

招商科创孵化器封闭式基础设施证券 投资基金 2025 年中期报告

2025 年 06 月 30 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：2025 年 8 月 28 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 2025 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期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基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本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 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	1
1.1 重要提示.....	1
1.2 目录.....	2
§2 基金简介.....	4
2.1 基金产品基本情况.....	4
2.2 资产项目基本情况说明.....	5
2.3 基金扩募情况.....	5
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	5
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和原始权益人.....	5
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	6
2.7 信息披露方式.....	6
§3 主要财务指标和基金运作情况.....	6
3.1 主要会计数据和财务指标.....	6
3.2 其他财务指标.....	7
3.3 基金收益分配情况.....	7
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明.....	8
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况.....	8
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况.....	8
3.7 报告期内发生的关联交易.....	9
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况.....	9
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况.....	9
3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	9
§4 资产项目基本情况.....	9
4.1 报告期内资产项目的运营情况.....	9
4.2 资产项目所属行业情况.....	12
4.3 资产项目运营相关财务信息.....	19
4.4 资产项目公司经营现金流.....	20
4.5 资产项目公司对外借入款项情况.....	21
4.6 资产项目投资情况.....	21
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	21
4.8 资产项目相关保险的情况.....	21
4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	22
4.10 其他需要说明的情况.....	22
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....	22
5.1 报告期末基金的资产组合情况.....	22
5.2 报告期内基金估值程序等事项的说明.....	22
§6 回收资金使用情况.....	23
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	23
6.2 报告期末净回收资金使用情况.....	23
6.3 剩余净回收资金后续使用计划.....	23
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况.....	24
§7 管理人报告.....	24

7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	24
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	25
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	28
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	29
§8 运营管理机构报告	29
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	29
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	30
§9 其他业务参与人履职报告	31
9.1 原始权益人报告	31
9.2 托管人报告	32
9.3 资产支持证券管理人报告	32
§10 中期财务报告（未经审计）	33
10.1 资产负债表	33
10.2 利润表	36
10.3 现金流量表	38
10.4 所有者权益变动表	40
10.5 报表附注	42
§11 基金份额持有人信息	88
11.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	88
11.2 基金前十名流通份额持有人	88
11.3 基金前十名非流通份额持有人	89
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	90
§12 基金份额变动情况	90
§13 重大事件揭示	90
13.1 基金份额持有人大会决议	90
13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	91
13.3 基金投资策略的改变	91
13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	91
13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	91
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	91
13.7 其他重大事件	91
§14 备查文件目录	92
14.1 备查文件目录	92
14.2 存放地点	93
14.3 查阅方式	93

§ 2 基金简介

2.1 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）
基金主代码	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，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施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基础设施项目，力求实现基础设施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基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施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：基础设施项目投资策略、基础设施项目运营管理策略、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。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
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。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、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。基础设施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基础设施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 资产项目基本情况说明

资产项目名称：国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼

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

2.3 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
	职务	督察长	公募 REITs 项目主管
	联系方式	0755-83196666	021-55663075
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	王小青	谢吉华	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和原始权益人

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	原始权益人
----	-------	-----------	-----------	-------

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	上海杨浦科技创业中心有限公司
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	上海市杨浦区国定路 335 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	上海市杨浦区国权北路 1688 弄湾谷科技园 B5 栋 13 楼
邮政编码	200126	518040	200126	200438
法定代表人	张为忠	张倩	汪素南	谢吉华

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.cmfchina.com
基金中期报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期(2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日)
本期收入	30,540,261.97
本期净利润	8,003,697.52
本期经营活动产生的现金流量净额	23,570,606.24
本期现金流分派率（%）	2.28
年化现金流分派率（%）	4.59
期末数据和指标	报告期末(2025 年 06 月 30 日)
期末基金总资产	964,242,708.35
期末基金净资产	946,975,339.56
期末基金总资产与净资产的比例（%）	101.82

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/年初至报告期末实际天数*本年总天数

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末(2025 年 06 月 30 日)
期末基金份额净值	3.1566
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	22,344,633.82	0.0745	-
2024 年	11,954,609.70	0.0398	2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	21,533,998.82	0.0718	-
2024 年	-	-	-

注：本基金成立于 2024 年 12 月 17 日，成立当年未进行分配。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	8,003,697.52	-
本期折旧和摊销	14,453,257.13	-
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	22,456,954.65	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	1,108,471.55	-
调减项		
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	-1,220,792.38	-

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)		
本期可供分配金额	22,344,633.82	-

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。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本报告期内，本基金暂无同期可比。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 952,324.26 元(含税)，资产支持证券管理人管理费 476,162.13 元(含税)，基金托管人托管费 47,615.67 元(含税)，运营管理机构的管理费用 852,666.64 元(含税)。

3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内，根据股权转让协议和交割审计报告，本基金已支付除股权转让协议约定可暂扣的暂未回收的应收账款 76,471.59 元外剩余全部股权转让价款。根据交割审计报告，截止交割审计基准日，本基金购入的项目公司于交割审计基准日，资产总计 836,158,292.97 元，负债总计 679,302,120.49 元，所有者权益合计 156,856,172.48 元。截至本报告期末，因资产交割形成的底层资产应收账款除暂扣的暂未回收应收款项 76,471.59 元均已正常收缴。关于交割审计报告，投资者可以进一步查阅 2024 年 12 月 21

日发布的《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告》。

3.7 报告期内发生的关联交易

本报告期内发生的关联交易信息详见本报告“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本报告期末应收账款坏账准备余额为 21,781.36 元。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内基础设施基金各业务参与人无新增基础设施基金相关承诺。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

报告期内，本基金持有的基础设施项目为国定路 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，基础设施项目整体运营情况良好，无安全生产事故，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。

4.1.2 报告期以及上年同期资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 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日)/报告期末(2025 年 06 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	59,838.04
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	47,691.56

3	报告期末出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	79.70
4	报告期内租金单价水平	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	3.14
5	报告期末剩余租期情况	报告期末时点在租租约面积加权平均剩余租期	天（取整）	656.00
6	报告期末租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	98.76

注：基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无上年同期数据。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：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 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	15,405.85
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	12,911.01
3	报告期末出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	83.81
4	报告期内租金单价水平	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	2.91
5	报告期末剩余租期情况	报告期末时点在租租约面积加权平均剩余租期	天（取整）	329.00
6	报告期末租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	98.86

注：基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无上年同期数据。

资产项目名称：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 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	16,024.68
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	13,680.10
3	报告期末出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	85.37

4	报告期内租金单价水平	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	3.50
5	报告期末剩余租期情况	报告期末时点在租租约面积加权平均剩余租期	天（取整）	674.00
6	报告期末租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	97.99

注：基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无上年同期数据。

资产项目名称：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 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/报告期末（2025 年 06 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	28,407.51
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	21,100.45
3	报告期末出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	74.28
4	报告期内租金单价水平	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	3.04
5	报告期末剩余租期情况	报告期末时点在租租约面积加权平均剩余租期	天（取整）	844.00
6	报告期末租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	99.26

注：基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无上年同期数据。

4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，基础设施项目租户数量共 120 个，按面积口径统计，租户行业分布情况为专业服务占比 45.49%、信息技术占比 39.61%、教育科研占比 8.47%、商务贸易占比 3.32%、事业单位占比 2.63%、运输代理占比 0.49%。报告期内，基础设施项目前五名租户的含税租金收入和占基础设施项目总含税合同租金收入的比例分别为：租户 A：金额 2,178,596.20 元，占比 8.05%；租户 B：金额 1,993,852.08 元，占比 7.37%；租户 C：金额 1,934,260.17 元，占比 7.15%；租户 D：金额 1,639,201.16 元，占比 6.06%；租户 E：金额 1,202,042.72 元，占比 4.44%。

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

无。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1. 所属行业基本情况

我国产业园区行业历经数十年发展，市场容量逐步积累扩大。各级开发区特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

