

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

2026 年 09 月 30 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

报告送出日期：2026 年 10 月 26 日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 22 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 13 日起至 9 月 30 日止。本基金为首次披露季度报告，因基金合同于 2026 年 7 月 13 日生效，本报告期末涵盖完整的自然季度，本报告所载数据均为基金合同生效日（含）至 2026 年 9 月 30 日期间的数据，故无上年同期可比数据。

§ 2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

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
基金代码	181001
前端交易代码	181001
基金运作方式	契约型封闭式
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
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	40 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2026 年 9 月 3 日
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。
投资策略	本基金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、运营策略和权属到期后的安排。
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、债券型基金和货币型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型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式；（二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；（三）每一基金份额享有同等分配权；（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	第一创业证券股份有限公司
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（集智未来项目运营管理实施机构）；北京新隆福文化投资有限公司（隆福寺一期项目运营管理实施机构）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：集智未来项目

项目公司名称	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司
不动产项目业态	办公
不动产项目主要经营模式	主要运营及盈利模式为对外出租办公物业，收入来源主要为租金收入
不动产项目地理位置	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

不动产项目名称：隆福寺一期项目

项目公司名称	北京召福商业管理有限公司
不动产项目业态	办公、配套商业
不动产项目主要经营模式	主要运营及盈利模式为对外出租办公及配套商业物业，收入来源主要为租金收入
不动产项目地理位置	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号

2.3 不动产基金扩募情况

暂不涉及。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理统筹机构	运营管理实施机构 1 (集智未来项目)	运营管理实施机构 2 (隆福寺一期项目)
名称		创金合信基金管理有限公司	北京市国有资产经营有限责任公司	北京数智聚联企业管理有限责任公司	北京新隆福文化投资有限公司
信息披露事务负责人	姓名	奚胜田	李振华	王霖	徐岩
	职务	副总经理	环保与园区运营产业部负责人	副总经理	综合管理部部门副经理
	联系方式	0755-82820166	010-82357182	-	010-87987820
注册地址		深圳市前海深港合作区南山街道时代大街 200 号创金大厦 3101	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层	北京市海淀区知春路 23 号 13 层 1312 室	北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢三层 E301 室
办公地址		深圳市前海深港合作区南山街道时代大街 200 号创金大厦 25-27、31 层	北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 16 层	北京市海淀区知春路 23 号 6 层 617 室	北京市东城区隆福寺街 95 号 3 层 E301 室
邮政编码		518052	100033	100191	100010
法定代表人		青美平措	赵及锋	宋家峰	丁文理

注：运营管理实施机构北京数智聚联企业管理有限责任公司法定代表人于 2026 年 9 月 24 日由宋家峰先生变更为刘超先生，截至本报告期末，相关工商变更工作尚未完成。

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国工商银行股份有限公司	第一创业证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司北京市分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	广东省深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼	北京市西城区复兴门南大街 2 号 B 段
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 20 楼	北京市西城区复兴门南大街 2 号 B 段
邮政编码	100032	518048	100031
法定代表人	廖林	郭川	张展

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

金额单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 07 月 13 日-2026 年 09 月 30 日）
1.本期收入	41,652,790.73
2.本期净利润	4,850,738.80
3.本期经营活动产生的现金流量净额	89,560,718.67
4.本期现金流分派率（%）	3.99
5.年化现金流分派率（%）	5.34

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

2、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末基金市值。

3、年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末基金市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

4、本基金为首次披露季度报告，无上年同期比较数据。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	90,998,612.40	0.0910	为 2026 年 7 月 13 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日的可供分配金额
本年累计	90,998,612.40	0.0910	为 2026 年 7 月 13 日（基金合同生效日）至 2026 年 9 月 30 日的可供分配金额

注：1、上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑不动产项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。2、根据项目公司股权转让协议安排，自评估基准日（不含），即 2026 年 1 月 1 日起不动产项目正常运营所产生的成本及收益（包括但不限于不动产项目运营所得收入、不动产项目运营所产生的支出和费用等）均归属于基金投资人所有。因此本报告期内项目公司期初现金及经营活动现金流包括评估基准日（不含）至股权交割日（含）过渡期间的损益，纳入本报告期可供分配金额计算。

