2026年6月30日 星期二
制作:李 波 电话:010-83251716 E-mail:zqrb9@zqrb.sina.net
证券日报

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

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

特别提示

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金(以下简称"本基金")经中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")2026年6月22日证监许可〔2026〕1450号文《关于准予创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》准予注册,由创金合信基金管理有限公司(以下简称"基金管理人"或"本公司")根据中国证监会颁布的《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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(以下简称"《基金指引》")、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》(以下简称"《监督管理办法》")、《公开募集证券投资基金运作管理办法》(以下简称"《运作管理办法》")、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》(以下简称"《信息披露管理办法》"),深圳证券交易所(以下简称"深交所")颁布的《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法(试行)》(以下简称"《业务办法》")、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第2号——发售业务(试行)》(以下简称"《发售指引》"),以及中国证券业协会(以下简称"证券业协会")颁布的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》(以下简称"《网下投资者管理规则》")等相关法律法规、监管规定及自律规则等相关规定组织实施发售工作。

敬请投资者重点关注本次发售中投资者认购和缴款等方面内容,具体如下:

1、本基金将采用向战略投资者定向配售(以下简称"战略配售")、向符合条件的网下投资者询价发售(以下简称"网下发售")、向公众投资者公开发售(以下简称"公众投资者发售")相结合的方式进行发售,公众投资者发售方式包括通过具有基金销售业务资格并经深交所和中国证券登记结算有限责任公司(以下简称"中国结算")认可的深交所会员单位(以下简称"场内证券经营机构")或基金管理人进行发售。战略配售、网下发售、公众投资者发售由基金管理人负责组织。战略配售通过基金管理人实施;网下发售通过深交所的网下发行电子平台(即EIPO平台)进行;公众投资者发售通过深交所场内证券经营机构、基金管理人实施。

2、询价结束后,基金管理人根据《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》")规定的规则,剔除不符合要求的投资者报价。

3、基金管理人根据询价结果,协商确定本基金认购价格为2.831元/份。网下投资者管理的配售对象拟认购价格不低于认购价格,且未超过询价区间上限的即为有效报价投资者。本基金认购价格不高于剔除不符合条件的报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

提供有效报价的网下投资者请按认购价格在2026年7月3日(T日,即本基金募集期首日)至2026年7月9日(L日,即本基金募集期结束日)进行网下认购和缴款,网下认购具体时间为募集期每日的9:30-15:00,认购资金缴款应于2026年7月9日(L日)17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。

公众投资者可按认购价格在2026年7月3日至2026年7月9日(预计)通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金,募集结束日当天15:00场内认购截止,场外认购时间以销售机构规定为准。

如公众部分提前结束募集,基金管理人将另行公告。

4、战略配售:本基金初始战略配售发售份额为7亿份,占发售份额数量的70%,战略投资者承诺的认购资金应于2026年7月9日17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。

5、限售期安排:公众投资者发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排。

战略投资者认购基金的限售期安排详见本公告"四、战略配售"之"(二)承诺认购的基金份额数量及限售期安排"。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。配售对象的名单和具体报价情况请见本公告"附表:投资者报价信息统计表"。

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。

基金管理人将在《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》(以下简称"《基金合同生效公告》")中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。

上述公告一经刊出,即视同已向网下配售对象送达相应安排通知,网下投资者应严格遵守已作出的承诺,如违反,监管机构有权采取措施。

6、投资者认购本基金基金份额的认购费率安排详见本公告"二、本次发售的基本情况"之"(八)认购费用"。

7、基金管理人将在网下及公众投资者发售结束后,根据战略投资者缴款、网下发售及公众投资者发售认购情况决定是否启用回拨机制,对战略配售、网下发售和公众投资者发售数量进行调整。

回拨机制的具体安排请见本公告"二、本次发售的基本情况"之"(四)回拨机制"。

8、本公告中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下认购,未参与认购或未足额参与认购者,以及未及时足额缴纳认购款的,将被视为违约并应承担违约责任,基金管理人将违约情况报证券业协会备案。

9、投资者需充分了解有关不动产投资信托基金发售的相关法律法规,认真阅读本基金基金合同、招募说明书等法律文件以及本公告的各项内容,知悉本次发售规定,并确保认购数量和未来持有基金份额情况符合相关法律法规及监管机构的规定。

10、有关本公告及本次发售的相关问题由基金管理人保留最终解释权。

重要提示

1、本基金已于2026年6月22日获证监许可〔2026〕1450号文准予募集注册。本基金的场内简称为创金合信北京国资公司REIT,基金代码为181001。

2、本基金为不动产投资信托基金,运作方式为契约型封闭式,存续期限为自基金合同生效之日起40年,若经基金份额持有人大会决议通过,本基金可延长存续期限;否则,存续期届满后,本基金终止运作并进入清算期进行资产处置,无需召开基金份额持有人大会。在存续期内,本基金不接受申购(由于基金扩募引起的份额总额变化除外)、赎回及转换转出业务申请。

本基金在深圳证券交易所上市交易后,除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外,场内份额可以上市交易,投资者可将场外份额转托管至场内进行上市交易或直接参与相关平台交易,具体可参照深圳证券交易所、登记机构规则办理。

3、本基金的基金管理人为创金合信基金管理有限公司,基金托管人为中国工商银行股份有限公司(以下简称"工商银行"),登记结算机构为中国证券登记结算有限责任公司。

4、本基金的询价工作已于2026年6月26日完成。基金管理人根据询价报价情况,审慎合理确定本基金的份额发售价格为2.831元/份。该价格不高于剔除不符合条件的报价后所有网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

5、中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为10亿份,本次发售由战略配售、网下发售、公众投资者发售三个部分组成。初始战略配售基金份额数量为7亿份,占发售份额总数的比例为70%。其中,原始权益人及其同一控制下的关联方拟认购数量为3.9亿份,占发售份额总数的比例为39%;除原始权益人及其同一控制下的关联方外其他战略投资者拟认购数量为3.1亿份,占发售份额总数的比例为31%。