在全球科技竞争日趋激烈的背景下，上海正以建设国际科技创新中心为目标，构建全要素生态培育体系，探索“孵化”新模式。2023 年以来，上海聚焦人工智能、大模型、量子科技、合成生物等前沿领域，目前已建设了 12 家高质量孵化器，推动实验室成果向产业化跨越。12 家高质量孵化器总面积超 12 万平方米，在孵企业 300 多家，另有储备创业项目 330 余个，其中超前孵化项目 40 多个。2025 年 1 月至 5 月，上海高质量孵化器的营收达 6500 万元左右，同比增长 15%，其中专业服务收入占总收入的 51%，是全市科创载体平均水平的 2 倍；在孵企业总营收超 6 亿元，研发经费投入超 5 亿元。从高质量孵化器的整体布局看，上海强调生态集聚效应，将它们建在所属产业的头部区域。这种布局有利于提升区域创新浓度和产业要素密度，打造上海先导产业创新“核爆点”。

2. 所属行业发展阶段

自改革开放以来，我国的产业园区经过四十多年的飞速发展，产业园区经历了从“1.0”到“4.0”升级迭代：

- 1.0 劳动密集型产业园（1978 年-1989 年）
- 2.0 产业聚集型高新技术产业园（1990 年-2000 年）
- 3.0 综合性园区（2001 年-2010 年）
- 4.0 复合型园区（2011 年至今）

2014 年，国办发〔2014〕54 号文明确新形势下开发区的发展定位，努力把开发区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区。2017 年，国家不断深化供给侧改革，中国制造 2025 振兴战略。《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》明确提出“园区是中国实体经济的重要载体”。产业园区的开发也愈发呈现多元化趋势，未来产业驱动的产业园区也将在驱动区域经济转型方面发挥重要作用。2022 年，国务院印发《“十四五”数字经济发展规划》提出推动产业园区和产业集群数字化转型；引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力；积极探索平台企

业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。

3. 所属行业周期性特点

产业园区是为促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。其本身也受宏观、微观环境，政策面、产业面影响而呈现周期轮动的特点：

（1）政策面具有显著的周期性特征

宏观和产业政策在产业园区的发展过程中起着至关重要的引导作用，产业园区所在地的各级政府可以通过在产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控对产业园区的发展进行引导与支持，确定产业园区的发展方向。并将产业园的发展与经济转型、产业升级和国家战略调整紧密联动。

（2）供需与租金周期性波动：

当前，中国经济正处于结构性调整阶段，传统增长动能减弱，新兴产业发展提速。这一背景下，产业园区的转型期面临供需关系的深刻重构，必须通过主动适应市场变化，重塑竞争力。

供应端的周期性主要表现为：

过去 20 年，经济强势增长下各级政府通过各类产业园区的开发建设带动了城市的产业招商升级，间接推动了产业园区的大规模建设和供应，开发建设的车轮的降速需要一定的过程，随着经济调整期的到来，产业园区建设更趋理性，但之前已规划或已投入建设的项目会有周期传导的滞后性，必然导致会在 2-3 年内仍然有和经济增长态势下比较类似的新增供应入市。

需求端的周期性主要表现为：

受到产业轮动的牵引，企业对空间载体的需求从“低成本厂房”转向“高附加值服务”，如数字化基础设施、产业协同平台等。例如，长三角、珠三角部分传统制造型园区因未能适应高端化、智能化趋势，陷入招商困境，反映出供需结构的根本性变化。2024 年上海园区主力租户为集成电路和生物医药，2025 年转向数字经济和金融科技。由此新需求驱动转型方向推动园区业主进行产业升级与功能重构。

同时，租期、租金也会因市场供需情况，以及租客是否是园区引领带动行业而呈现弹性化：受市场租金波动影响，租客往往选择将租期从 10 年缩短至 1 年至 3 年；一旦租客觉得租金有企稳迹象又会选择拉长租期，租金方面表现为以价换量成为常态化，直到达到量价再次平衡。

4. 所属行业竞争格局

中国产业园区活跃市场主要聚集在北京、上海、深圳，但呈现出不同的竞争格局，上海的产业园区市场在供应端多元化、市场化程度及外资行为传导效应方面比北京及部分二线城市具备更充分的竞争特性。经过多年发展，上海形成了“政府引导基金+市场化机构”的双轨模式，外资机构通过 REITs 和私募基金持有上海核心园区资产，约占全市产业园大宗交易份额的 40%以上，其灵活的退出机制加速资产流动。上海产业园市场的充分竞争本质是“外资流动性注入+国资韧性托底+市场需求敏感”三方驱动的结果。

随着国家创新创业政策的深入实施，越来越多的初创企业涌现，对孵化器的需求也在不断增加。各级政府、高校、企业等纷纷投入资源建设孵化器，推动了孵化器行业的快速发展。从供应端来看，孵化器的数量和质量均有所提升。根据工信部火炬中心统计数据，截至 2023 年，在全国范围内各类创业孵化载体已达到 16,600 多家，包括孵化器 7,000 多家、众创空间 9,500 多家。其中，国家级科技企业孵化器 1,606 家，上海共 62 家，杨浦区共 5 家。从需求端来看，初创企业对于孵化器的需求也在不断增加，通过孵化器获得更多资源、资金和技术支持，以降低创业风险，提高创业成功率。科技企业孵化器的主要功能是围绕科技企业的成长需求，集聚各类要素资源，推动科技型创新创业，降低创业成本，提高创业存活率。而国家级科技企业孵化器中孵化后的企业存活率可以提升至 80%以上。截至 2023 年，在全国范围内，孵化器累计毕业企业 25 万家，上市（挂牌）企业 5,000 家，科创板上市企业中有四分之一为孵化器毕业企业，孵化器内走出了科大讯飞、大疆创新、寒武纪、达安基因等一批硬科技领军企业。短期内虽然经济波动导致市场增量需求相对疲软，但由于孵化器区位普遍相较普通产业园较好，租金和普通产业园相比有较大价差，可以有效吸引向下兼容的客户需求。孵化器主要面向创新、创业等的中小微企业，随着新兴经济的发展，园区作为孵化器的物理空间载体，可有效吸引相关领域的创新、创业、培训、研发的创新、创业需求，并在研发支持、政策赋能、销售赋能等方面给予大力支持。孵化器行业对新常态下经济的稳定增长和市场活力的增强起到了重要促进作用，成为振兴区域经济的“推进器”。

上海孵化器载体迎来高速发展期，根据上海市人民政府办公厅印发的《上海市高质量孵化器培育实施方案》，到 2025 年，培育不少于 20 家高质量孵化器，示范带动不少于 200 家孵化器实现专业化、品牌化、国际化转型升级；与高新技术开发区、特色产业园区等联动发展，孵化培育 1 万家科技型中小企业、2000 家高新技术企业、300 家瞪羚企业、100 家科技小巨人企业和一批面向全球，拥有自主、前沿、颠覆性技术的硬科技企业；带动形成若干孵化集群，打造 2-3 个千亿级产值规模的“科创核爆点”，初步建成全球科技创新企业首选落户城市。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

上海产业园区几个主要组团分布在中外环之间：张江、漕河泾、市北、金桥、临空、浦江等，优质产业园总体存量 1,467 万平方米，其中杨浦区市场总体存量 72 万平方米，占比不大。2025 年二季度，上海市产业园区平均租金报价 4.08 元/平方米/天，整体空置率为 31.1%。杨浦区市场的平均租金报价 3.71 元/平方米/天，由于区域更靠近市区且偏向办公定位，其租金水平略高于金桥、御桥、康桥、临港浦江等板块。由于区域新增供应极少，杨浦整体空置率为 20.3%，主要为市场存量项目空置，低于全市整体空置率水平。

各产业园区板块依托各自深厚的产业基础和特色产业服务，为租金打造坚实护城河，杨浦产业园区主要依托高校资源通过政策及资本的加持，凭借在线新经济、创意设计、智能制造等主导产业的发展推动需求和板块活跃度并进一步加深龙头企业在板块内部的布局。

