

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：招商基金管理有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

送出日期：2026 年 1 月 22 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。

基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 1 月 21 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。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 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 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	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	招商科创 REIT
场内简称	招商科创（扩位简称：招商科创 REIT）
基金代码	508012
交易代码	508012
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 12 月 17 日
基金管理人	招商基金管理有限公司
基金托管人	上海浦东发展银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	300,000,000.00 份
基金合同存续期	35 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 12 月 31 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过不动产资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理不动产项目，力求实现

	不动产项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 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，从而取得不动产项目完全的所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。 本基金其他主要投资策略包括：不动产项目投资策略、不动产项目运营管理策略、更新改造策略、资产出售及处置策略、债券投资策略、对外借款策略。
风险收益特征	本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的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。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。不动产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；但若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况另行确定。 （二）本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。 （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。在不违反法律法规且对现有基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人、登记机构在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	招商财富资产管理有限公司
运营管理机构	上海杨浦科技创业中心有限公司和上海科优达科技发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼

项目公司名称	上海科汇智创项目管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	园区管理服务
不动产项目地理位置	上海市杨浦区

2.3 不动产基金扩募情况

报告期内，未进行扩募。

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
名称		招商基金管理有 限公司	上海杨浦科技创业中心有 限公司	上海科优达科技发 展有限公司
信息披露 事务 负责人	姓名	潘西里	胡珊	彭晓慧
	职务	督察长	公募 REITs 项目主管	副总经理
	联系方式	0755-83196666	021-55663075	021-55677791
注册地址		深圳市福田区深 南大道 7088 号	上海市杨浦区国定路 335 号	上海市杨浦区国定 路 323 号 1002-1 室
办公地址		深圳市福田区深 南大道 7088 号	上海市杨浦区国权北路 1688 弄湾谷科技园 B5 栋 13 楼	上海市杨浦区国权 北路 1688 弄湾谷科 技园 A5 栋 11 楼
邮政编码		518040	200438	200438
法定代表人		王颖	颜明峰	张建

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	上海浦东发展银行股 份有限公司	招商财富资产管理有限公司	上海浦东发展银行股 份有限公司上海分行
注册地址	上海市中山东一路 12 号	深圳市前海深港合作区南山 街道梦海大道 5033 号前海卓 越金融中心 3 号楼 L26-01B、 2602	中国（上海）自由贸 易试验区浦东南路 588 号
办公地址	上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋	深圳市福田区深南大道 7888 号东海国际中心 B 座 19 楼	上海市博成路 1388 号 浦银中心 A 栋
邮政编码	200126	518040	200126
法定代表人	张为忠	陈兆贤	汪素南

§ 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（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
1.本期收入	21,236,130.72
2.本期净利润	7,207,600.33
3.本期经营活动产生的现金流量净额	20,872,680.90
4.本期现金流分派率（%）	2.04
5.年化现金流分派率（%）	5.23

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=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

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	17,784,425.26	0.0593	-
本年累计	45,533,002.84	0.1518	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	18,000,000.00	0.0600	-
本年累计	39,533,998.82	0.1318	-

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	7,207,600.33	-
本期折旧和摊销	8,322,338.47	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,529,938.80	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	3,320,875.00	-
调减项		
1.未来合理相关支出预留	-1,066,388.54	-
本期可供分配金额	17,784,425.26	-

注：1、本期“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）、未来合理期间内需偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、经营性负债等变动的净额。上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

2、上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。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

基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无上年同期数据。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，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

本期“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)、未来合理期间内需偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、经营性负债等变动的净额。上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

本基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，暂无上年同期可比。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 484,054.32 元(含税)，资产支持证券管理人管理费 242,027.16 元(含税)，基金托管人托管费 24,202.44 元(含税)，运营管理机构的管理费用 846,329.60 元(含税)。

§ 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

报告期内，本基金持有的不动产项目为国定路 1 号楼、国定路 3 号楼和湾谷园 B5 号楼，可供出租面积合计 59,838.04 平方米。国定路 1 号楼投入运营时间为 2003 年，国定路 3 号楼投入运营时间为 2011 年，湾谷园 B5 号楼投入运营时间为 2014 年。报告期内，不动产项目整体运营情况良好，无安全生产事故，未发生重大租约变化，运营管理机构未发生变动。报告期内周边无新增竞争性项目。

