创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金

关于不动产项目经营情况的公告

一、公募 REITs 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
基金代码	181001
基金合同生效日	2026 年 7 月 13 日
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
公告依据	公告依据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套法规，《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》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《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）》《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 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《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》及其更新等

本基金已于 2026 年 10 月 26 日披露《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金 2026 年第 3 季度报告》，为让投资者更加及时了解不动产项目的运营情况，基金管理人及运营管理机构自愿主动披露不动产项目截至 2026 年 10 月末主要运营数据及相关经营情况。

二、2026 年 10 月份主要经营数据

本基金通过专项计划持有的两处不动产项目分别为位于北京市海淀区的集智未来项目（包括量子芯座、量子银座）和位于北京市东城区的隆福寺一期项目（包括隆福大厦、隆福寺北里）。集智未来项目业态为办公，可供出租面积为 48,998.36 平方米；隆福寺一期项目业态为办公、配套商业，可供出租面积为 54,792.96 平方米。

截至 2026 年 10 月末，两处不动产项目运营情况持续稳定、良好，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。

（一）集智未来项目

截至 2026 年 10 月 31 日，集智未来项目时点出租率为 95.50%，其中量子银座时点出租率为 93.84%，量子芯座时点出租率为 97.39%。

截至 2026 年 10 月 31 日，集智未来项目时点合同租金单价为 6.16 元/平/天，其中量子银座时点合同租金单价为 6.18 元/平/天，量子芯座时点合同租金单价为 6.14 元/平/天。

（二）隆福寺一期项目

截至 2026 年 10 月 31 日，隆福寺一期项目时点出租率为 93.65%；合同租金单价为 6.83 元/平/天。

以上披露内容已经本基金运营管理机构确认。

三、不动产项目收益情况

截至2026年第3季度，本基金2026年累计可供分配金额为90,998,612.40元。

基于上述数据，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2.831元/份，该投资者的2026年度净现金流分派率预测值：

90,998,612.40*(365/273)/(2.831*1,000,000,000)=4.30%。

2、如投资者在2026年11月9日以收盘价格2.000元/份买入本基金，该投资者的2026年度净现金流分派率预测值：

90,998,612.40*(365/273) /(2.000*1,000,000,000)=6.08%。

需特别说明的是：

1、以上计算说明中的2026年第3季度累计可供分配金额系根据《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金2026年第3季度报告》披露的数据。2026年度可供分配金额系以2026年第3季度累计可供分配金额作简单年化计算得出，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，将相应影响届时净现金流分派率的计算结果。

2、基金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、以上现金流分派率仅为举例，并非基金实际现金流分派率，亦不构成对投资者

实际现金流分派所得情况的预测。净现金流分派率不等同于基金的收益率。

四、对基金份额持有人权益的影响分析

本公告事项有助于投资者及时了解不动产项目的运营情况，对基金份额持有人权益无不利影响。本公告不构成基金管理人、原始权益人或任何相关主体对本基金二级市场交易价格、收益水平、现金分派水平或投资本金安全的承诺。

五、相关机构联系方式

投资者可访问基金管理人网站（www.cjhxfund.com）或拨打基金管理人客户服务电话（400-868-0666）进行相关咨询。

六、风险提示

截至目前，本基金运作正常且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。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资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。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，由投资者自行负责。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金合同、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 11 月 10 日