从杨浦区各板块来看，五角场区域、三门路区域、杨浦滨江及湾谷科技园区域构成杨浦区差异化产业办公集群，具备鲜明的定位分化与功能协同性。首先，五角场区域是城市副中心的核心商务区，集杨浦区高端商务与商业融合为一体。紧靠万达商圈与高校（复旦、同济），形成“商业+人才”双生态支撑。甲级写字楼租金达 4.0-4.5 元/平方米/天，为杨浦区租金高点。产业聚集：以金融、数字经济、专业服务为主导，吸引互联网巨头等头部企业区域总部。其次，三门路区域是五角场 CBD 的延伸拓展带，地铁 10 号线三门路站 6 分钟直达，承接五角场外溢企业。由于其办公楼品质远优于五角场等杨浦区其他区域，其优质项目租金和五角场基本相当为 4.5 元/平方米/天。租户主要聚焦科技研发与轻资产服务类企业。此外，杨浦滨江作为上海核心创新区域，主要聚焦数字经济、创意设计等新兴领域，同时依托政策红利和区位优势构建多维竞争力。互联网巨头区域总部密集入驻，形成“楼上楼下即上下游”的产业生态链。周边办公楼群及商业、生活配套等仍在建设中，少数高端项目如中交滨江广场租价达 6.0-6.5 元/平方米/天，适配大型总部办公。杨浦滨江建成后将成为上海黄金三角外拓新的最有活力的增长极。

根据租赁市场公开数据查询、委托戴德梁行市场调研及基金管理人定期走访了解，2025 年上半年，杨浦区竞品产业园租赁情况如下：

和上海其他主力供应大区相比，杨浦区 2025 年上半年暂无新增可比产业园项目入市，市场以消化存量空置和三门路周边历史新增项目为主。杨浦区主要新增开发办公性质项目集中在三门路和杨浦滨江，但三门路主打高端，杨浦滨江主要为在线新经济企业自用为主。和入池项目租赁情况类似，竞品园区的租赁基本都稳定在 80-85%左右，优于上海平均，但和上海市办公产业园市场类似，杨浦区的主要竞品项目的租金同比、环比均有所下降，印证了业主方针对需求端相对疲软纷纷推行“以价换量”政策。根据戴德梁行的市场调研反馈，基础设施资产周边同类园区的租金水平相比 2024 年 6 月 30 日时点的租金水平平均面临一定的下调。产业研发办公园区（INNO 创智、互联宝地）的下调幅度约 5-8%，孵化器类产业园（长阳创谷、同济科技园）的下调幅度约 5-8%。

基础设施资产（湾谷园 B5 号楼）所处的湾谷科技园是生态型研发总部集聚区，依托复旦新江湾校区，形成“校区-园区-社区”三区联动，推动技术转化。标准办公的租金 2.5-3.5 元/平方米/天，独栋总部办公租金 3.0-5.0 元/平方米/天，产业园（含孵化器）的租金 2.1-3.5 元/平方米/天，价格跨度适应多元需求。

基础设施资产（国定路园区）所处的国定路-五角场区域可比写字楼以 3.5-4.5 元/平方米/天的租金为主力区间，产业园（含孵化器）的租金 2.3-4.6 元/平方米/天。五角场区域规划强化科创载体与高校资源联动，依托高校资源形成“孵化-加速-产业化”闭环，是上海科创小微企业的首选成长地。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

产业园区作为经济发展的重要载体，获得了中共中央、国务院、全国人大、科技部等国家和部委层面一系列产业、区域政策扶持和指导。2025 年上半年度国家及上海市各部门出台的涉及产业园区的各类政策文件，涵盖了产业发展、科技创新、资源集约等版块。

1. 《关于加快推进科技服务业高质量发展的实施意见》

2025 年 5 月，经国务院同意，工业和信息化部、国家发展改革委、教育部、科技部、财政部、市场监管总局、金融监管总局、国家知识产权局、中国科协联合印发《关于加快推进科技服务业高质量发展的实施意见》，以创新驱动、市场导向、融合发展、系统推进、质量为先为原则，壮大服务主体，优化发展生态，提升服务能力，实现规模增长和质效提升，加快科技成果转化和产业化，有力支撑科技创新和产业创新融合发展。《实施意见》提出，要推动科技服务业全面发展，围绕研究开发、技术转移转化、企业孵化、技术推广、检验检测认证、信息技术、工程技术、科技金融、知识产权、科技咨询及其他科技服务等重点领域进行全面部署，明确发展任务。要加快转型升级，强化科技服务创新，深化新一代信息技术融合应用，推广应用先进绿色技术，促进与三次产业深度融合，推动科技服务业高端化、智能化、绿色化、融合化发展。

主要影响：该政策推动产业园从物理空间提供商升级为科技创新生态运营商，未来园区竞争力将取决于技术要素配置效率与服务链整合深度。

①推动产业园服务功能升级，要求产业园围绕研发设计、技术转移、创业孵化、检验检测、科技金融等环节构建服务体系，建立科技成果转化的“一站式”平台。鼓励园区建设概念验证中心、中试基地，加速实验室成果产业化，降低企业创新风险。

②深化“四化”转型要求，引导园区引入高能级研发机构与国际科技组织；推动人工智能、大数据技术与园区管理深度融合（如智慧招商、数字化运维）；推广低碳技术应用，要求新建园区达到绿色建筑标准；促进园区内“科技服务+先进制造”、“科技服务+现代农业”等交叉业态发展。

2. 《上海市促进专精特新中小企业发展壮大的若干措施》

2025 年 4 月，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，健全本市中小企业发展支持和服务体系，促进专精特新中小企业发展壮大，上海市人民政府办公厅印发《上海市促进专精特新中小企业发展壮大的若干措施》。目标到“十五五”末（2030 年），全市专精特新中小企业数量达到 2 万家左右；建设市级专精特新梯度培育数智化平台，构建“小微企业→创新型中小企业→专精特新中小企业→专精特新‘小巨人’”的递进培育链条；推动企业“小升规”（最高奖励 50 万元）；设立千亿级基金群支持专精特新企业，对连续两年增速超 20%的“小巨人”企业奖励 50 万元。

主要影响：该政策通过“全周期激励+千亿资本赋能+精准服务”，推动专精特新企业从“小而精”向“强而链”跃迁，为上海巩固产业优势、培育新质生产力提供核心支撑，同时为全国中小企业政策创新树立标杆。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

1. 宏观数据方面

2025 年上半年，上海坚持稳中求进工作总基调，有效实施更加积极有为的宏观政策，全市经济运行总体平稳，生产需求稳中有升，新动能新产业持续壮大。上半年全市实现地区生产总值（GDP）26,222.15 亿元，同比增长 5.1%。分产业看，第一产业增加值 36.54 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 5,445.91 亿元，增长 3.9%；第三产业增加值 20,739.70 亿元，增长 5.4%。

2. 产业生态方面

产业园区整体运营表现与经济和商业的活力紧密相关，在未来一段时间内，主要关注区域产业导入和产业升级的成效及宏观政策的调整和支持力度。杨浦长期以来聚焦塑造高端产业引领功能，构建以数字经济为核心主导，“智能+”“互联网+”为两个重点方向，在线新经济、智能制造、创意设计三大千亿级产业集群蓬勃发展，科技服务、人工智能、生命健康、绿色低碳四大新兴领域的前瞻布局。杨浦国家高新技术企业、“专精特新”小巨人企业数量位居中心城区首位。

杨浦区作为上海科创中心的重要承载区，已经走出了一条从“工业杨浦”到“创新杨浦”的转型升级之路，杨浦板块在上海全球科创中心建设中的主要承载区域是 5G 应用场景和数字经济。杨浦五角场依托高校资源（复旦、同济等）打造“三区联动”（大学校区、科技园区、公共社区）和“三城融合”（学城、产城、创城）模式，形成上海科技创新布局中的创新功能集聚区，实现“东方新硅谷”与双创核心区的核心定位。重点发展数字经济、创意设计，吸引 IBM、AECOM、Bilibili 总部等企业入驻，并培育 4500 余家中小型科创企业。以合生汇、百联 ZX 造趣场等商业体为核心，推动年轻化消费场景与创新孵化结合，强化“从毕业到创业”的全链条生态。杨浦新江湾城依托湿地生态基底与高校附属教育资源（复旦、同济、上音等），打造“低密居住+知识创新”融合区。承接五角场科创辐射，聚焦高

