

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产品资料概要更新

编制日期：2026 年 07 月 14 日

送出日期：2026 年 07 月 15 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	创金合信北京国资公司 REIT	基金代码	181001
基金管理人	创金合信基金管理有限公司	基金托管人	中国工商银行股份有限公司
基金合同生效日	2026 年 07 月 13 日	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 暂未上市
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 40 年，不开放 申购与赎回
基金经理	袁亿征	开始担任本基金基金经理的日期	2026 年 07 月 13 日
		证券从业日期	2011 年 07 月 01 日
基金经理	舒子杨	开始担任本基金基金经理的日期	2026 年 07 月 13 日
		证券从业日期	2023 年 04 月 10 日
基金经理	袁浩	开始担任本基金基金经理的日期	2026 年 07 月 13 日
		证券从业日期	2015 年 07 月 13 日
扩位简称	创金合信北京国资公司 REIT		
其他	外部运营管理机构：北京市国有资产经营有限责任公司（运营管理统筹机构）、北京数智聚联企业管理有限责任公司（运营管理实施机构 1）、北京新隆福文化投资有限公司（运营管理实施机构 2）；		
	原始权益人：北京市国有资产经营有限责任公司（原始权益人 1）、北京新隆福文化投资有限公司（原始权益人 2）；		
	募集份额：10 亿份；		
	发行价格：2.831 元/份；		
	募集金额：28.31 亿元；		
	战略配售比例：70%；		
	原始权益人及其同一控制下关联方配售比例：39%		

注：不动产项目情况如下：

本基金拟持有的不动产项目为集智未来项目和隆福寺一期项目。

不动产项目主要经营数据如下：

项目名称	集智未来项目	隆福寺一期项目
所在地	量子芯座：北京市海淀区知春路 27 号 量子银座：北京市海淀区知春路 23 号	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号
资产范围	量子芯座：北京市海淀区知春路 27 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权 量子银座：北京市海淀区知春路 23 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。
总建筑面积（平方米）	量子芯座：23,172.90 平方米 量子银座：27,632.40 平方米	74,877.83 平方米
可出租面积（平方米）	量子芯座：23,005.27 平方米 量子银座：25,993.09 平方米	54,792.96 平方米
运营起始时间	量子芯座：2002 年 2 月 量子银座：2003 年 2 月	整体投入运营时间：2019 年 8 月
土地权属期限	量子芯座：2052 年 2 月 12 日止 量子银座：2053 年 2 月 16 日止	隆福大厦及隆福寺北里部分区域：2054 年 6 月 23 日止 隆福寺北里其他区域：2065 年 5 月 31 日止
土地剩余年期	量子芯座：26.12 年 量子银座：27.13 年	隆福大厦及隆福寺北里部分区域：28.48 年 隆福寺北里其他区域：39.41 年
截至 2025 年 12 月 31 日出租情况	94.81%	88.28% ¹

不动产项目主要经营数据			
项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
年末出租率	集智未来项目：94.81% 隆福寺一期项目：88.28%	集智未来项目：88.97% 隆福寺一期项目：94.67%	集智未来项目：91.27% 隆福寺一期项目：68.21%
年度加权平均出租率	集智未来项目：91.90% 隆福寺一期项目：94.00%	集智未来项目：89.39% 隆福寺一期项目：92.82%	集智未来项目：84.99% 隆福寺一期项目：87.10%
项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
平均收缴率 ²	集智未来项目：99.89% 隆福寺一期项目：97.39%	集智未来项目：99.94% 隆福寺一期项目：98.83%	集智未来项目：100.00% 隆福寺一期项目：100.00%
不动产项目重要财务指标（单位：万元）			

¹ 年末出租率和年度加权平均出租率计算的可出租面积基础为 54,792.96 平方米。考虑该可出租面积包含了约 3,492.80 平方米北京新隆福自用部分，该等自用面积现已由北京新隆福及实际使用方按照市场价格进行租赁处理。因此，剔除自用面积后出租率计算的可出租面积基础为 51,300.16 平方米，据此计算，该处剔除自用面积后年末出租率为 88.28%，下同。

² 该收缴率为清缴后租金收缴率=1-当期末 60 个自然日后剔除直线法影响的应收账款/营业收入

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	20,971.88	23,281.56	23,443.97
营业总成本 ³	9,908.84	10,281.85	10,230.01
净利润	8,295.17	9,745.70	9,967.01
现金流测算概况（单位：元）			
项目	2026 年度	2027 年度	
营业收入	200,091,092.31	202,890,739.70	
可供分配金额	119,586,820.99	122,916,729.72	
预测净现金流分派率	4.64%	4.77%	

注：1、现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

2、预测净现金流分派率=可供分配金额/基金拟募集规模，基金募集规模按照 2,575,000,000.00 元测算，届时以实际发行规模为准。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标

本基金主要投资于不动产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不动产项目公司全部股权，最终取得不动产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。