3.3.2 本报告期的实际分配金额

无。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	4,850,738.80	—
本期折旧和摊销	18,312,634.47	—
本期利息支出	-	—
本期所得税费用	5,217,380.47	—
本期息税折旧及摊销前利润	28,380,753.74	—
调增项		
1.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调	2,919,722,267.34	—

整、期初现金余额等		
2.应收和应付项目的变动	61,123,450.72	—
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-2,825,080,104.77	—
2.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-93,147,754.63	—
本期可供分配金额	90,998,612.40	—

注：1、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的基金管理人管理费、资产支持证券管理人管理费、托管费、运营管理机构运营管理费、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、租赁押金、付款周期的调整等。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

2、上述可供分配金额不代表最终实际分配金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

未来合理支出相关预留调整项以经营性负债为主，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的管理费（含基金管理人资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费等）、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、租赁押金、付款周期的调整等。

设置上述预留调整项的核心原因，主要是应对两类情形：一是部分资金存在特定用途（如租赁押金、预收账款等），二是部分款项需在后续期间实际支付（如管理费、待缴纳的税金等）。相关预留资金将按照协议约定的付款条款，结合实际支出情况使用。

本报告期无上年同期可比数据。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人和资产支持证券管理人管理费 2,171,883.20

元，基金托管人托管费 62,053.60 元，运营管理机构固定运营管理费 3,912,047.44 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

（1）不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目为集智未来项目和隆福寺一期项目。

集智未来项目包含量子芯座和量子银座两座办公楼宇，证载建筑面积合计 50,805.30 平方米，可租赁面积合计 48,998.36 平方米。其中，量子芯座坐落于北京市海淀区知春路 27 号，包括地上 1-19 层办公楼及地下室 B1、房上房，证载建筑面积 23,172.90 平方米，可租赁面积 23,005.27 平方米，已投入运营超 24 年。量子银座坐落于北京市海淀区知春路 23 号，包括地上 1-16 层办公楼，证载建筑面积 27,632.40 平方米，可租赁面积 25,993.09 平方米，已投入运营超 23 年。

集智未来项目是人工智能企业聚集的商业办公楼宇，项目以“硬科技产业创新策源地”为定位，深度聚焦人工智能、集成电路、软件与信息技术等前沿领域，已形成显著的产业集聚效应与生态协同优势。

隆福寺一期项目包含隆福大厦及隆福寺北里，业态包括办公楼宇及配套商业，坐落于北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号，包括隆福大厦地上 9 层，首层为商业，2-8 层为办公及配套，9 层为展览展示，地下 2 层，局部 3 层，为地下车库及设备用房；隆福寺北里地上 1-6 层为商业及办公，局部地下 1 层为设备用房。隆福寺一期项目证载建筑面积合计 74,877.83 平方米，可租赁面积合计 54,792.96 平方米，已投入运营超 7 年。

隆福寺一期项目定位为“首都文化新中心”，构建了“办公+商业+文化”的产业生态。隆福大厦作为项目核心办公载体，集办公、商业、文化活动于一体，汇聚了十余家文化、金融、科技企业，形成了以“文化金融、高端商务服务、数字科技”为核心的特色产业集群。隆福寺北里作为项目活力的开放式文化街区，融合历史风貌与现代创意，汇集共享办公空间、美术馆、特色餐饮及国潮零售等多元业态，集“创意孵化、艺术展示、休闲消费”于一体。

报告期内，不动产项目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。

（2）不动产项目经营情况

报告期内，不动产项目整体运营情况良好，两个不动产项目的项目公司合计实现营业收入 39,827,750.33 元。截至报告期末，两个不动产项目合计可租赁面积 103,791.32 平方

米，已出租面积 97,520.98 平方米，整体出租率为 93.96%。其中，集智未来项目可租赁面积 48,998.36 平方米，已出租面积 46,727.92 平方米，出租率为 95.37%（具体而言，量子银座报告期末出租率为 96.04%，量子芯座报告期末出租率为 94.61%）；隆福寺一期项目可租赁面积 54,792.96 平方米，已出租面积 50,793.06 平方米，出租率为 92.70%。