端人才居住与研发配套功能，形成产城共融示范区。作为杨浦北部创新格局组成部分，联动“杨‘数’浦新质秀带”建设，强化创新生态与生活品质协同。杨浦滨江南段核心区正在建设在线新经济“总部秀园”商办项目，总投资额达 1000 亿元，美团上海科技中心和 Bilibili 全球总部也将在未来两年内陆续完工。目前，杨浦区数字经济企业超过 8000 家，数字经济已成为杨浦贡献度最大的产业，特别是在软件和信息服务业方面，杨浦区的产业规模已超过 3000 亿元。在未来，预计智能制造和在线经济等领域相关类型租户将会呈现较强租赁需求。杨浦区将持续推动产业载体扩容提质，深入推进“长阳秀带”在线新经济生态园建设，加快产业园区“腾笼换鸟”，推动滨江中北段存量低效用地盘活利用、转型升级，为各类创新主体提供更多复合型载体空间。

3. 上海产业园市场情况更新

作为科技创新的“抓手”，产业园区得到了政府、产业资本、“轻资产”运营商、创投机构等各方力量的持续关注。而基础设施公募 REITs 在产业园区领域的先试先行，以及公募 REITs 扩募规则的进一步推出，打通了产业园的退出通道，激发了产业园区的市场活力。产业分布方面，上海成熟核心型产业园区历经多年发展，产业集群已经形成，现有的将近 40 个特色产业园区主要聚焦七大领域，包括集成电路、生物医药、人工智能、新能源汽车、高端装备制造、新材料、节能环保。根据戴德梁行的相关统计：

（1）市场存量及新增供应量

上海优质产业园 2025 年上半年总体存量 1,467 万平方米，新增供应 64.4 万平方米，净吸纳量 8.0 万平方米。二季度末新增项目的集中供应推动空置率环比上升至 31.1%。行业需求方面，以科技创新为核心的新质生产力需求逐渐成为主流，TMT 企业和人工智能及软件系统开发类新兴企业也呈现一定的租赁需求。

（2）市场租金及空置率

受甲级写字楼供需不平衡因素的传导下市场租金下行压力影响，上海优质产业园租金顶部空间承压，整体租金水平持续下行、整体出租率有所滑落，为尽快引入大型租户的入驻，在市场下行的态势下，园区招商策略相比更加积极，商务条件弹性相对较大。2025 年二季度，上海市产业园区平均租金报价 4.08 元/平方米/天，多数子市场平均租金继续下探。由于一季度市场下行的影响，上海产业园区市场上半年录得负的净吸纳量，包括部分小型企业缩租搬迁/到期退租，以及龙头企业退租搬迁至自持项目。同时上半年新增项目的集中供应等多因素影响下，继续推动空置率上升至 31.1%。

（3）未来供应

保守预计到 2025 年末，全市拟有 9 个项目竣工入市，为市场新增约 137 万平方米优质办公空间。新增项目主要集中在张江和金桥板块，市场存量的增加将一定程度上带动区域产业园竞争升级，入驻企业选择空间更大。本入池项目周边无可比新项目入市，但由于全市办公及产业园市场将继续存压，项目未来运营仍将面临一定挑战。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资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	826,885,516.12	832,564,318.80	-0.68
2	总负债	567,734,243.85	561,578,816.80	1.10
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	30,405,232.90	-	-
2	营业成本/费用	18,000,499.68	-	-
3	EBITDA	24,804,461.32	-	-

注：本报告期内，本基金暂无同期可比。

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：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	799,580,383.28	811,754,799.80	-1.50
主要负债科目				
1	长期应付款	544,568,652.00	544,568,652.00	0.00

注：长期应付款为项目公司股东借款。

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

资产项目公司名称：上海科汇智创项目管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	25,674,027.28	84.44
2	物业费收入	3,190,153.07	10.49
3	广告位收入	315,048.46	1.04
4	车位收入	1,226,004.09	4.03
5	其他收入	-	-
6	营业收入合计	30,405,232.90	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。

4.3.4 重要资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

资产项目公司名称：上海科汇智创项目管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
----	----	------------------------------------

		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧和摊销	12,334,517.52	68.52
2	运营管理费	804,402.50	4.47
3	物业管理费	2,870,556.89	15.95
4	税金及附加	1,846,100.29	10.26
5	财务费用	548.70	0.00
6	其他成本/费用	144,373.78	0.80
7	营业成本/费用合计	18,000,499.68	100.00

注：1、本报告期运营管理费为运营管理机构收取的费用。

2、以上列示的本期财务费用不包括银行存款利息收入和股东借款利息。此处调减财务报表中已计提给专项计划的股东借款利息，原因为该部分财务费用扣除相关税费后将最终分配给基金持有人，该财务费用的发生为本基金交易结构安排导致，非项目公司实际运行发生的财务费用，本表中已对该项做调减处理。

3、基金成立日为 2024 年 12 月 17 日，无同比数据。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：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 01 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入× 100%	%	47.86
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%	%	81.58

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 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基础设施项目底层现金流入，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基础设施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，基础设施项目公司合计现金流入金额为 34,190,690.65 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合计等；合计现金

流出总金额为 27,568,983.64 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。

4.4.2 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。

4.4.3 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

报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

本报告期内，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.8 资产项目相关保险的情况

项目公司已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求购买了财产一切险、公众责任险。其中：

国定路 1 号楼的财产一切险保险期间为 2024 年 9 月 30 日 00 时起至 2025 年 9 月 29 日 24 时止。报告期内保险期间连续未中断。

国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼的财产一切险保险期间为 2025 年 1 月 1 日 00 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止。报告期内保险期间连续未中断。

国定路 1 号楼、国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼的公众责任险保险期间为 2024 年 9 月 30 日 00 时起至 2025 年 9 月 29 日 24 时止。报告期内保险期间连续未中断。

本期保险到期后，项目公司将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，继续为本基础设施项目购买足够的财产保险及公众责任险。

4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施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	3,184,124.14	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,184,124.14	100.00

5.2 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金的估值业务严格按照相关的法律法规、基金合同以及《招商基金管理有限公司基金估值委员会管理办法》进行。基金核算部负责日常的基金资产的估值业务，执

行基金估值政策。另外，公司设立由投资和研究部门、风险管理部、基金核算部、法律合规部负责人和基金经理代表组成的估值委员会。公司估值委员会的相关成员均具备相应的专业胜任能力和相关工作经历。公司估值委员会主要负责制定、修订和完善基金估值政策和程序，定期评价现有估值政策和程序的适用性及对估值程序执行情况进行监督。

投资和研究部门以及基金核算部共同负责关注相关投资品种的动态，评判基金持有的投资品种是否处于不活跃的交易状态或者最近交易日后经济环境发生了重大变化或证券发行机构发生了影响证券价格的重大事件，从而确定估值日需要进行估值测算或者调整的投资品种；投资和研究部门定期审核公允价值的确认和计量；研究部提出合理的数量分析模型对需要进行估值测算或者调整的投资品种进行公允价值定价与计量并定期对估值政策和程序进行评价，以保证其持续适用；基金核算部定期审核估值政策和程序的一致性，并负责与托管行沟通估值调整事项；风险管理部负责估值委员会工作流程中的风险控制；法律合规部负责日常的基金估值调整结果的事后复核监督工作；法律合规部与基金核算部共同负责估值调整事项的信息披露工作。

基金经理代表向估值委员会提供估值参考信息，参与估值政策讨论；对需采用特别估值程序的证券，基金及时启动特别估值程序，由公司估值委员会集体讨论议定特别估值方案，咨询会计师事务所的专业意见，并与托管行沟通后由基金核算部具体执行。

本基金管理人参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。截至报告期末本基金管理人已与中央国债登记结算有限责任公司、中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定提供相关债券品种、流通受限股票的估值参考数据。

§ 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

本基金成功发行后，发售基金总额扣除偿还外部债务、拟缴纳税费及原始权益人及相关方战略配售认购款等因素后，原始权益人上海杨浦科技创业中心有限公司无净回收资金。

原始权益人上海杨浦科技创业中心有限公司回收资金使用情况也已在本基金 2025 年第 1 季度报告中披露，后续将不再披露相关事项。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

不涉及（无净回收资金）。

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

不涉及。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

原始权益人或者关联方依据相关要求，已及时向监督管理机构就回收资金情况履行了报备程序，原始权益人已对上述回收资金情况相关内容进行确认。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

招商基金管理有限公司于 2002 年 12 月 27 日经中国证监会【2002】100 号文批准设立。目前，公司注册资本金为人民币 13.1 亿元，招商银行股份有限公司持有公司全部股权的 55%，招商证券股份有限公司持有公司全部股权的 45%。