截至报告期末时点，不动产项目整体出租率 75.13%，较 2024 年 12 月 31 日时点的整体出租率 81.73%同比下滑 8.07%。主要原因为市场整体成交活跃度偏低，不动产项目所在区域租赁市场竞争加剧，租金竞争激烈，租户企业降本增效缩租、回流自有房产。

分项目看：国定路 1 号楼、国定路 3 号楼位于五角场板块，毗邻复旦大学邯郸校区，市场活跃度相对更好，国定路 1 号楼租户主要为初创企业，平均租赁面积小，受经济周期影响现阶段创业活跃度有所回落，阶段性租户流动呈现净流出大于净流入，出租率同比下滑

15.58%。针对这一现状，运营管理机构已主动调整策略：一方面引入园区活动健身中心，着力营造更具归属感的创业“家园”氛围；另一方面拟对国定路 1 号楼部分空间进行业态升级，打造共享会议室、自习室等配套功能区，精准匹配初创企业的实际办公需求；国定路 3 号楼依托区域产业优势引入新兴产业租户，出租率同比提升 9.46%。湾谷园 B5 号楼位于新江湾城板块，所在园区市场价格竞争激烈，主要系某杭州短剧制作公司租户在沪项目未能实现落地转化，缩减开支退租办公场地，叠加产业招商工作存在周期属性，多重因素共同作用下，出租率同比下滑 13.43%。虽出租率出现同比下滑波动，不动产项目整体收缴率仍保持高位稳定。

基金管理人与运营管理机构后续将保持紧密协作，聚焦意向客户转化，加速客户审批流转。运营管理机构正多措并举，扎实推进稳存量、提增量的运营目标。策略上，按项目特性定制租赁方案，根据项目所处区位与政策导向，重点引入在线新经济、人工智能企业，并持续优化租赁策略以应对市场挑战。

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(2025 年 10 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日)/报告期 末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期(2024 年 12 月 17 日(基金合 同生效日)至 2024 年 12 月 31 日)/上年 同期末(2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	可供出租 面积	报告期末时点可 供出租面积	平方米	59,838.04	59,838.04	0.00
2	实际出租 面积	报告期末时点实 际出租面积	平方米	44,958.21	48,904.17	-8.07
3	出租率	报告期末时点实 际出租面积/可供 出租面积	%	75.13	81.73	-8.07
4	平均租金 单价	报告期末时点在 租租约面积加权 平均租金单价	元/平方 米/天	3.06	3.16	-3.16
5	平均剩余 租期	报告期末时点在 租租约面积加权 平均剩余租期	天（取 整）	672.00	624.00	7.69
6	租金收缴 率	报告期末时点当 年租金收缴率	%	99.97	99.73	0.24

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：国定路 1 号楼

序号	指标名称	指标含义说明及 计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日	上年同期（2024 年 12 月 17 日	同比 (%)
----	------	-----------------	------	------------------------	--------------------------	-----------

				-2025 年 12 月 31 日) / 报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	-2024 年 12 月 31 日) / 上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	15,405.85	15,405.85	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	11,923.56	14,124.64	-15.58
3	出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	77.40	91.68	-15.58
4	平均租金单价	报告期末时点在租租约面积加权平均租金单价	元/平方米/天	2.74	2.95	-7.12
5	平均剩余租期	报告期末时点在租租约面积加权平均剩余租期	天 (取整)	427.00	288.00	48.26
6	租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	99.89	98.96	0.94

注：国定路 1 号楼 2025 年 12 月 31 日较 2024 年 12 月 31 日的期末时点平均剩余租期同比变动 48.26%，主要原因为经营策略上运营管理机构 2025 年推动执行拉长续租租期策略，以对冲市场波动、降低空置风险，故报告期末时点平均剩余租期同比大幅增长。从当前市场环境与客户实际租赁需求来看，部分租户倾向以当前市场价格锁定长期续租，短期预计该变化具备一定持续性，长期仍需结合市场情况进行动态调整。

不动产项目名称：国定路 3 号楼

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日) / 报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 12 月 17 日 -2024 年 12 月 31 日) / 上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	16,024.68	16,024.68	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	13,995.35	12,786.34	9.46
3	出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	87.34	79.79	9.46
4	平均租金单价	报告期末时点在租租约面积加权平均租金单价	元/平方米/天	3.30	3.62	-8.84
5	平均剩余	报告期末时点在	天 (取	668.00	783.00	-14.69

	租期	租租约面积加权平均剩余租期	整)			
6	租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	100.00	100.00	0.00