网下发售的初始基金份额数量为2.1亿份,占发售份额总数的比例为21%,占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为70%。

公众投资者认购的初始基金份额数量为0.9亿份,占发售份额总数的比例为9%,占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为30%。最终战略配售、网下发售及公众投资者发售的基金份额数量由回拨机制确定(如有)。

6、本基金募集期为2026年7月3日起至2026年7月9日止,投资者应在募集期内全额缴款(含认购费)。

其中,若网下投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过网下投资者的募集上限,实行全程比例配售;若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投资者的募集上限,实行末日比例配售,基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售,届时将另行公告。

基金管理人可根据募集情况适当调整本基金的募集期限并及时公告。

所有战略投资者需根据战略投资者配售协议的规定,按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额,在募集期内全额缴纳认购款。具体详见本公告"四、战略配售"。

网下投资者应当通过深交所网下发行电子平台提交认购申请并同时向基金管理人完成网下认购缴款,方可认定为有效认购。网下投资者的配售对象认购时,应当按照确定的认购价格填报一个认购数量,其填报的认购数量为其在询价阶段提交的有效报价所对应的有效拟认购份额数量。具体详见本公告"五、网下认购"。

公众投资者可以通过场内或场外方式认购基金份额,参与本基金场内认购的,应当持有深圳证券交易所人民币普通股票账户或证券投资基金账户;参与本基金场外认购的,应当持有中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户。本基金场内认购以份额申请,场外认购以金额申请。投资者可以多次认购本基金份额,场内认购每次认购份额为1,000份或者其整数倍,场内认购一经提交,不得撤销;场外认购每次认购金额不得低于1,000.00元(含认购费),认购申请受理完成后,投资者不得撤销。

销售机构具体认购数额限制、规则等以其各自规定为准。具体详见本公告"六、公众认购"。

凡参与网下询价的配售对象及其关联账户,无论是否有效报价,均不能再参与公众投资者发售。若参与网下询价的配售对象同时参与公众投资者发售,则其仍须完成网下认购部分缴款,但公众部分认购将被视为无效。

7、本次发售可能出现的中止情形详见"七、中止发售情况"。

8、投资者欲购买本基金,不得非法利用他人账户或资金进行认购,也不得违规融资或帮助他人违规进行认购。

9、投资者应保证用于认购的资金来源合法,投资者应有权自行支配,不存在任何法律上、合约上或其他障碍。

10、基金管理人或销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功,而仅代表基金管理人或销售机构确实接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况,投资者应及时查询并妥善行使合法权利,否则,由此产生的任何损失由投资者自行承担。

网下投资者提供有效报价但未参与认购或未足额认购、提交认购申报后未按时足额缴纳认购资金以及以公众投资者参与认购等属于违规行为。基金管理人发现网下投资者存在上述情形的,将其报价或认购行为认定为无效并予以剔除,并将有关情况报告深交所。

深交所将公开通报相关情况,并建议证券业协会对该网下投资者采取列入网下投资者黑名单等自律管理措施。

11、本次发售的基金份额中,公众投资者认购的基金份额无流通限制及限售期安排,自本次公开发售的基金份额在深交所上市之日起即可流通。

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。配售对象的名单和具体报价情况请见本公告"附表:投资者报价信息统计表"。

基金管理人将在《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》中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出,即视同已向网下配售对象送达相应安排通知,网下投资者及其管理的配售对象一旦报价即视为接受本公告所披露的上述安排,承诺遵守上述期间的交易要求。监管机构有权对网下投资者在上述期间的交易情况进行监督管理。

战略投资者认购基金份额的限售期安排详见"四、战略配售"之"(二)承诺认购的基金份额数量及限售期安排"。

使用场外基金账户认购的基金份额持有人通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在场内证券经营机构后,方可参与证券交易所市场的交易。

12、投资有风险,投资者在进行投资决策前,应充分认识不动产基金的风险特征。基金管理人在此提请投资者特别关注本基金招募说明书中"重要提示"、"风险因素"章节,充分了解基金的各项风险因素。

13、本公告仅对本基金发售的有关事项和规定予以说明。投资者欲了解本基金的详细情况,请详细阅读《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》《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》。

本基金的基金合同、托管协议、招募说明书、基金产品资料概要、基金份额询价公告及本公告已刊登在基金管理人网站。投资者如有疑问,可拨打基金管理人客户服务电话(400-868-0666)了解详情。

14、本基金的上市事宜将另行公告。有关本次发售的其他事宜,将在规定媒介及时公告,敬请投资者留意。

15、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、增值税特殊税务的风险、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。

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不动产基金财产,履行不动产项目运营管理职责,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。

投资有风险,投资者在投资本基金之前,请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要等信息披露文件,熟悉基金相关规则,全面认识本基金的风险收益特征和产品特性,并充分考虑自身的风险承受能力,理性判断市场,谨慎做出投资决策。

基金管理人提醒投资者基金投资的"买者自负"原则,在作出投资决策后,基金运营状况与基金净值变化及基金份额上市交易价格波动引致的投资风险,由投资者自行负担。

基金管理人可综合各种情况对发售安排做适当调整,有关本公告和本次发售的相关问题由基金管理人保留最终解释权。

释义

除非另有说明,下列简称在本公告中具有如下含义:

本基金	指创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
基金管理人	指创金合信基金管理有限公司
基金托管人	指中国工商银行股份有限公司
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
深交所	指深圳证券交易所
登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司
证券业协会	指中国证券业协会
本次发售	指发售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的行为
战略投资者	指符合本基金战略投资者选择标准的、依法可以参与不动产基金战略配售的主体,包括原始权益人及其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。战略投资者需根据事前签订的配售协议进行认购
网下投资者	指依法可以参与不动产基金网下询价的证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他中国证监会认可及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者,以及根据有关规定参与不动产基金网下询价的全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等
公众投资者	指符合法律法规规定的可投资于不动产基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买不动产基金的其他投资者
场内证券账户/深圳证券账户	指在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开设的深圳证券交易所人民币普通股股票账户(又称"A股账户")或封闭式基金账户(又称"证券投资基金账户"),投资者通过深圳证券交易所交易系统办理基金交易、认购等业务时需持有深圳证券账户
深圳开放式基金账户/场外基金账户	指投资者在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户,投资者办理场外认购等业务时需具有开放式基金账户
工作日	指深圳证券交易所的正常交易日
元	指人民币元