招商基金管理有限公司拥有公开募集证券投资基金管理、基金销售、全国社会保障基金境内委托管理、企业年金和职业年金基金投资管理、合格境内机构投资者、特定客户资产管理、保险资金投资管理、基本养老保险基金投资管理、公募基金投资顾问业务试点资格。

招商基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投资管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施投资管理总部。截至本报告发布日，基础设施投资管理总部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
杨坤	本基金基金经理	2024 年 12 月 17 日	-	17	自 2008 年起开始从事基础设施项目投资/运营管理工作，主要涵盖基础设施类、ABS、私募基金等研	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、

					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。	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。现任招商基金基础设施投资管理总部专业总监。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。
樊小杰	本基金基金经理	2024 年 12 月 17 日	-	22	自 2003 年起开始从事基础设施项目投资/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，主要涵盖产权类基础设施项目，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 年起开始从事基础设施项目投资/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。

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、证券从业年限计算标准遵从中国证监会《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》中关于证券从业人员范围的相关规定。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

基金管理人声明：在本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规及其各项实施准则的规定以及本基金的基金合同等基金法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的前提下，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金运作整体合法合规，无损害基金持有人利益的行为。基金的投资范围以及投资运作符合有关法律法规及基金合同的规定。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

基金管理人已建立较完善的研究方法和投资决策流程，确保各投资组合享有公平的投资决策机会。基金管理人建立了所有组合适用的投资对象备选库，制定明确的备选库建立、维护程序。基金管理人拥有健全的投资授权制度，明确投资决策委员会、投资组合经理等各投资决策主体的职责和权限划分，投资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。基金管理人的相关研究成果向内部所有投资组合开放，在投资研究层面不存在各投资组合间不公平的问题。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。报告期内，项目公司开展了协定存款业务。截至本报告期末，本基金通过持有“招商科创孵化器资产支持专项计划资产支持证券”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施项目为国定路1号楼、国定路3号楼、湾谷园 B5 号楼，均位于上海市杨浦区。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.3 资产项目运营相关财务信息”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

（2）项目运营情况

报告期内，基础设施项目运营情况详见本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，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。基础设施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。

本报告期内本基金已实施收益分配 1 次。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

基金管理人建立了完善的内部控制制度体系，通过《招商基金管理有限公司公平交易管理办法》《招商基金管理有限公司关联交易管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金运营管理管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》和《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金内部控制与风险管理管理办法》等一系列内部规章制度规范约束基金关联交易。基金管理人执行基金关联交易前，需履行内部审批流程。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人本着诚实信用、勤勉尽责、合法经营和保障基金持有人利益的原则，经营管理和业务运作稳健、合规，基金的投资、交易、后台等运作规范有序。基金管理人的风险管理及合规控制部门依据独立、客观、公正的原则，主要从以下几个方面进一步加强了公司内部控制和基金投资风险管理工作：

1、公司实施了员工全面培训和形式多样的专题培训，包括不定期推送监管动态和风险案例，持续整理风险点录入系统定期推送，定期或不定期组织法规考试，不定期开展各类合规主题培训等，丰富培训形式，不断提升员工合规与风控意识；

2、公司持续加强基础设施基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险；

3、定期稽核方面，除了每季度会对各业务领域进行一次全面的稽核，公司合规审计部门还根据监察稽核计划，对公司的关键业务部门及业务流程进行了专项稽核和检查；

4、制度体系方面，公司适时完善相关制度体系，结合最新法规政策及业务实际需求，细化重要环节的合规管理要求，确保制度体系的科学性和可操作性，为业务的合规展业提供制度保障；

5、存续期运作方面，公司为资产交割、上市交易及运营管理提供及时的法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，确保运营管理的合规性和透明度。有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金的投资运作符合国家相关法律法规、监管部门的有关规定以及公司相关制度的规定，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人承诺将一如既往本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运作基金资产，在规范经营、控制风险的基础上，为基金持有人谋求最大利益。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，管理人根据公司的授权体系参与基金产品治理，严格履行运营管理协议的各项规定，开展了以下主动运营管理措施：

1、周度定期现场与运营管理机构合署办公，高效对接基础设施项目日常运营管理工作，现场调研项目实际运营和物业维护情况，检视运营管理机构、物业管理机构履责情况，协同运营管理机构持续优化项目各项运营管理工作。

2、持续跟踪基础设施项目经营情况，审阅运营管理机构定期编制提交的月度经营报告，定期召开经营会议沟通重点经营事项，并根据租赁市场供需变化研判具体重点租户续租和新签方案。

3、调动内部 IT 资源，开发对接基础设施项目租赁管理系统，定期核对主要运营数据，协助运营管理机构提升日常运营数据的时效性、完整性、准确性。

4、制定了项目公司经营管理办法，对日常文件、流程内容及形式进行标准化，规范项目公司经营管理事项，并在项目公司层面选聘常年法律顾问机构，协助项目公司审核把关相关法律文件并提供法律咨询意见。

5、组织开展了针对运营管理机构相关人员的合规培训。

6、按照监管指引要求进行必要的信息披露，确保信息披露的真实性、准确性、及时性。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内无重大决策事项。基础设施项目的 2025 年度经营预算已于 2024 年 12 月 16 日经管理人基础设施证券投资基金投资管理决策委员会审议通过。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，根据《运营管理协议》约定的运营管理机构的运营管理职责，管理人开展了基础设施项目 2025 年半年度巡检工作，并就巡检中发现的问题提出整改建议，定期跟进运营管理机构的整改进展。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构监督情况

报告期内，管理人持续对运营管理机构的持续经营和履职情况进行监督，持续督促运营管理机构落实年度预算计划、实现日常运营管理的高效合规。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号—临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号—年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金信息披露管理办法》等法律法规及制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已建立较完善的信息披露管理制度，在审核和发布流程、内幕信息管理、暂缓或豁免信息披露以及档案管理等方面均严格落实制度规定。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金聘任上海杨浦科技创业中心有限公司作为运营管理统筹机构、上海科优达科技发展有限公司作为运营管理实施机构，为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。运营管理机构在履职期间，根据《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》的约定，以基础设施基金份额持有人利益最大化为目标，勤勉尽责、专业审慎地履行本协议约定的各项运营管理职责和义务，确保了基础设施项目稳定运营，主要内容包括制定年度经营计划及财务预算、租赁管理服务、日常运营服务（含客户维护、公共关系管理、证照资质维护、物业日常监督管理、安全管理、采购管理等）及履

行运营管理协议约定的其他职责等。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，上海杨浦科技创业中心有限公司作为运营管理统筹机构、上海科优达科技发展有限公司作为运营管理实施机构在对基础设施资产的运营管理过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及其他有关法律法规、规章、规范性文件、证券交易所有关基础设施基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构为保持基础设施项目稳定运营，采取如下运营管理措施，提高运营效率和水平。

收入方面，通过对基础设施项目所在园区租赁市场进行分析，制定合理的年度经营计划初步方案及财务预算，积极开展招商租赁工作，同时加强收益管理，督促租户及时支付各项应付款项，持续追收欠缴款项，保障项目收入稳定。

成本方面，通过建立采购招标管理办法、供应商管理规定等制度规范采购流程及优化采购成本，合理控制运营过程中的各项开支，提升成本管控水平。

运营效率及服务方面，通过配备专门的基础设施项目运营管理团队，完善电子化 IT 系统，优化运营管理流程；加强客户维护，组织相关活动并提供增值服务，及时处理租户投诉和纠纷；强化与物业管理公司的沟通协作，监督其履行物业服务职责，提升整体运营服务质量和租户满意度。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，根据《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《上海杨浦科技创业中心有限公司信息披露配合制度》《上海科优达科技发展有限公司信息披露配合制度》等法规、制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露配合义务。同时，积极与投资者沟通联络，回应投资者关切。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格遵守《上海杨浦科技创业中心有限公司信息披露配合制度》《上海科优达科技发展有限公司信息披露配合制度》的相关要求，配合基础设施基金完成信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构配合基础设施基金完成了相关信息披露，披露的主要事项如下：

2025 年 4 月 2 日发布《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告》；

2025 年 4 月 21 日发布《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告》。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额为 9,356.7153 万份，占基金总份额的 31.19%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人根据《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度

报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等法规要求，严格履行信息披露配合义务。

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“本托管人”）在对招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金的托管过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