招商管理方面，运营管理团队积极拓展优质新客户资源，报告期内持续引入信息传输、软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业等企业入驻园区，并已提前启动与当年到期租户洽谈续租事宜，提高存量租户租约的稳定性。

资产运营方面，运营管理团队在集智未来项目精心策划并成功举办了工业智能体场景试点对接座谈会、2026 年度中关村 U30 专家评审会等行业活动，持续提升项目在人工智能领域的知名度，丰富了楼宇产业集聚氛围并助力于开展新客户招引工作；隆福寺一期项目所处区域举办了第十届京菜美食文化节等活动，营造多样、活跃的文化氛围，同时也为隆福大厦入驻企业员工提供了丰富的消费空间。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 07 月 13 日(基金合同生效日)至 2026 年 09 月 30 日)/报告期末 (2026 年 09 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	103,791.32
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	97,520.98
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	93.96
4	报告期内租金单价水平	报告期内各月末平均租金单价的算术平均值 $[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 月末含税签约租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{月末实际出租面积}$	元/平方米/天	6.49
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租约	年	2.11

		$\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}]}{\text{报告期末实际出租面积}}$		
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	96.90

本基金为首次披露季度报告，无上年同期数据。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：集智未来项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 07 月 13 日(基金合同生效日)-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	48,998.36
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	46,727.92
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	95.37
4	报告期内租金单价水平	报告期内各月末平均租金单价的算术平均值 $\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 月末含税签约租金单价} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}]}{\text{月末实际出租面积}}$	元/平方米/天	6.14
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租约 $\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}]}{\text{报告期末实}}$	年	1.06

		际出租面积		
6	报告期末租金 收缴率	报告期末当年 累计实收租金/ 报告期末当年 累计应收租金	%	99.85

不动产项目名称：隆福寺一期项目

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2026 年 07 月 13 日(基 金合同生效日)- 2026 年 09 月 30 日)/报告期 末（2026 年 09 月 30 日）
1	报告期末可供 出租面积	报告期末可供 出租面积	平方米	54,792.96
2	报告期末实际 出租面积	报告期末实际 出租面积	平方米	50,793.06
3	报告期末出租 率	报告期末实际 出租面积/报告 期末可供出租 面积	%	92.70
4	报告期内租金 单价水平	报告期内各月 末平均租金单 价的算术平均 值 $[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 月末含税签约租金单价} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{月末实际出租面积}$	元/平方米/天	6.82
5	报告期末剩余 租期情况	报告期末加权 平均剩余租约 $[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} * \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{报告期末实际出租面积}$	年	3.07
6	报告期末租金 收缴率	报告期末当年 累计实收租金/ 报告期末当年 累计应收租金	%	94.52

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，两处不动产项目整体运营良好。截至报告期末，两处不动产项目租户共计 157 个。其中，集智未来项目共有 101 个租户，租户所在行业以信息传输、软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业为主。隆福寺一期项目共有 56 个租户，租户行业以金融业、租赁和商务服务业为主。

按照租赁面积统计，报告期末租户结构为信息传输、软件和信息技术服务业占 28.57%，金融业占 20.83%，科学研究和技术服务业占 18.24%，租赁和商务服务业占 15.89%，其他行业占 16.48%。

租金收入方面，报告期内按照收入贡献前五名的租户收入额占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 495.78 万元，占比 12.54%；租户 B 为 345.81 万元，占比 8.75%；租户 C 为 196.91 万元，占比 4.98%；租户 D 为 173.70 万元，占比 4.39%；租户 E 为 146.82 万元，占比 3.71%。上述租户报告期内租金收入占全部租金收入比例总计 34.38%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

（1）经营风险

本基金收益主要来源于租金收入、服务费收入，依赖于不动产项目租赁情况。在基金运作期内，不动产项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金等因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际运营净现金流大幅低于测算值，影响投资人收益。

（2）行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，宏观经济的整体增长以及行业相关政策的支持，为办公及配套商业行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。上述潜在外部环境变化可能对办公及配套商业行业的发展趋势、租赁市场的需求情况造成重大不利影响。

（3）周期性风险

随经济运行的周期性变化，不动产项目资产价格及租金水平高低也可能呈周期性变化，从而产生风险。

相关风险详见本基金招募说明书“第四章 风险因素”。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）
1	总资产	1,641,140,588.75
2	总负债	89,462,711.36