一、询价结果及定价情况

(一)询价情况

1、总体申报情况

截至本次发售询价日2026年6月26日15:00,基金管理人通过深交所网下发行电子平台共收到8家网下投资者管理的9个配售对象的询价报价信息,报价区间为2.831元/份-2.832元/份,全部配售对象拟认购数量总和为28,950万份,为初始网下发售份额数量的1.38倍。

配售对象的名单和具体报价情况请见本公告附表:"投资者报价信息统计"。

2、剔除无效报价情况

经基金管理人核查,所有参与询价的配售对象均按照《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》")的要求提交承诺函等关联关系核查资料,未有配售对象属于禁止配售范围。因此,基金管理人未进行无效报价剔除。

3、剔除无效报价后的报价情况

本次发售无需剔除无效报价,参与询价的投资者为8家,配售对象为9个,均符合《询价公告》规定的网下投资者的参与条件。报价区间为2.831元/份-2.832元/份,拟认购数量总和为28,950万份,为初始网下发售份额数量的1.38倍。

(二)发售价格的确定

经统计,本次发售无需剔除无效报价,所有网下投资者报价的中位数为2.832元/份,加权平均数为2.831元/份。基金管理人根据上述中位数和加权平均数,并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况,审慎合理确定本基金的份额认购价格为2.831元/份。该价格不高于剔除无效报价后所有符合条件的投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

(三)有效报价投资者的确定

根据《询价公告》中规定的有效报价确定方式,拟认购价格不低于基金份额认购价格2.831元/份,符合基金管理人事先确定并公告的条件的对象为本次发售的有效报价配售对象。本次询价中,不存在配售对象申报价格低于本次基金的发售价格的情况。

因此,本次网下发售有效报价投资者数量为8家,管理的配售对象数量为9个,有效认购数量总和为28,950万份,具体报价信息详见"附表:投资者报价信息统计表"中备注为"有效报价"的配售对象。有效报价配售对象可以且必须按照本次发售价格参与网下认购,并及时足额缴纳认购资金。

基金管理人将在配售前对有效报价投资者及其管理的配售对象是否存在禁止性情形进行进一步核查,投资者应按基金管理人的要求进行相应的配合(包括但不限于提供公司章程等工商登记资料、配合其他关联关系调查等),如拒绝配合或其提供的材料不足以排除其存在禁止性情形的,基金管理人将有权拒绝向其进行配售。

二、本次发售的基本情况

(一)发售规模和发售结构

中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为10亿份,本次发售由战略配售、网下发售、公众投资者发售三个部分组成。初始战略配售基金份额数量为7亿份,占发售份额总数的比例为70%。其中,原始权益人及其同一控制下的关联方拟认购数量为3.9亿份,占发售份额总数的比例为39%;除原始权益人及其同一控制下的关联方外其他战略投资者拟认购数量为3.1亿份,占发售份额总数的比例为31%。网下发售的初始基金份额数量为2.1亿份,占发售份额总数的比例为21%,占扣除战略配售投资者发售份额后的约70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为0.9亿份,占发售份额总数的比例为9%,占扣除战略配售投资者发售份额后的约30%。最终战略配售、网下发售及公众投资者发售的基金份额数量由回拨机制(如有)确定。

(二)认购价格

基金管理人根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数,并结合市场情况及发售风险等因素,审慎合理确定本基金认购价格为2.831元/份。

(三)募集资金

按认购价格2.831元/份和10亿份的发售份额数量计算,若本次发售成功,预计募集资金总额约为28.31亿元(不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息)。

(四)回拨机制

本基金募集期届满,公众投资者认购份额不足的,基金管理人可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的,不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量,且公众投资者有效认购倍数较高的,网下发售部分可以向公众投资者回拨。

回拨后的网下发售比例,不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的70%。

最终战略配售数量与初始战略配售数量的差额部分(如有),可回拨至网下发售。

如发生回拨的情形下,基金管理人将及时启动回拨机制,并发布公告,披露本基金回拨机制及回拨情况。

(五)限售期安排

本次发售的基金份额中,公众投资者认购的基金份额无流通限制及限售期安排,自本次公开发售的基金份额在深交所上市之日起即可流通。

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。

基金管理人将在《基金合同生效公告》中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。

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,通过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。

本基金原始权益人及其同一控制下的关联方拟参与战略配售,占本次基金份额发售比例为39%。其中,基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月;超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月;基金份额在限售期届满前持有期间不允许质押。

不动产项目原始权益人及其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与本基金份额战略配售的,持有本基金份额期限自上市之日起不少于12个月。战略投资者认购基金的限售期安排详见本公告"四、战略配售"之"(二)承诺认购的基金份额数量及限售期安排"。

(六)拟上市地点

深圳证券交易所。

(七)本次发售的重要日期安排

日期	发售安排
T-3日之前(自然日)(2026年6月30日,预计)	刊登《发售公告》、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T日至L日(L日为募集期结束日)(2026年7月3日至2026年7月9日,预计)	基金份额募集期:战略投资者认购时间:9:30-17:00;网下投资者认购时间:9:30-15:00;公众投资者认购时间:场内9:30-11:30,13:00-15:00;公众投资者场外认购时间:以销售机构规定为准
L+1日(2026年7月10日,预计)	决定是否回拨,确定最终战略配售、网下发售、公众发售的基金份额数量及配售比例
L+1日后	会计师事务所验资,中国证监会募集结果备案后,披露《基金合同生效公告》,并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理上市

注:若无特殊说明,上述日期为交易日,如遇重大突发事件影响本次发售,基金管理人将及时公告,修改本次发售日程。

(八)认购费用

本基金的公众投资者认购时收取基金认购费用。投资者如果有多笔基金份额的认购,适用费率按单笔分别计算,具体如下表:

	认购金额M(元)	认购费率
场外认购费率	M<500万	0.30%
	M≥500万	按笔收取,1,000元/笔
场内认购费率	深圳证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	
战略投资者及网下投资者	0	

本基金的认购费用应在投资者认购基金份额时收取,不列入基金财产,主要用于基金的市场推广、销售、登记等基金募集期间发生的各项费用。

对于公众投资者,投资者通过直销柜台认购基金份额时不支付认购费用,通过其他销售机构认购基金份额时支付认购费用。在募集期内认购的每笔基金份额的认购费按认购申请金额计算,最终实际缴纳的认购费用以最终获配份额为准进行计算,可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率,投资者认购的基金份额数以本基金基金合同生效后登记机构的确认为准。

对于战略投资者及网下投资者,本基金不收取认购费。

本基金为封闭式基金,无申购赎回机制,不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

本基金的有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产,不折算为基金份额。具体金额以登记机构的记录为准。

认购金额的计算公式为:

1、战略投资者和网下投资者的认购金额/认购份额的计算

战略投资者、网下投资者认购采取"份额认购,份额确认"的方式。

认购金额=基金份额发行价格×认购份额×(1+认购费率),其中认购费率为0。

认购金额计算结果按照四舍五入方法,保留到小数点后两位,由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。

例:某战略投资者或网下投资者在认购期内认购本基金份额100,000份,该笔认购申请被全部确认,假设认购款项在认购期间产生的利息为100.00元,基金份额发行价格2.405元,则认购金额的计算如下:

认购金额=2.405×100,000=240,500.00元

即:战略投资者或网下投资者认购本基金基金份额100,000份,需缴纳认购金额240,500.00元,在基金合同生效时,假设认购款项在认购期间产生的利息为100.00元,该部分利息直接划入基金资产,投资者账户登记有本基金基金份额100,000份。

2、公众投资者认购的场内和场外份额的计算

场外认购采用"金额认购,份额确认"的方式;场内认购采用"份额认购,份额确认"的方式。投资者最终所得基金份额为整数份。

(1)场外认购基金份额的计算

本基金场外认购采用金额认购方法。投资者的认购金额包括认购费用和净认购金额。

①适用比例费率时,基金份额的认购份额计算如下:

认购费用=认购金额×认购费率/(1+认购费率)

认购份额=(认购金额-认购费用)/基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额;发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算,认购份额的计算保留到整数位。

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率,按照实际净认购金额确定对应认购费率,即M=实际净认购金额

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数,小数点后第三位四舍五入,由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。实际认购金额与认购金额的差额将退还投资者。

例:假定某投资者投资10万元场外认购本基金基金份额,所对应的认购费率为0.50%,该笔认购申请被全部确认,且该笔认购资金在募集期间产生利息100.00元,发行价格2.405元/份。

则:

认购费用=认购金额×认购费率/(1+认购费率)=100,000×0.50%/(1+0.50%)=497.51元

认购份额=(认购金额-认购费用)/基金份额发行价格=(100,000-497.51)/2.405=41,373份

认购确认份额=认购份额=41,373份

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格=41,373×2.405=99,502.07元

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率=99,502.07×0.50%=497.51元

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用=99,502.07+497.51=99,999.58元

退还投资者差额=认购金额-实际确认金额=100,000-99,999.58=0.42元

即:投资者投资10万元场外认购本基金基金份额,假定该笔认购申请被全部确认,且该笔认购资金在募集期间产生利息100.00元直接划入基金资产,在基金合同生效时,投资者账户登记本基金基金份额41,373份,退还投资者0.42元。

②适用固定费用时,基金份额的认购份额计算如下:

认购费用=固定费用

认购份额=(认购金额-认购费用)/基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额;发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算,认购份额的计算保留到整数位。

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用根据实际认购金额确定

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数,小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例:假定某投资者投资1000万元场外认购本基金基金份额,所对应的认购费为1000元,该笔认购申请被全部确认,且该笔认购资金在募集期间产生利息100.00元,发行价格2.405元/份。

则认购份额为:认购费用=固定费用=1000元认购份额=(认购金额-认购费用)/基金份额发行价格=(10,000,000-1000)/2.405=4,157,588份

认购确认份额=认购份额=4,157,588份

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格=4,157,588×2.405=9,998,999.14元

实际认购费用=1000元

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用=9,998,999.14+1000=9,999,999.14元

退还投资者差额=认购金额-实际确认金额=10,000,000-9,999,999.14=0.86元

即:投资者投资1000万元场外认购本基金基金份额,假定该笔认购申请被全部确认,且该笔认购资金在募集期间产生利息100.00元直接划入基金资产,在基金合同生效时,投资者账户登记本基金基金份额4,157,588份,退还投资者0.86元。

(2)场内认购基金份额的计算

本基金场内认购采用份额认购方法。

①适用比例费率时,基金份额的认购金额计算如下:

认购金额=基金份额发行价格×认购份额×(1+认购费率),发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算,认购份额的计算保留到整数位。

认购费用=基金份额发行价格×认购份额×认购费率,认购费率根据发行价格与认购份额乘积来确定,即M=基金份额发行价格×认购份额。

认购金额计算结果按照四舍五入方法,保留到小数点后两位,由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。

例:某投资者在认购期内认购本基金份额100,000份,认购费率为0.50%,假设认购款项在认购期间产生的利息为100.00元,基金份额发行价格2.405元,则其可得到的基金份额数计算如下:

认购金额=2.405×100,000×(1+0.50%)=241,702.50元

认购费用=2.405×100,000×0.50%=1,202.50元

即:投资者场内认购本基金基金份额100,000份,需缴纳认购金额241,702.50元,在认购期结束时,假设认购款项在认购期间产生的利息为100.00元,该部分利息直接划入基金资产,投资者账户登记有本基金基金份额100,000份。

②适用固定费用时,基金份额的认购金额计算如下:

认购金额=基金份额发行价格×认购份额+固定费用,发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算,认购份额的计算保留到整数位。