报告期内，本托管人根据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，未发现管理人违反相关法律、基金合同和托管协议的情形。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人依照有关法律法规、基金合同、托管协议的规定，对本基金的投资运作、收益分配、为基础设施项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督和复核，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人按照相关法律法规、基金合同和托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露基础设施基金信息进行了复核、审查和确认，由招商基金管理有限公司编制本托管人复核的本报告中财务指标、收益分配情况、财务会计报告相关内容、投资组合报告等内容真实、准确、完整。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

基础设施资产支持专项计划持有项目公司 100%股权。报告期内，基础设施资产支持专项计划根据认购协议、标准条款等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，作出股东决策、决定或者履行相关流程，包括但不限于项目公司重大决策、审批预算、委派董事等。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

基础设施资产支持专项计划基于《关于上海科汇智创项目管理有限公司之借款合同》对项目公司享有债权。报告期内，基础设施资产支持专项计划根据标准条款等交易文件安排和基金管理人的决策或决定行使对项目公司的债权人权利，项目公司已按照相关借款协议等交易文件安排向基础设施资产支持专项计划偿还报告期内部分利息。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，基础设施资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，资产支持证券管理人严格遵循了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等相关法律法规以及标准条款的规定，勤勉尽责地履行资产支持证券管理人的义务，不存在损害资产支持证券持有人利益的行为。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	27,922,070.82	69,421,122.91
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资	10.5.7.3	-	-

产			
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	2,156,354.26	1,519,106.58
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	933,048,604.99	947,341,761.12
固定资产	10.5.7.12	751,744.10	911,845.10
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	363,934.18	633,805.89
资产总计		964,242,708.35	1,019,827,641.60
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	1,597,580.40	1,814,248.13
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,855,832.93	497,443.23
应付托管费		47,615.67	3,935.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	1,904,348.98	1,793,712.19
应付利息	10.5.7.25	-	-

应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	258,678.05	272,170.96
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	11,603,312.76	54,940,490.98
负债合计		17,267,368.79	59,322,000.74
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	960,000,000.00	960,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-13,024,660.44	505,640.86
所有者权益合计		946,975,339.56	960,505,640.86
负债和所有者权益总计		964,242,708.35	1,019,827,641.60

注：报告截止日 2025 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.1566 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.19.1	3,184,124.14	541,802.17
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-

应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	959,700,000.00	959,700,000.00
其他资产		-	-
资产总计		962,884,124.14	960,241,802.17
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		952,324.26	78,706.20
应付托管费		47,615.67	3,935.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		139,507.37	-
负债合计		1,139,447.30	82,641.45
所有者权益：			
实收基金		960,000,000.00	960,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,744,676.84	159,160.72
所有者权益合计		961,744,676.84	960,159,160.72
负债和所有者权益总计		962,884,124.14	960,241,802.17

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金
本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、营业总收入		30,535,677.62
1.营业收入	10.5.7.36	30,405,232.90
2.利息收入		120,410.79
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-

4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-
7.其他收益	10.5.7.40	33.93
8.其他业务收入	10.5.7.41	10,000.00
二、营业总成本		22,536,533.56
1.营业成本	10.5.7.36	17,169,030.19
2.利息支出	10.5.7.42	-
3.税金及附加	10.5.7.43	2,638,935.65
4.销售费用	10.5.7.44	-
5.管理费用	10.5.7.45	299,157.61
6.研发费用		-
7.财务费用	10.5.7.46	-
8.管理人报酬	10.5.13.4	2,232,888.89
9.托管费	10.5.13.4	47,615.67
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	10.5.7.47	6,436.85
12.资产减值损失	10.5.7.48	-
13.其他费用	10.5.7.49	142,468.70
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		7,999,144.06
加：营业外收入	10.5.7.50	4,584.35
减：营业外支出	10.5.7.51	30.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,003,697.52
减：所得税费用	10.5.7.52	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,003,697.52
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,003,697.52
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		8,003,697.52

注：本基金合同生效日为 2024 年 12 月 17 日，无上年度可比期间数据，下同。

10.2.2 个别利润表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、收入		24,259,547.24
1.利息收入		6,968.54
2.投资收益（损失以“-”号填列）		24,252,578.70
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-

3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		1,140,032.30
1.管理人报酬		952,324.26
2.托管费		47,615.67
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		140,092.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,119,514.94
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,119,514.94
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		23,119,514.94

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		31,878,175.18
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		125,590.83
6.收到的税费返还		633,841.86
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	1,622,613.57
经营活动现金流入小计		34,260,221.44
8.购买商品、接受劳务支付的现金		4,072,102.72
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-
13.支付的各项税费		5,160,654.36
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	1,456,858.12

经营活动现金流出小计		10,689,615.20
经营活动产生的现金流量净额		23,570,606.24
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		43,530,479.47
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		43,530,479.47
投资活动产生的现金流量净额		-43,530,479.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		21,533,998.82
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		21,533,998.82
筹资活动产生的现金流量净额		-21,533,998.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-41,493,872.05
加：期初现金及现金等价物余额		69,415,597.27
六、期末现金及现金等价物余额		27,921,725.22

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回基础设施投资收到的现金		-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		24,252,578.70

3.处置证券投资收到的现金净额		-
4.买入返售金融资产净减少额		-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-
6.取得利息收入收到的现金		6,716.69
7.收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		24,259,295.39
8.取得基础设施投资支付的现金		-
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		83,226.45
经营活动现金流出小计		83,226.45
经营活动产生的现金流量净额		24,176,068.94
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16.赎回支付的现金		-
17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		21,533,998.82
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		21,533,998.82
筹资活动产生的现金流量净额		-21,533,998.82
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		2,642,070.12
加：期初现金及现金等价物余额		541,744.52
五、期末现金及现金等价物余额		3,183,814.64

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							所有者权益合计
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上期期末余	960,000,000.00	-	-	-	-	-	505,640.86	960,505,640.86

额								
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	960,000,000.00	-	-	-	-	-	505,640.86	960,505,640.86
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-13,530,301.30	-13,530,301.30
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	8,003,697.52	8,003,697.52
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-21,533,998.82	-21,533,998.82
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	960,000,000.00	-	-	-	-	-	-13,024,660.44	946,975,339.56

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	960,000,000.00	-	-	159,160.72	960,159,160.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-

前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	960,000,000.00	-	-	159,160.72	960,159,160.72
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,585,516.12	1,585,516.12
（一）综合收益总额	-	-	-	23,119,514.94	23,119,514.94
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-21,533,998.82	-21,533,998.82
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	960,000,000.00	-	-	1,744,676.84	961,744,676.84

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

____钟文岳____ ____欧志明____ ____何剑萍____

基金管理人负责人 主管会计工作负责人 会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2024]1291 号文《关于准予招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由招商基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为 35 年。本基金自 2024 年 12 月 10 日至 2024 年 12 月 13 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，准予募集的基金份额总额为 300,000,000.00 份，认购价格为人民币 3.200 元/份。本基金首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 960,000,000.00 元，业经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）验证。经向中国证监会备案，《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 12 月 17 日正式生效，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为招商基金管理有限公司，基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2024]180 号核准，本基金于 2024 年 12 月 31 日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资股票，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。

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施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。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

本基金初始投资的基础设施项目为上海科汇智创项目管理有限公司（以下简称“科汇智创公司”）持有的 3 处孵化器物理空间，分别为国定路 1 号楼地下 1 层车库及地上 4-13 层房地产、国定路 3 号楼地下 2-3 层车库及地上 3-15 层房地产以及湾谷园 B5 号楼地上 1-13 层房地产。

科汇智创公司由上海杨浦科技创业中心有限公司（以下简称“杨创公司”）于 2022 年 9 月 7 日出资设立，科汇智创公司经批准的经营范围为项目策划与公关服务；工程管理服务；物业管理；企业管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；办公设备租赁服务；咨询策划服务；物业服务评估；市场营销策划；企业形象策划；消防技术服务。

杨创公司为本基金的原始权益人。

本基金于 2024 年 12 月 18 日出资人民币 959,700,000.00 元认购招商科创孵化器资产支持专项计划全部份额（以下简称“招商科创孵化器 ABS”），招商科创孵化器 ABS 的计划管理人为招商财富资产管理有限公司。本基金通过招商科创孵化器 ABS 间接持有科汇智创公司 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