不动产项目名称：湾谷园 B5 号楼

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 12 月 17 日 -2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	28,407.51	28,407.51	0.00
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	19,039.30	21,993.19	-13.43
3	出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	67.02	77.42	-13.43
4	平均租金单价	报告期末时点在租租约面积加权平均租金单价	元/平方米/天	3.09	3.02	2.32
5	平均剩余租期	报告期末时点在租租约面积加权平均剩余租期	天（取整）	829.00	748.00	10.83
6	租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	100.00	100.00	0.00

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，不动产项目租户数量共 115 个，按面积口径统计，租户行业分布情况为专业服务占比 46.96%、信息技术占比 39.69%、教育科研占比 8.57%、商务贸易占比 3.59%、事业单位占比 0.67%、运输代理占比 0.52%。报告期内，不动产项目前五名租户的含税租金收入和占不动产项目总含税租金收入的比例分别为：租户 A：金额 1,126,503.20 元，占比 9.20%；租户 B：金额 1,046,680.32 元，占比 8.55%；租户 C：金额 990,469.24 元，占比 8.09%；租户 D：金额 833,185.12 元，占比 6.80%；租户 E：金额 610,983.04 元，占比 4.99%。

报告期内，项目公司与上海杨浦科技创业中心有限公司（以下简称“杨科创”）签订了注册地址相关服务协议，由项目公司向杨科创收取注册地址相关服务费用。根据《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》约定，前述事项构成关联交易，并经基金管理人 REITs 投决会审议通过。具体情况如下：

1. 关联交易的背景

本基金原始权益人、运营管理统筹机构杨科创是国家级科技企业孵化器和上海市科创重要载体，拥有市、区、校招商及服务的功能。本基金存续期间，杨科创将国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼中的部分地址用于其孵化、户管企业虚拟注册地、集中登记地、实际注册地。根据本基金项目公司聘请的常年法律顾问上海市锦天城律师事务所出具的《关于以基础设施项目地址作为企业注册/登记地址并收取地址使用服务费合规性的法律分析备忘录》，本基金管理人及常年法律顾问认为，已利用前述虚拟注册地、集中登记地进行注册登记的企业可继续使用该地址，符合相关法律法规要求。项目公司有权要求与杨科创建立提供地址使用服务的法律关系，签订注册地址使用服务协议，并据此收取相应服务费。

2. 关联交易的安排

项目公司与杨科创已于 2025 年 12 月 10 日就上述注册地址事项签订《服务协议》，协议初始服务期限为 2024 年 12 月 17 日至 2025 年 12 月 31 日，初始服务期限届满若不动产项目所在地仍存在入驻企业（指前期使用不动产项目地址所涉虚拟注册地、集中登记地进行注册/登记的各类企业和主体，以及已退租但仍使用实际注册地进行注册/登记的企业和各类主体），协议的服务期限自动延长 1 年，以此类推，直至不动产项目所在地不存在入驻企业为止。注册地址服务费计算方式为：入驻企业数量（家）*服务单价（元/年/家）。

2.1 入驻企业数量

经基金管理人、杨科创、项目公司常年法律顾问上海市锦天城律师事务所律师于 2025 年 7 月 22 日在杨浦区市场监督管理局现场征询并拉取不动产项目地址注册企业清单，剔除非入池资产和在租租户企业后确定初始服务期（即基金成立日至 2025 年 12 月 31 日期间）入驻企业数量合计 3,408 家。2025 年后入驻企业的数量以每年（具体以项目公司与杨科创确定的时间为准，但不晚于当年的 8 月 30 日）杨浦区市场监督管理局提供的国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼注册企业数量及名单，并经项目公司与杨科创共同书面确认为准。

2.2 服务单价

经本基金项目公司聘请的市场调研机构上海高力物业顾问有限公司出具的《杨浦区地址注册服务可比园区调研项目》报告结论：“结合市场情况，建议本项目推行基础地址托管收费服务，收费标准为 2,000-2,400 元/年/家，具体情况可根据不同客户情况及签约年限进行调整”，经基金管理人与杨科创谈判协商，确定协议期内的服务单价为 2200 元/年/家（含税，增值税率 6%）。

2.3 服务费支付

根据《服务协议》约定，杨科创应于 2025 年 12 月 31 日前支付首年全部服务费。后续年度杨科创应于每年 9 月 30 日之前支付当年服务费的 50%，并于次年的 3 月 31 日之前支付剩余服务费。