投资范围

（一）本基金投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

³ 营业总成本=营业成本+税金及附加+管理费用+销售费用+研发费用+财务费用

	(二) 投资比例 除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。 若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。 (三) 本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目 本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购第一创业-北京国资公司商业不动产 1 期资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为一创证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100% 股权及其他形式投资，不动产资产为集智未来项目和隆福寺一期项目。
主要投资策略	本基金的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、权属到期后的安排。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场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市场基金，低于股票型基金。

注：了解详细情况请阅读基金合同及招募说明书“不动产基金”部分。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

注：无

(三) 自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

注：无

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

以下费用在申购/赎回基金过程中收取：

- 注：1、本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购、赎回费用；
- 2、场内交易费用以证券公司实际收取为准。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	1、基金管理费 基金管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），按 0.35% 的年费率计提，计算方法如下： $B = A \times 0.35\% \div \text{当年天数}$ B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。 A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。 基金管理费按年支付，经基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。 2、运营管理费 运营管理实施机构有权根据《运营管理服务协议》约定的条款和条件收取相应的运营管理费。 （1）集智未来项目的运营管理费 数智聚联就担任集智未来项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中： 1) 固定运营管理费	基金管理人和运营管理实施机构

固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2

固定运营管理费 1 主要用于覆盖集智未来项目物业管理费用（小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费）。其中 2026 年度固定运营管理费 1 为 5,931,788.70 元，自 2027 年（含）起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%。

固定运营管理费 2=当年商业不动产项目营业收入×5.5%。固定运营管理费 2 主要用于覆盖运营管理实施机构数智聚联与集智未来项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费均为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费×（1+适用税率）。

2) 浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

①当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 1 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

②C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 1 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

③T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至 2027 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以集智未来项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司

1 “经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标

值”；自 2028 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司 1 前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司 1 经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构数智聚联需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 20% 的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构数智聚联根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人

报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的 50%。同时，如运营管理实施机构数智聚联超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费 2 的 50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

（2）隆福寺一期项目的运营管理费

北京新隆福就担任隆福寺一期项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1) 固定运营管理费

固定运营管理费=当年商业不动产项目营业收入×8.0%。固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构北京新隆福与隆福寺一期项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费*（1+适用税率）。

2) 浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

①当年商业不动产项目营业收入：以项目公司 2 审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

②C 表示经营净现金流实际值，以项目公司 2 年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

③T 表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至 2027 年 12 月 31 日，“经营净现金流目标值”以隆福寺一期项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司

	2 “经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自 2028 年 1 月 1 日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司 2 前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司 2 经营净现金流目标值的孰高值。在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构北京新隆福需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于 20% 的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构北京新隆福根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。 特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的 50%。同时，如运营管理实施机构北京新隆福超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的 50%。 上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。 运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。	
托管费	本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），按 0.01% 的年费率计提。	基金托管人

审计费用	50,000.00	会计师事务所
信息披露费	60,000.00	规定披露报刊
其他费用	按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。	

注：1. 本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

2. 审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）采用“公募基金+资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是不动产基金与投资股票或者债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，穿透取得不动产项目完全所有权或者经营权利；二是不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；三是不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或者申报预受要约。

投资不动产基金可能面临下列风险，包括但不限于：

1、与公募基金相关的风险：（1）集中投资风险；（2）基金价格波动风险；（3）基金解除风险；（4）流动性风险；（5）发售失败风险；（6）停牌、暂停上市或终止上市的风险；（7）税收等政策调整风险；（8）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；（9）相关交易未能完成的风险；（10）运营管理风险；（11）业务主体更换风险；（12）政策变更风险；（13）其他风险。

2、与专项计划相关的风险：（1）专项计划流动性风险；（2）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险；（3）专项计划运作风险和账户管理风险；（4）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险；（5）法律与政策环境改变的风险。

3、与不动产项目相关的风险：（1）政策风险；（2）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；（3）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：（1）租约集中到期与企业客户集中退租的风险；（2）租户履约风险；（3）重要现金流提供方提前退租的风险；（4）可能出现租金减免所带来的风险；（5）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；（6）运营支出及相关税费增长的风险；（7）运营管理机构的管理

风险；（8）资产保险无法覆盖损失的风险；（9）无法预测的支出的风险；（10）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；（11）可租赁面积变动的风险；（12）项目公司与其他方共用房产和共用设备的风险；（13）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：（1）资产收购环节的尽职调查风险；（2）资产处置环节的限制转让风险；（3）土地使用权续期安排不确定性风险；（4）租赁合同未备案风险；（5）同业竞争的风险；（6）关联交易或利益冲突的风险；（7）参与主体尽职履约风险；（8）操作或技术风险；（9）特定声誉风险；（10）资产剥离涉及的风险；（11）经营资质续期的风险。

以上揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有投资风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应当认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉不动产基金有关规则，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。

本基金的具体运作特点详见基金合同和招募说明书的约定。投资基金可能面临的风险详见招募说明书的“风险因素”部分。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉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。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

与本基金/基金合同相关的争议解决方式为仲裁。如各方在争议发生后协商未成，任何一方当事人有权将争议提交北京仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.cjhxfund.com] [400-868-0666]

基金合同、托管协议、招募说明书

定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告

基金份额净值

基金销售机构及联系方式

其他重要资料

六、其他情况说明

无。