10.5.4.1 会计年度

本基金的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

10.5.4.2 记账本位币

本基金以人民币为记账本位币。

10.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

本基金在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本基金在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本基金的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本基金在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行

会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

10.5.4.4 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本基金对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本基金能够控制被投资方。

子公司是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体。

（2）合并财务报表的编制方法

本基金以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本基金编制合并财务报表，将整个集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映本集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在本集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增加子公司的处理

非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

10.5.4.5 现金及现金等价物

现金指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

10.5.4.7 金融工具

金融工具, 是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本集团成为金融工具合同的一方时, 确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- ②该金融资产已转移, 且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本集团(借入方)与借出方之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换原金融负债, 且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的, 终止确认原金融负债, 并同时确认新金融负债。本集团对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的, 应当终止原金融负债, 同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产, 是指按照合同条款规定, 在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日, 是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产分类为: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本集团改变管理金融资产的业务模式, 在此情形下, 所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类, 否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益, 其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款, 本集团则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类:

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的, 分类为以摊余成本计量的金融资产: 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标; 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融

资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融工具减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款、其他应收款及合同资产等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款及合同资产或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款、其他应收款及合同资产等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合	依据
应收账款组合一	应收关联方款项
应收账款组合二	应收第三方款项
其他应收款组合一	应收关联方款项
其他应收款组合二	应收第三方款项

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

⑥核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

- A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本集团在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A. 所转移金融资产的账面价值；
- B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10.5.4.8 应收票据

无。

10.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策参见重要会计政策和会计估计—金融工具。

10.5.4.10 存货

无。

10.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

10.5.4.12 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见长期资产减值。

本集团对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
屋建筑物及附属设备	26.83-34.25	5	2.77-3.54
房屋改良	3	-	33.33

10.5.4.13 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公及其他设备	年限平均法	2.17-3.58	5	26.54-43.78

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

10.5.4.14 在建工程

无。

10.5.4.15 借款费用

无。

10.5.4.16 无形资产

无。

10.5.4.17 长期待摊费用

无。

10.5.4.18 长期资产减值

对子公司的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10.5.4.19 职工薪酬

无。

10.5.4.20 应付债券

无。

10.5.4.21 预计负债

无。

10.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

10.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本集团不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本集团在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本基金对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）递延所得税负债的确认

本集团所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本基金对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A. 本基金能够控制暂时性差异转回的时间；

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②可弥补亏损和税款抵减

A. 本集团自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本集团在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

10.5.4.24 持有待售

无。

10.5.4.25 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本集团以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本集团在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本集团将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

10.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

10.5.4.27 收入

（1）一般原则

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- ③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品或服务。

客户未行使的合同权利

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

（2）具体方法

本集团收入确认的具体方法如下：

①经营租赁合同

经营租赁服务的收入确认参见重要会计政策和会计估计—租赁。

②提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

10.5.4.28 费用

本集团的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

10.5.4.29 租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）本集团作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本集团将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁

本集团在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

本集团作为出租人

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

10.5.4.30 政府补助

无。

10.5.4.31 基金的收益分配政策

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

本基金的收益分配原则为：（1）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。基础设施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；（2）本基金的分配方式为现金分红；（3）每一基金份额享有同等分配权。

10.5.4.32 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

（1）投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

（2）预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，“基准”、“不

利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 80%、10%和 10%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等。上述估计技术和关键假设在本报告期末发生重大变化。

（3）所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在上海市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期间未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期间未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期内无需要说明的会计差错更正。

10.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金持有的项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税销售额（一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	9%/6%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育附加	缴纳的增值税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.20% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2% 及 12%
土地使用税	土地面积	6 元及 3 元/平方米

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	27,922,070.82
其他货币资金	-
小计	27,922,070.82
减：减值准备	-
合计	27,922,070.82

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
活期存款	27,921,725.22
定期存款	-

其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	345.60
小计	27,922,070.82
减：减值准备	-
合计	27,922,070.82

10.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 06 月 30 日
	金额
1 年以内	2,178,135.62
1—2 年	-
小计	2,178,135.62
减：坏账准备	21,781.36
合计	2,156,354.26

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 06 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,178,135.62	100.00	21,781.36	1.00	2,156,354.26
合计	2,178,135.62	100.00	21,781.36	1.00	2,156,354.26

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 06 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	1,024,184.36	10,241.84	1.00
第三方组合	1,153,951.26	11,539.52	1.00
合计	2,178,135.62	21,781.36	1.00

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 06 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损	-	-	-	-	-	-

失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	15,344.51	21,781.36	15,344.51	-	-	21,781.36
合计	15,344.51	21,781.36	15,344.51	-	-	21,781.36

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
上海技术交易有限公司	486,672.79	22.34	4,866.73	481,806.06
上海创环物业管理有限公司	385,063.18	17.68	3,850.63	381,212.55
上海有孚网络股份有限公司	354,110.04	16.26	3,541.10	350,568.94
上海速飞智能科技有限公司	131,910.10	6.06	1,319.10	130,591.00
上海四刀四神文化传媒有限公司	119,629.05	5.49	1,196.29	118,432.76
合计	1,477,385.16	67.83	14,773.85	1,462,611.31

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	948,474,823.60	-	-	948,474,823.60
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	948,474,823.60	-	-	948,474,823.60
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	1,133,062.48	-	-	1,133,062.48
2.本期增加金额	14,293,156.13	-	-	14,293,156.13
本期计提	14,293,156.13	-	-	14,293,156.13
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	15,426,218.61	-	-	15,426,218.61
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-

处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	933,048,604.99	-	-	933,048,604.99
2.期初账面价值	947,341,761.12	-	-	947,341,761.12

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
国定路 1 号楼	上海市杨浦区国定路	17,372.00	6,444,945.11	-	-	-	-
国定路 3 号楼	上海市杨浦区国定路	28,834.40	8,065,969.27	-	-	-	-
湾谷园 B5 号楼	上海市杨浦区国权北路	28,407.51	11,163,112.90	-	-	-	-
合计	-	74,613.91	25,674,027.28	-	-	-	-

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
固定资产	751,744.10
固定资产清理	-
合计	751,744.10

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具、办公设备及其他设备	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	923,895.71	923,895.71
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-

其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	923,895.71	923,895.71
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	12,050.61	12,050.61
2.本期增加金额	-	-	-	-	160,101.00	160,101.00
本期计提	-	-	-	-	160,101.00	160,101.00
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	172,151.61	172,151.61
三、减值准备						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	-	-	-	-	751,744.10	751,744.10
2.期初账面价值	-	-	-	-	911,845.10	911,845.10

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
资产减值准备	21,781.36
预计负债	-
可抵扣亏损	13,132,699.10
合计	13,154,480.46

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 06 月 30 日	备注
2029 年	1,298,469.37	-
2030 年	11,834,229.73	-
合计	13,132,699.10	

10.5.7.20 其他资产**10.5.7.20.1 其他资产情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
待抵扣进项税	333,368.14
预付账款	30,566.04
合计	363,934.18

10.5.7.20.2 预付账款**10.5.7.20.2.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 06 月 30 日
1 年以内	30,566.04
1—2 年	-
合计	30,566.04

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
中国大地财产保险股份有限公司	30,566.04	100.00	2025 年 1 月 10 日	预付 2025 年度财产一切险
合计	30,566.04	100.00	-	-

10.5.7.20.3 其他应收款**10.5.7.20.3.1 按账龄列示**

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
应付物业管理费	1,597,580.40
合计	1,597,580.40

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
增值税	994,822.26
消费税	-

企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	62,587.78
教育费附加	26,823.34
房产税	785,016.92
土地使用税	4,947.03
土地增值税	-
印花税	12,269.42
地方教育附加	17,882.23
其他	-
合计	1,904,348.98

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预收物业费	258,678.05
合计	258,678.05

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预提费用	214,979.07
预收账款	2,048,099.59
其他应付款	9,340,234.10

合计	11,603,312.76
----	---------------

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
预收租金	2,048,099.59
合计	2,048,099.59

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	9,263,708.26
股权转让款	76,471.59
其他	54.25
合计	9,340,234.10

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	300,000,000.00	960,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	300,000,000.00	960,000,000.00