3. 对基金份额持有人权益的影响

根据《服务协议》约定，2025 年度项目公司应向杨科创收取的初始服务期服务费金额（含税，增值税率 6%）为 749.76 万元，截至报告期末项目公司已全额收到该款项，并体现在本报告期内可供分配金额当中。此部分收入在 2025 年对基金份额持有人的收益产生一定影响。

由于杨科创承诺逐步迁移入驻企业，未来年度不动产项目入驻企业数量预计将逐步减少。注册地址服务费收入非不动产项目经常性收入，若杨科创完成全部入驻企业的迁移，项目公司将不再收取注册地址服务费。

4. 注册地址后续迁移安排

为切实履行《服务协议》项下约定的注册地址迁移工作，逐步缩减关联交易规模，杨科创于 2025 年 12 月 23 日出具《承诺函》，制定并承诺执行以下分阶段迁移计划，即：2026 年度完成不少于 636 家入驻企业的注册地址迁移；2027 - 2029 年每年完成不少于 680 家入驻企业的注册地址迁移工作；2030 年 12 月 31 日前全面完成除不动产项目在租主体外的剩余其他入驻企业（3408 家）的注册地址迁移工作。对于实有困难，未达服务协议约定的“不存在入驻企业”要求的入驻企业，杨科创将按照服务协议约定继续支付注册地址服务费用。

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

在基金存续期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营不善、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，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产项目无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。具体而言，经营风险包括租赁相关风险、运营支出及相关税费增长的风险、维修和改造的相关风险等。

2. 行业风险

在国家相关政策的支持下，中国的孵化器事业实现了快速发展。但未来国际经济、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，将导致孵化器行业面临风险。具体而言，行业风险包括宏观经济变化、城市规划及不动产项目周边产业规划等发生变化、相关政策法规发生变化、行业竞争加剧等风险。

3. 周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

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）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	823,276,573.21	832,564,318.80	-1.12
2	总负债	573,623,089.54	561,578,816.80	2.14
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	20,625,197.72	-	-
2	营业成本/费用	10,716,815.15	-	-
3	EBITDA	16,708,683.20	-	-

注：基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无上年同期数据。

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：上海科汇智创项目管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	787,422,220.24	811,754,799.80	-3.00
主要负债科目				
1	长期应付款	544,568,652.00	544,568,652.00	-

注：长期应付款为项目公司股东借款。

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：上海科汇智创项目管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	11,167,589.50	54.15
2	物业费收入	1,473,318.01	7.14
3	广告位收入	160,354.42	0.78
4	车位收入	670,614.20	3.25
5	注册地址服务费收入	7,073,207.55	34.29
6	其他收入	80,114.04	0.39
7	营业收入合计	20,625,197.72	100.00

注：1、租金收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

2、基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无同比数据。

3、合计项列示数字不等于各项加总的情形系四舍五入形成的尾差，下同。

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：上海科汇智创项目管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧和摊销	6,151,005.28	57.40
2	运营管理费	798,424.16	7.45
3	物业管理费	1,557,642.76	14.53
4	税金及附加	1,790,842.43	16.71
5	财务费用	1,544.45	0.01
6	其他成本/费用	417,356.07	3.89
7	营业成本/费用合计	10,716,815.15	100.00

注：1、以上列示的运营管理费为运营管理机构收取的费用。

2、以上列示的财务费用主要为银行手续费支出，不包括银行存款利息收入和股东借款利息支出。股东借款利息支出为项目公司对资产支持专项计划的有息负债计提的利息费用，属于内部利息费用，在基金合并层面抵消，故不在本表中列示。

3、基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无同比数据。

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：上海科汇智创项目管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 10 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	59.14
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%	%	81.01

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：

项目公司在浦发银行上海杨浦支行开立了基本户及运营账户。运营账户是项目公司在监管银行开立的用于接收不动产项目底层现金流入，接收专项计划发放的股东增资款及股东借款的人民币资金账户。基本户是系指项目公司在监管银行开立的专门用于接收项目公司运营账户根据不动产项目季度预算所划转的款项（即预算内及预算外支出），并根据《项目公司基本户监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户。以上账户均按照《项目公司监管协议》《项目公司基本户监管协议》的约定进行管理，执行资金收支。