认购费用=固定费用

例:假定基金份额发行价格2.405元/份,某投资者认购10,000,000份本基金基金份额,所对应的认购费为1,000元,该笔认购申请被全部确认,且该笔认购资金在募集期间产生利息100.00元。

则认购金额为:认购金额=2.405×10,000,000+1,000=24,051,000.00元

即:投资者场内认购本基金基金份额10,000,000份,需缴纳认购金额24,051,000.00元,在认购期结束时,假设认购款项在认购期间产生的利息为100.00元直接划入基金资产,投资者账户登记有本基金基金份额10,000,000份。

注意:1.上述举例中的"基金份额发行价格",仅供举例之用,不代表本基金实际情况。2.发生比例配售时,实际认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算。

(九)以发售价格计算的不动产项目价值及预期收益测算

本基金基金份额认购价格为2.831元/份,发售份额为10亿份,据此计算的不动产项目价值为28.31亿元。根据本基金招募说明书中披露的可供分配金额测算,本基金2026年预测净现金流分派率为4.22%,2027年预测净现金流分派率为4.34%。此处不动产项目价值系指按发售价格2.831元/份和10亿份的发售份额计算的预计募集资金总额。

可供分配金额测算是在预测的假设前提与限制条件下编制,所依据的各种假设具有不确定性。本公告所述预测净现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺,投资有风险,投资者应自主判断基金投资价值,自行承担风险,避免因参与不动产基金投资遭受难以承受的损失。

三、投资者开户

(一)本基金场内认购的开户程序

投资者认购本基金时需具有深圳证券交易所A股账户或深圳证券交易所证券投资基金账户(以下简称"深圳证券账户")。已开立深圳证券账户的投资者可直接认购本基金,尚未开立深圳证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设深圳证券账户的具体程序和办法,请遵循各开户网点具体规定。

(二)本基金场外认购的开户程序

1、投资者在基金管理人直销柜台的开户程序,可参见管理人网站上公布的相关业务办理指南。具体业务办理规则以基金管理人直销柜台的规定为准,投资者开户资料的填写必须真实、准确,否则由此引起的错误和损失,由投资者自己承担。

投资者在基金管理人直销柜台开户要求如下:

(1)个人投资者

开户和认购的时间:基金份额募集期的9:30-17:00(周六、周日及法定节假日不营业)。

个人投资者请提供下列资料:

A、填妥并由本人签字的《个人开户申请表》

B、填妥并由本人签字的《个人投资者风险承受能力问卷》

C、《投资者风险匹配告知书及投资者确认函》

D、本人有效身份证件(身份证、户口本、中国护照、港澳通行证、台胞证、军官证、士兵证、警官证、外国人永久居留身份证等可以证明投资人合法身份的证件)原件。委托他人代办的,需要提供经投资者本人在直销柜台当面签字确认或经公证的委托代办的业务授权委托书以及双方当事人有效身份证件原件。

E、客户本人的同名银行账户的银行卡复印件。

F、填妥并由本人签字的《投资者传真委托服务协议》

G、填妥并由本人签字的《个人税收居民身份声明文件》

H、基金管理人直销柜台要求提供的其他有关材料。

(2)机构投资者

开户和认购的时间:基金份额募集期的9:30-17:00(周六、周日及法定节假日不营业)。

机构投资者请提供下列资料:

A、填妥并加盖机构公章、法人签名章及任一授权经办人签字(章)的《机构开户申请表》;

B、填妥并加盖机构公章、预留印鉴章及全部授权经办人签字(章)的《客户预留印鉴卡》;

C、填妥并加盖机构公章、法人签名章及全部授权经办人签字(章)的《创金合信基金管理有限公司业务授权委托书》;

D、填妥并加盖机构公章的《机构投资者风险承受能力问卷》;

E、填妥并加盖机构公章、任一授权经办人签字(章)的《投资者风险匹配告知书及投资者确认函》(一式两份);

F、填妥并加盖机构公章的《投资者传真委托服务协议》;

G、填妥并加盖机构公章的《非自然人客户受益所有人信息登记表》;

H、加盖机构公章的非自然人客户受益人相关证明材料(包括股权结构图、公司章程、注册文件、受益所有人身份证复印件等);

I、加盖机构公章的预留银行账户的银行开户许可证或银行账户证明文件;

J、加盖机构公章的有效的营业执照复印件;

K、加盖机构公章的有效的法定代表人的身份证件正反面复印件;

L、加盖机构公章的有效的业务授权经办人身份证件正反面复印件;

M、填妥并加盖机构公章、任一授权经办人签字(章)的《机构税收居民身份声明文件》(仅为普通机构提交);

N、填妥并加盖机构公章、任一授权经办人签字(章)的《控制人税收居民身份声明文件》(仅为消极非金融机构提交);

O、加盖机构公章的公司资质证明文件,如金融监管部门颁发的业务许可证,协会备案或登记的批复证明文件(仅为金融机构提交);

P、基金管理人直销柜台要求提供的其他有关材料。

2、投资者在非直销销售机构的开户程序、具体业务办理时间以各销售机构的规定为准。

四、战略配售

(一)参与对象

战略投资者包括不动产项目原始权益人及其同一控制下的关联方,以及其它符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定、证券业协会有关规定的专业机构投资者。参与战略配售的专业机构投资者,应当具备良好的市场声誉和影响力,具有较强资金实力,认可不动产基金长期投资价值。战略投资者根据事先与基金管理人签署的配售协议进行认购。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次网下询价,但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

(二)承诺认购的基金份额数量及限售期安排

本基金初始战略配售基金份额数量为7亿份,占基金发售份额总数的比例为70%。其中,原始权益人及其同一控制下的关联方拟认购数量为3.9亿份,占发售份额总数的比例为39%;除原始权益人及其同一控制下的关联方外其他战略投资者拟认购数量为3.1亿份,占发售份额总数的比例为31%。截至本公告发布日,本基金战略投资者的名单和认购数量如下表所示。战略投资者的最终名单和认购数量以《基金合同生效公告》为准。