序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	39,827,750.33
2	营业成本/费用	18,902,062.07
3	EBITDA	30,688,369.11

注：营业成本/费用为营业总成本。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	货币资金	86,215,698.89
2	投资性房地产	368,637,956.40
主要负债科目		
1	其他应付款	23,836,146.28
2	预收款项	9,723,096.91
3	应交税费	6,290,905.25

项目公司名称：北京召福商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	1,065,181,719.80
主要负债科目		
1	其他应付款	28,075,572.23
2	预收款项	9,092,588.61
3	应交税费	8,253,621.23

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 13 日(基金合同生效日)-2026 年 09 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	17,234,984.35	98.33
2	多经收入	13,018.87	0.07
3	其他收入	280,253.01	1.60
4	营业收入合计	17,528,256.23	100.00

项目公司名称：北京召福商业管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 13 日(基金合同生效日)-2026 年 09 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	22,298,786.50	100.00

2	多经收入	707.60	0.00
3	其他收入	-	-
4	营业收入合计	22,299,494.10	100.00

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 13 日(基金合同生效日)-2026 年 09 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	2,128,087.91	28.19
2	折旧及摊销	3,120,209.24	41.34
3	税金及附加	1,556,199.88	20.62
4	财务费用	-16,113.30	-0.21
5	物业费用	281,088.89	3.72
6	能源费用	119,847.30	1.59
7	维修改造费用	34,428.79	0.46
8	其他成本/费用	324,685.07	4.30
9	营业成本/费用合计	7,548,433.78	100.00

项目公司名称：北京召福商业管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 07 月 13 日(基金合同生效日)-2026 年 09 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	运营管理费	1,783,959.53	15.71
2	折旧及摊销	6,698,637.98	59.00
3	税金及附加	2,833,838.27	24.96
4	财务费用	-5,962.49	-0.05
5	物业费用	-	-
6	能源费用	-	-
7	维修改造费用	-	-
8	其他成本/费用	43,155.00	0.38
9	营业成本/费用合计	11,353,628.29	100.00

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 07 月 13 日(基金合同生效日)-2026 年 09 月 30 日）
----	------	-------------	------	--

				指标数值
1	毛利润率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	68.29
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	74.60

项目公司名称：北京召福商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026年07月13日(基金合同生效日)-2026年09月30日)
				指标数值
1	毛利润率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	61.96
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	78.98

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

(1) 收入归集和支出管理

两个项目公司均在监管银行中国工商银行股份有限公司东长安街支行和中国工商银行股份有限公司东四南支行分别开设一般户监管账户和基本户监管账户。一般户监管账户主要用于收取不动产项目运营收入、收取不动产项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据《项目公司资金监管协议》的约定用于补充生产、经营所需流动资金、偿还专项计划借款本息、项目公司股权的股利分配（如有）、向运营管理机构支付运营管理费用、向基本账户支付预算资金等。基本户监管账户主要用于日常经营支出的支付。日常经营支出的划付流程为：运营管理机构提起付款申请，经基金管理人复核确认后，提交相关资料至托管行，托管行复核无误后进行划付。

(2) 现金流归集和使用情况

本报告期初，北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司货币资金余额 74,525,185.24 元。本报告期内，累计现金流流入为 19,216,397.71 元；累计现金流流出为 7,525,884.06 元。截至报告期末，货币资金余额 86,215,698.89 元。

本报告期初，北京召福商业管理有限公司货币资金余额 15,380,566.25 元。本报告期内，累计现金流流入为 78,771,456.57 元；累计现金流流出为 2,318,729.53 元。截至报告期末，货币资金余额 91,833,293.29 元。

本报告期内，无上年同期可比数据。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内租金贡献收入占比超过 10%的客户及其关联方包括北京市国有资产经营有限责任公司及关联企业共同组成的关联重要现金流提供方，以及华夏银行股份有限公司。