2. 现金归集和使用情况：

本报告期内，不动产项目公司合计现金流入金额为 27,549,093.04 元，主要为本期项目公司收到租赁收入、租户押金、存款利息及其他经营活动相关收入等；合计现金流出总金额为 26,475,183.42 元，主要为购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出，支付的税费、支付股东借款利息等。

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

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。单一客户名称为上海技术交易所有限公司，其关联方包括上技所申态科技发展（上海）有限公司、上技所数字科技（上海）有限公司、上海科转技鑫私募基金管理有限公司、上海上技所跨境技术贸易中心有限公司、上海杨浦科技创新中心有限公司、上海东部科技成果转化有限公司、上海创环物业管理有限公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，相关交易遵循市场化定价原则，公平公开确定交易价格，定价公允。

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

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

§ 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	4,521,702.15	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,521,702.15	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 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

无。

§ 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			
樊小杰	本基金基金经理	2024 年 12 月 17 日		22	自 2003 年起开始从事不动产项目投资/运营管理工作，主要涵盖基础设施类、私募基金等租赁、投资、资管、基金募集管理等工作，主要涵盖产权类不动产项目，在中国和海外市场拥有超过 20 年的房地产基金管理、投资和资产管理经验。管理覆盖服务公寓、物流、产业园、办公楼、住宅、综合体等多种业态，累计管理规模超 700 亿元。	学士，曾任职于仲量联行测量师事务所商业（办公楼）部、工业地产部分析师、投资经理；UPS 中国区房产设施主管；雅诗阁物业管理（上海）有限公司高级经理（西区投资、资管、业务拓展负责人）；平安不动产有限公司投资者关系总监、投资副总监；乐歌供应链管理（上海）有限公司资本市场总监；东百集团产业基金事业部副总经理；佛山顺德德国通物流城有限公司集团副总裁；现任招商基金招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
罗超	本基金基金经理	2024 年 12 月 17 日		9	自 2016 年起开始从事不动产项目投资/运营管理工作，主要涵盖房地产项目开发运营、保障性租赁住房项目投资运营等相关业务。	学士，曾任华润置地长租公寓事业部投资管理主管、高级经理、资深经理兼华东区域资管负责人。现任招商基金招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
杨磊	本基金基金经理	2025 年 10 月 22 日		10	自 2016 年起开始从事不动产项目投资工作，主要涵盖商业综合体、写字楼、产业园、高速公路、文旅、市	硕士，2016 年至 2018 年任职于华林证券股份有限公司，历任固定收益事业部总部经理、高级经理、副总裁；2018 年至 2023 年任职于招商财富资产管理有限公司，

					政基础设施等相关行业业务。	历任不动产投资与证券化部经理、资产证券化部经理、高级经理、业务副总监。2023 年 11 月在招商基金管理有限公司基础设施投资管理有限公司基础设施投资管理部工作。
杨坤	本基金基金经理（已离任）	2024 年 12 月 17 日	2025 年 12 月 25 日	17	自 2008 年起开始从事不动产项目投资/运营管理工作，主要涵盖基础设施类、ABS、私募基金等研究和投资工作，主要涵盖交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、产权类基础设施（产业园、仓储物流、IDC）等类型。	博士，国家发改委 PPP 入库专家、中国基金业协会资产证券化业务委员会委员。曾任国泰君安申易（深圳）基金管理有限公司投资总监、投决会委员。上海国泰君安证券资产管理有限公司资产证券化部董事总经理。京东数字科技控股股份有限公司大资管事业部总监，上海金顺东投资管理有限公司总经理。曾任招商基金基础设施投资管理总部专业总监、招商基金招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

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，后任基金经理的任职日期以及历任基金经理的离任日期为公司相关会议作出决定的公告（生效）日期；

2、不动产项目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年限加总。

§ 8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	300,000,000.00
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	300,000,000.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

项目	本期 2025 年 10 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日
报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	5,874,640.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	5,874,640.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	1.96

§ 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、中国证券监督管理委员会批准设立招商基金管理有限公司的文件；
- 2、中国证券监督管理委员会批准招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 3、《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 4、《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 5、《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 6、基金管理人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

招商基金管理有限公司

地址：深圳市福田区深南大道 7088 号

11.3 查阅方式

上述文件可在招商基金管理有限公司互联网站上查阅，或者在营业时间内到招商基金管理有限公司查阅。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人招商基金管理有限公司。

客户服务中心电话：400-887-9555

网址：<http://www.cmfcchina.com>

招商基金管理有限公司

2026 年 1 月 22 日