序号	战略投资者全称	战略投资者类型	认购数量(万份)	占基金份额发售总量的比例	限售期
1	北京市国有资产经营有限责任公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	20,000.00	20.00%	60个月
2	北京工业发展投资管理有限公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	8,100.00	8.10%	36个月
3	北京数据集团有限公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	3,200.00	3.20%	36个月
4	北京中小企业融资再担保有限公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	3,200.00	3.20%	36个月
5	北京证券有限责任公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	2,500.00	2.50%	36个月
6	北京国华文科融资担保有限公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	2,000.00	2.00%	36个月
7	国泰海通证券股份有限公司	其他专业机构投资者	3,200.00	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")	其他专业机构投资者	3,000.00	3.00%	12个月
9	北京北投基金管理有限公司	其他专业机构投资者	2,800.00	2.80%	12个月
10	中国国新资产管理有限公司	其他专业机构投资者	2,500.00	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")	其他专业机构投资者	2,000.00	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")	其他专业机构投资者	2,000.00	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)	其他专业机构投资者	1,900.00	1.90%	12个月
14	中国中金财富证券有限公司	其他专业机构投资者	1,700.00	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")	其他专业机构投资者	1,200.00	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")	其他专业机构投资者	1,080.00	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")	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
18	北京亦庄创新股权投资合伙企业(有限合伙)	其他专业机构投资者	1,000.00	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")	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
20	申万宏源证券有限公司	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
21	国信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1,000.00	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")	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
23	北京朗佳私募基金管理有限公司	其他专业机构投资者	700.00	0.70%	12个月
24	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	700.00	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")	其他专业机构投资者	600.00	0.60%	12个月
26	第一创业证券股份有限公司	其他专业机构投资者	500.00	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")	其他专业机构投资者	400.00	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")	其他专业机构投资者	360.00	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")	其他专业机构投资者	360.00	0.36%	12个月
合计			70,000.00	70.00%	

注:限售期自本基金上市之日起开始计算。

(三)原始权益人初始持有不动产项目权益的比例

原始权益人初始持有不动产项目权益的比例为100%。本次发售中原始权益人及其同一控制下的关联方认购基金份额数量为3.9亿份,占本基金首次募集总份额的比例为39%。

(四)认购款项的缴纳

1、战略投资者应当按照《战略配售协议》的约定,在募集期末日的截止时间之前全额缴纳认购款项。

基金管理人指定的战略投资者缴款账户如下:

户名:创金合信基金管理有限公司
户号:4000023329200784665
开户行:工商银行深圳福田支行
大额支付号:102584002338

2、注意事项

(1)在本基金募集末日的截止时间之前,若投资者的认购资金未到达基金管理人指定账户,则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

(2)使用证券账户认购的投资者,应在汇款附言/用途/摘要/备注栏正确填写"北京国资公司REIT-配售对象证券/基金账户号码"信息,未填写或填写错误的,认购申请将可被认定为无效认购。

(3)投资者必须使用其预留账户(投资者在基金管理人直销开立交易账户时登记的银行账户或提交认购申请表上登记的银行账户)办理汇款,如使用非预留账户、现金或其他无法及时识别投资者身份的方式汇款,则汇款资金可被认定为无效。

五、网下认购

(一)参与对象

网下投资者包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

本次网下询价中,申报价格不低于2.831元/份,且同时符合基金管理人事先确定并公告的其他条件的为有效报价配售对象。有效报价配售对象必须按照本基金份额认购价格参与网下认购。有效报价配售对象名单、认购价格及认购数量请参见本公告"附表:投资者报价信息统计表"。

(二)网下认购

1、网下投资者应当通过询价时所使用的账户认购本基金。

2、本次网下认购的时间为2026年7月3日起至2026年7月9日每个交易日的9:30-15:00。基金管理人可根据募集情况适当调整本基金的募集期限并及时公告。网下投资者应当通过深交所网下发行电子平台提交认购申请并同时向基金管理人完成网下认购缴款,方可认定为有效认购。

3、网下投资者的配售对象认购时,应当按照确定的认购价格填报一个认购数量,其填报的认购数量为其在询价阶段提交的有效报价所对应的有效拟认购份额数量。

4、网下投资者及其管理的配售对象应严格遵守行业监管要求,加强风险控制和合规管理,审慎合理确定认购数量。

5、网下认购期间,网下投资者应当使用在证券业协会注册的银行账户缴付全额认购资金。

6、基金管理人应于网下认购期限届满后,将网下投资者各配售对象获配情况,包括配售对象名称、场内证券账户或场外基金账户、配售数量、配售金额、退款金额等数据上传至深交所网下发行电子平台。各配售对象可通过深交所网下发行电子平台查询其网下获配情况。

7、网下投资者提供有效报价但未参与认购或未足额认购、提交认购申报后未按时足额缴纳认购资金等将被视为违约并应承担违约责任。基金管理人会将违约情况报告深交所。深交所将公开通报相关情况,并建议证券业协会对该网下投资者采取列入网下投资者黑名单等自律管理措施。

(三)网下初步配售基金份额

本基金发售结束后,基金管理人将决定是否回拨,并对进行有效认购且足额缴款的网下投资者及其管理的有效配售对象进行全程比例配售,所有配售对象将获得相同的配售比例。

配售比例=回拨后(如有)最终网下发售份额/全部有效网下认购份额。如果网下有效认购总份额等于本次网下最终发售份额,基金管理人将按照配售对象的实际认购数量直接进行配售。

(四)公布初步配售结果

基金管理人将在《基金合同生效公告》中披露本次配售结果。

(五)认购款项的缴付

1、网下认购期间,网下投资者应使用在证券业协会注册的银行账户向基金管理人指定银行账户缴付全额认购资金。如发生配售,未获配部分认购资金将于募集期结束后的4个工作日内退还至原账户,敬请投资者留意。

2、缴款流程:网下投资者认购本基金,需在募集期内,将足额认购资金汇入基金管理人指定的如下账户:

户名:创金合信基金管理有限公司
户号:4000023329200784665
开户行:工商银行深圳福田支行
大额支付号:102584002338

3、注意事项

(1)在本基金发行截止日的截止时间之前,若投资者的认购资金未到达基金管理人指定账户,则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

(2)使用证券账户认购的投资者,应在汇款附言/用途/摘要/备注栏正确填写"北京国资公司REIT-配售对象证券/基金账户号码"信息,未填写或填写错误的,认购申请将可被认定为无效认购。

(3)投资者应当使用其在证券业协会注册的银行账户(使用开放式基金账户认购的需使用在基金管理人直销开立交易账户时登记的银行账户)办理汇款。

六、公众认购

(一)参与对象

公众投资者包括符合法律法规规定的可投资于不动产投资信托基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者。公众投资者在认购本基金前应充分认识不动产基金的风险特征,普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书。

(二)销售机构

1、本基金场内代销机构为具有基金销售业务资格的深圳证券交易所会员单位。

(1)已经具有发行认购权限的深圳证券交易所会员单位,具体名单如下:爱建证券、渤海证券、财达证券、财通证券、财信证券、川财证券、大通证券、大同证券、德邦证券、第一创业、东北证券、东方财富、东方证券、东莞证券、东海证券、东吴证券、东兴证券、方正证券、高华证券、光大证券、广发证券、国都证券、国海证券、国金证券、国开证券、国联民生证券、国融证券、国盛证券、国泰海通证券、国投证券、国新证券、国信证券、国元证券、金融街证券、红塔证券、天府证券、华安证券、华宝证券、华创证券、华福证券、华金证券、华林证券、华龙证券、华泰证券、华西证券、华鑫证券、华源证券、江海证券、金元证券、开源证券、联储证券、民生证券、南京证券、平安证券、瑞银证券、山西证券、上海证券、申万宏源、申万宏源西部、世纪证券、首创证券、太平洋证券、天风证券、万和证券、万联证券、麦高证券、五矿证券、西部证券、西南证券、湘财证券、诚通证券、信达证券、兴业证券、银河证券、银泰证券、英大证券、甬兴证券、粤开证券、长城国瑞、长城证券、长江证券、招商证券、浙商证券、中航证券、中金财富、中金公司、中山证券、中泰证券、中天证券、中建投、中信山东、中信证券、中信证券华南、中银证券、中邮证券、中原证券等(排名不分先后,如会员单位名单有所增加或减少,请以深圳证券交易所的具体规定为准)。

(2)本基金募集期结束前获得基金销售资格同时具备深圳证券交易所会员单位资格的证券公司也可代理场内的基金份额发售。本基金管理人将不就此事项进行公告。

(3)尚未取得基金销售资格,但属于深圳证券交易所会员的其他机构,可在本基金上市交易后,代理投资者通过深圳证券交易所交易系统参与本基金的上市交易。

2、场外直销机构

名称:创金合信基金管理有限公司
住所: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)
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
法定代表人:钱龙海
联系人:欧小娟
电话:0755-23838923
传真:0755-82769149
客户服务电话:400-868-0666

募集期间,客户可以通过基金管理人客户服务电话进行募集相关事宜的问询、投资咨询及投诉等。

3、本基金场外代销机构如下:

(1)浙江同花顺基金销售有限公司
客服电话:952555
官方网址:https://www.10jqka.com.cn/
(2)北京雪球基金销售有限公司
客服电话:400-159-9288
官方网址:https://danjuanapp.com/
(3)招商证券股份有限公司
客服电话:95536
官方网址:http://www.newone.com.cn
(4)诺亚正行基金销售有限公司
客服电话:4008215399
官方网址:https://www.noah-fund.com/
(5)京东肯特瑞基金销售有限公司
客服电话:4000888816(企业业务)、4000988511(个人业务)
官方网址:https://jr.jd.com/
(6)国金证券股份有限公司
客服电话:95310
官方网址:http://www.gjzq.com.cn
(7)上海天天基金销售有限公司
客服电话:4001818188
官方网址:http://fund.eastmoney.com/

(三)禁止参与公众认购的投资者

凡参与网下询价的配售对象,无论是否有效报价,均不能再参与公众投资者发售。若参与网下询价的配售对象同时参与公众投资者发售,公众部分认购将被视为无效。

(四)认购款项缴纳

1、公众投资者可以通过获得基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位或者基金管理人委托的场外基金销售机构(包括基金管理人的直销柜台及其他销售机构)认购本基金。

公众投资者参与本基金场内认购的,应当持有场内证券账户;参与本基金场外认购的,应当持有场外基金账户。投资者使用场内证券账户认购的基金份额,可直接参与证券交易所场内交易,使用场外基金账户认购的,应先跨系统转托管至场内证券经营机构后,方可参与证券交易所场内交易。

2、本次公众投资者认购期为2026年7月3日-2026年7月9日。公众投资者场内认购时间为:每个交易日9:30-11:30,13:00-15:00;公众投资者场外认购时间以各销售机构规定时间为准。

若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投资者的募集上限,实行末日比例配售,基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售,届时将另行公告。基金管理人亦可根据募集情况适当调整本基金的募集期限并及时公告。

3、公众投资者发售的初始基金份额数量为0.9亿份,占发售份额总数的比例为9%。最终向公众投资者发售的基金份额数量由回拨机制(如有)及比例配售确定,请投资者及时关注基金管理人相关公告。

本基金场内认购以份额申请,场外认购以金额申请。投资者认购本基金份额时,需按基金份额发售机构规定的方式全额交付认购款项。投资者可以多次认购本基金份额,场内认购每次认购份额为1,000份或者其整数倍,场内认购一经提交,不得撤销;场外认购每次认购金额不得低于1,000.00元(含认购费),认购申请受理完成后,投资者不得撤销。销售机构具体认购数额限制、规则等以其各自规定为准。

4、公众投资者认购期间,公众投资者认购需向指定账户缴付全额认购资金。如发生配售,未获配部分认购资金最快于本基金募集期结束后的4个工作日内划付至场内交易所会员单位或场外基金销售机构,退回至投资者原账户的时间请以所在场内交易所会员单位或场外基金销售机构为准。