北京市国有资产经营有限责任公司及关联企业主要包括：承租集智未来项目的首都信息发展股份有限公司、首信云技术有限公司、北京软件和信息服务交易所有限公司、北京数字医信科技有限公司、北京数网链通科技有限公司、首信医联信息技术有限公司和北京数据集团有限公司；承租隆福寺一期项目的首都信息发展股份有限公司、北京中小企业融资再担保有限公司、北京国华文科融资担保有限公司、北京市国通资产管理有限责任公司、北京工业发展投资管理有限公司、北京市国有资产经营有限责任公司、北京新隆福物业管理有限公司、北京国融创引私募基金管理有限公司、北京京畿资产私募基金管理有限公司、北京国融工发投资管理有限公司、北京科技园建设（集团）股份有限公司和北京新隆福文化投资有限公司。前述企业行业类别主要为信息传输、软件和信息技术服务业、金融业等，与不动产项目定位匹配。前述企业租赁合同于本基金首次发行前均已签约。报告期内，前述企业的租赁合同均履行正常。

华夏银行股份有限公司主营业务为面向企业客户和机构客户提供存款、贷款、投资银行、贸易金融、科技金融、绿色金融、养老金融、网络金融和现金管理、产业数字金融等专业化、特色化和综合化金融服务。该租户租赁合同于本基金首次发行前已签约。报告期内，华夏银行股份有限公司的租赁合同履行正常。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-

	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,085,105.95	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,085,105.95	100.00

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人北京市国有资产经营有限责任公司及北京新隆福文化投资有限公司均已出具《承诺函》，做出如下承诺：“原始权益人承诺使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。”

原始权益人控股股东及关联方按照回收资金管理制度以及相关法律法规管理回收资金使用相关事宜。截至报告期末，回收资金用途未发生变更，回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺及有关法律法规。

§ 7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
袁亿征	本基金基金经理	2026 年 7 月 13 日	-	8.00	自 2016 年起从事不动产相关的投资管理工作，主要涵盖高速公路、产业园区、写字楼、市	华中科技大学学士，2011 年 7 月加入兴业银行股份有限公司任武汉分行公司部客户经理，2016

					政等领域。	年 4 月加入渤海银行股份有限公司任深圳前海分行离岸业务部投资经理，2018 年 9 月加入深圳瀚德企业信用服务有限公司任投资部总经理及其子公司厦门国际金融技术有限公司任运营部总经理，2020 年 9 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。
袁浩	本基金基金经理	2026 年 7 月 13 日	-	5.00	自 2010 年起从事不动产项目运营管理工作，主要涵盖产权类项目包括产业园区、写字楼、购物中心、酒店等业态。	清华大学硕士研究生，2010 年 10 月加入国信招标集团股份有限公司，任招标事业三部项目经理，2015 年 7 月加入东兴证券股份有限公司

						司,任投资 银行总 部北 京三 部 投 资 经 理, 2021 年 10 月加入世纪金源投资集团有限公司,任基金公司(筹)Reits 业务一部总经理, 2022 年 12 月加入西部利得基金管理有限公司,任基础设施和不动产投资部高级项目经理, 2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限责任公司,任基础设施不动产投资部高级项目经理, 2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司,现任 REITs 基金管理部基金经理。
舒子杨	本基金基金经理	2026 年 7 月 13 日	-	6.00	自 2017 年起从事不	美国密歇根大学硕

					动产项目运营管理工作，主要涵盖产权类项目包括产业园区、写字楼、购物中心、酒店等业态。	士研究生，2017 年 7 月加入华夏幸福基业股份有限公司，历任产业新城集团投资管理经理、产业新城集团运营管理高级经理、资产管理中心运营管理部负责人，2023 年 4 月加入北京京管泰富基金管理有限公司，任基础设施不动产投资部项目负责人，2023 年 12 月加入创金合信基金管理有限公司，现任 REITs 基金管理部基金经理。
--	--	--	--	--	--	--

注：1、本基金首任基金经理的任职日期为本基金合同生效日，离任日期、后任基金经理的任职日期指公司作出决定的日期；

2、不动产运营或投资管理年限为基金经理参与不动产项目运营或投资管理年限加总。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本报告期内基金管理人无运用固有资金投资本不动产基金的情况。

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

- 1、《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》；
- 2、《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》；
- 3、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 3 季度报告原文。

11.2 存放地点

深圳市前海深港合作区南山街道时代大街 200 号创金大厦 25-27、31 层

11.3 查阅方式

www.cjhxfund.com