金价格波动风险；基金解除风险；流动性风险；发售失败风险；停牌、暂停上市或终止上市的风险；税收等政策调整风险；受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险；相关交易未能完成的风险；运营管理风险；业务主体更换风险；政策变更风险；其他风险。

(2) 与专项计划相关的风险

专项计划流动性风险；专项计划等特殊目的载体提前终止的风险；专项计划运作风险和账户管理风险；计划管理人丧失资产管理业务资格的风险；法律与政策环境改变的风险。

(3) 与不动产项目相关的风险

政策风险；市场风险：办公和商业零售市场风险、市场供需及竞争性项目风险、运营收入不达预期的风险、租户行业集中度的风险；运营风险：估值相关风险、现金流预测风险、可供分配现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险、不动产大宗交易风险、资产维护及资本性支出风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目合法合规性存在缺失的风险、实际用途与规划用途不一致的风险、不动产项目装修改造事项的风险、增值税特殊税务风险、同区域内其他项目的竞争风险、不动产项目直接或间接对外融资的风险。

(4) 与不动产项目相关的特别风险因素

租约集中到期与企业客户集中退租的风险；租户履约风险；重要现金流提供方提前退租的风险；可能出现租金减免所带来的风险；关联方租户风险：关联交易定价不公允的风险、利益冲突与决策风险、关联方依赖及集中度风险、关联方租户履约及提前退租风险；运营支出及相关税费增长的风险；运营管理机构的管理风险；资产保险无法覆盖损失的风险；无法预测的支出的风险；意外事件、安全生产事故及不可抗力给不动产项目造成损害的风险；可租赁面积变动的风险；项目公司与其他方共用房产和共用设备的风险；租赁合同特殊条款的风险；运营灵活性风险、免租期设置导致收入减少风险。

(5) 其他风险

资产收购环节的尽职调查风险；资产处置环节的限制转让风险；土地使用权续期安排不确定性风险；租赁合同未备案风险；同业竞争的风险；关联交易或利益冲突的风险；参与主体尽职履约风险；操作或技术风险；特定声誉风险；资产剥离涉及的风险；经营资质续期的风险。

本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

不动产项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证，基金的过往业绩并



不预示其未来表现。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

特此公告。



附表：网下投资者配售信息表

序号	配售对象名称	申报价格 (元)	有效认购数量 (份)	获配数量 (份)	可交易份额 (份)
1	东方红臻鑫4号集合资产管理计划	2.831	176,700,000	128,176,169	128,176,169
2	首创证券股份有限公司自营账户	2.832	70,600,000	51,212,435	51,212,435
3	方正证券股份有限公司自营账户	2.832	10,600,000	7,689,119	7,689,119
4	中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划	2.832	10,600,000	7,689,119	7,689,119
5	鑫沅资产金梅花 631 号集合资产管理计划	2.832	7,000,000	5,077,720	5,077,720
6	兴宝国际信托有限责任公司	2.832	7,000,000	5,077,720	5,077,720
7	合晟恒嘉基石 2 号私募证券投资基金	2.832	3,600,000	2,611,398	2,611,398
8	凌顶泰山六号私募证券投资基金	2.832	1,700,000	1,233,160	1,233,160
9	凌顶兴星二号私募证券投资基金	2.832	1,700,000	1,233,160	1,233,160

共
4
页