5、直销机构认购及缴款流程:

(1)业务办理时间

本公司直销柜台业务办理时间为:基金募集期的9:30~17:00(周六、周日及法定节假日不受理)。

(2)投资者在基金管理人直销柜台办理认购业务的流程如下:

1)个人投资者办理认购业务请提供如下资料:

①填妥并由本人签字的《交易业务申请表》。

②本公司直销柜台要求提供的其他有关材料。

2)机构投资者办理认购业务请提供如下资料:

①汇款凭证。

②填妥并加盖印鉴章及预留授权经办人签字的《交易业务申请表》。

③本公司直销柜台要求提供的其他有关材料。

(3)基金管理人直销账户

投资者认购本基金,需在募集期内,将足额认购资金汇入下列基金管理人直销资金专户:

中国工商银行:
户名:创金合信基金管理有限公司
账号:4000023329200758032
开户行:工商银行深圳福田支行
大额支付号:102584002338

(4)注意事项

①通过基金管理人直销柜台办理业务的,若投资者的认购资金在认购申请当日17:00之前未到达基金管理人指定的直销资金专户,则当日提交的认购申请作废,投资者需重新提交认购申请并确保资金在认购申请当日17:00之前到达基金管理人指定的直销资金专户。在本基金发行截止日的截止时间之前,若投资者的认购资金未到达基金管理人指定账户,则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

②具体业务办理规则和程序以基金管理人直销机构的规定为准,投资者填写的资料需真实、准确,否则由此引发的错误和损失,由投资者自行承担。

6、投资者在场外销售机构的认购及缴款流程等以各销售机构的规定为准。

7、场内认购程序

(1)业务办理时间:2026年7月3日起至2026年7月9日的9:30-11:30和13:00-15:00。(周六、周日及法定节假日不受理)

(2)认购手续:

1)投资者认购本基金时需具有深圳证券账户。已开立深圳证券账户的投资者可直接认购本基金,尚未开立深圳证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设深圳证券账户的具体程序和办法,请遵循各开户网点具体规定。

2)投资者应在具有基金销售业务资格、经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位的营业部开立资金账户,并在认购前向资金账户中存入足够的认购资金。

3)投资者在场内证券经营机构的认购流程、需提交的文件等应遵循场内证券经营机构及深圳证券交易所的有关规定。具体业务办理流程及规则参见场内证券经营机构的相关规定。

8、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产,不折算为基金份额。

七、中止发售情况

当出现以下任意情况之一时,基金管理人将可采取中止发售措施:

(一)网下询价阶段,网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量;

(二)出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形,基金管理人可采取中止发售措施,并发布中止发售公告。中止发售后,在中国证监会同意注册决定的有效期内,基金管理人可重新启动发售。

八、发售费用

本基金募集期间的信息披露费、会计师费、律师费等各项费用,不得从基金财产中列支。如基金募集失败,上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

九、清算与交割

本基金合同正式生效前,全部认购资金将被冻结在由登记机构开立的本基金募集专户中,有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额,将归入基金资产归基金份额持有人所有。本基金权益登记由基金登记机构在发售结束后完成。

十、基金资产的验资与基金合同生效

基金募集期内,本基金如同时满足下述条件情形,则达到备案条件:

(一)本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的80%;

(二)基金募集资金规模不少于2亿元,且基金认购人数不少于1,000人;

(三)原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售;

(四)扣除战略配售部分后,网下发售比例不低于本次公开发售数量的70%;

(五)无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书决定停止基金发售,基金达到备案条件的,基金管理人应在10日内聘请法定验资机构验资,并自收到验资报告之日起10日内,向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的,自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起,《基金合同》生效;否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。

基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户,在基金募集行为结束前,任何人不得动用。

基金管理人将于《基金合同生效公告》中披露本次发售结果。公告中将披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例,获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等,并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购,或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

十一、本次募集的有关当事人或中介机构

(一)基金管理人
名称:创金合信基金管理有限公司
住所: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)
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
法定代表人:钱龙海
联系人:吕阿鹏
电话:0755-23838973

(二)基金托管人
名称:中国工商银行股份有限公司
住所:北京市西城区复兴门内大街55号
办公地址:北京市西城区复兴门内大街55号
法定代表人:廖林
联系人:郭明
联系电话:010-66105799

(三)律师事务所
名称:北京市海问律师事务所
住所:北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心20层
办公地址:北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心20层
负责人:张金恩
联系人:王爻、朱晓彬
电话:010-85606888

(四)验资机构
公司名称:毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层
办公地址:北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层
负责人:黄文辉
联系人:蔡正轩
电话:0755-25473388

(五)销售机构
见本公告第六部分。

(六)登记结算机构
名称:中国证券登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区太平桥大街17号
办公地址:北京市西城区太平桥大街17号
法定代表人:于文强
联系人:赵亦清
电话:010-50938782

基金管理人:创金合信基金管理有限公司
2026年6月30日

附表:投资者报价信息统计

序号	配售对象编码	配售对象名称	配售对象类型	申报价格(元)	拟认购数量(万份)	备注
1	I000970232	东方红臻鑫4号集合资产管理计划	证券公司集合资产管理计划	2.831	17,670	有效报价
2	I000490001	首创证券股份有限公司自营账户	机构自营投资账户	2.832	7,060	有效报价
3	I000130001	方正证券股份有限公司自营账户	机构自营投资账户	2.832	1,060	有效报价
4	I041770018	中航基金REITs京彩1号集合资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对多专户产品	2.832	1,060	有效报价
5	I068270003	鑫沅资产金梅花631号集合资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对多专户产品	2.832	700	有效报价
6	I030090001	兴宝国际信托有限责任公司	机构自营投资账户	2.832	700	有效报价
7	I061910005	合晟恒嘉基石2号私募证券投资基金	私募基金	2.832	360	有效报价
8	I066410081	凌顶泰山六号私募证券投资基金	私募基金	2.832	170	有效报价
9	I066410101	凌顶兴星二号私募证券投资基金	私募基金	2.832	170	有效报价