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	未分配利润合计
上年度末	505,640.86	-	505,640.86
本期利润	8,003,697.52	-	8,003,697.52
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-21,533,998.82	-	-21,533,998.82
本期末	-13,024,660.44	-	-13,024,660.44

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	上海科汇智创项目管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	25,674,027.28	25,674,027.28
物业费收入	3,190,153.07	3,190,153.07
广告位收入	315,048.46	315,048.46
车位收入	1,226,004.09	1,226,004.09
合计	30,405,232.90	30,405,232.90
营业成本	-	-
折旧和摊销	14,293,156.13	14,293,156.13
物业管理费	2,870,556.89	2,870,556.89
其他	5,317.17	5,317.17
合计	17,169,030.19	17,169,030.19

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
个税手续费返还	33.93
合计	33.93

10.5.7.41 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
场地服务费	10,000.00
合计	10,000.00

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
增值税	707,888.73
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	189,337.84
教育费附加	81,144.80
房产税	1,547,679.98
土地使用税	9,893.88
土地增值税	-
印花税	48,893.91
地方教育附加	54,096.51
其他	-
合计	2,638,935.65

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
折旧摊销费用	160,101.00
保险费	30,566.04
咨询服务费	108,490.57
合计	299,157.61

10.5.7.46 财务费用

无。

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	6,436.85
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	6,436.85

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
审计费	80,000.00
信息披露费	59,507.37
其他	2,961.33
合计	142,468.70

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约金收入	4,268.79
滞纳金	315.56
其他	-
合计	4,584.35

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	30.89

合计	30.89
----	-------

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

无。

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
利润总额	8,003,697.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-2,958,557.43
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,958,557.43
合计	-

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
收到租赁保证金	1,621,269.61
其他	1,343.96
合计	1,622,613.57

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
退还租赁保证金	867,624.97
支付固定管理费	115,435.76
支付托管费	3,935.25
支付其他费用	440,343.33
其他	29,518.81
合计	1,456,858.12

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	8,003,697.52
加：信用减值损失	6,436.85
资产减值损失	-
固定资产折旧	160,101.00
投资性房地产折旧	14,293,156.13
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-35,264.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,142,479.38
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	23,570,606.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	27,921,725.22

减：现金的期初余额	69,415,597.27
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-41,493,872.05

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	43,530,479.47
取得子公司支付的现金净额	43,530,479.47

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、现金	27,921,725.22
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	27,921,725.22
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	27,921,725.22
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		获取方式
				直接	间接	
招商科创孵化器资	广东省深	广东省深	资产支持专项	100.00	-	认购

产支持专项计划	圳市	圳市	计划			
上海科汇智创项目管理有限公司	上海市	上海市	产业园租赁经营	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

根据本基金的内部组织机构、管理要求及内部报告制度，本基金整体为一个报告分部，且向管理层报告时采用的会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策与计量基础一致。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无需要作披露的承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要说明的重大或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本基金无需要披露的资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
招商基金管理有限公司	基金管理人
招商财富资产管理有限公司	专项计划管理人、基金管理人的子公司
上海浦东发展银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
招商证券股份有限公司	基金管理人的股东
上海杨浦科技创业中心有限公司	原始权益人、运营管理统筹机构
上海科优达科技发展有限公司	运营管理实施机构
上海科辰创业投资有限公司	运营管理实施机构的控股股东
上海创环物业管理有限公司	原始权益人的子公司
上海东部科技成果转化有限公司	与原始权益人受同一方最终控制的其他企业
上海科转技鑫私募基金管理有限公司	与原始权益人受同一方最终控制的其他企业
上海技术交易所有限公司	原始权益人的联营企业
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	原始权益人联营企业的子公司
上技所申态科技发展（上海）有限公司	原始权益人联营企业的子公司
上技所数字科技（上海）有限公司	原始权益人联营企业的子公司
国泰海通证券股份有限公司	持有本基金 10%以上基金份额的持有人

津博(上海)私募基金管理有限公司-津博 旭盈尊享一期私募证券投资基金	持有本基金 10%以上基金份额的持有人
---------------------------------------	---------------------

注：基金的主要关联方包含基金管理人、基金管理人的股东及子公司、基金托管人等。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
上海创环物业管理有限公司	物业管理费	2,056,603.81
合计	-	2,056,603.81

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
上海创环物业管理有限公司	物业费收入	26,612.12
合计	-	26,612.12

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
上海技术交易所有限公司	广告位租赁	227,472.66
上海杨浦科技创业中心有限公司	房屋租赁	429,618.37
上海创环物业管理有限公司	房屋租赁	185,830.27
上海东部科技成果转化有限公司	房屋租赁	808,105.22
上海科转技鑫私募基金管理有限公司	房屋租赁	118,291.37
上海技术交易所有限公司	房屋租赁	2,135,179.28
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	房屋租赁	674,850.10
上技所申态科技发展（上海）有限公司	房屋租赁	596,166.82
上技所数字科技（上海）有限公司	房屋租赁	147,864.68
合计	-	5,323,378.77

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,232,888.89
其中：固定管理费	1,428,486.39
浮动管理费	804,402.50
支付销售机构的客户维护费	70,618.47

注：基金的管理费包括固定管理费、运营管理费以及基金新购入、出售基础设施项目的费用，上表中的浮动管理费为运营管理费。具体核算方式如下：

1、基金的固定管理费

本基金的固定管理费由基金管理人、计划管理人收取。

(1) 基金成立首个自然年度及第二个自然年度的固定管理费按最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））的 0.30%的年费率计提，其中 0.20%由基金管理人收取、0.10%由计划管理人收取，计算方法如下：

$H = E \times 0.30\% \div \text{当年天数}$ ；

H 为每日应计提的基金固定管理费；

E 为计提当日可获取到的最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））。

基金成立首个自然年度为自基金合同生效之日起至当年度最后一个自然日，基金募集包括基金初始发售和基金扩募发售，募集规模（含募集期利息）以基金合同生效和扩募相关公告中披露为准。

(2) 基金成立第二个自然年度之后的固定管理费按最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））的 0.50%的年费率计提，其中 0.40%由基金管理人收取、0.10%由计划管理人收取，计算方法如下：

$H = E \times 0.50\% \div \text{当年天数}$ ；

H 为每日应计提的基金固定管理费；

E 为计提当日可获取到的最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））。

固定管理费每日计提，由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。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

2、运营管理费

本基金的基础设施项目运营管理费由外部管理机构收取，包括基础运营服务费和激励服务费，并设置基础设施项目运营管理团队的激励服务费分配机制，运营管理费与基础设施项目管理效益挂钩，计算方法如下：

(1) 基础运营服务费包含以下三部分：

1) 基础运营服务费 1：国定路 1 号楼项目基础运营服务费（含税）=国定路 1 号楼项目运营收入（含税）×3.5%，

2) 基础运营服务费 2：国定路 3 号楼项目基础运营服务费（含税）=国定路 3 号楼项目运营收入（含税）×3.5%，

3) 基础运营服务费 3：湾谷园 B5 号楼项目基础运营服务费（含税）=湾谷园 B5 号楼项目运营收入（含税）×2%。

(2) 激励服务费计算方法如下：

激励服务费=(年度实际运营净收入-年度预算运营净收入)*R。运营净收入=运营收入-运营成本（不包含管理服务费中的激励服务费，扣减的基础运营服务费，折旧摊销）-税金及附加-管理费用-销售费用-信用减值损失。

激励服务费按年计算，根据项目公司年度实际运营净收入与项目公司年度预算运营净收入的比例，按照以下规则计算激励服务费（含税）。

年度实际运营净收入与年度预算运营净收入比值范围	R 取值
年度实际运营净收入/年度预算运营净收入>110%	15%
105%<年度实际运营净收入/年度预算运营净收入≤110%	10%
95%≤年度实际运营净收入/年度预算运营净收入≤105%	0%
90%≤年度实际运营净收入/年度预算运营净收入<95%	10%
90%>年度实际运营净收入/年度预算运营净收入	15%

3、基金新购入、出售基础设施项目的费用

(1) 基金新购入基础设施项目的费用

本基金新购入基础设施项目时（首次发售时购入的基础设施项目除外），按照基础设施项目交易价格的 1.00%收取管理费，费用由基金管理人收取，计算方法如下：

$$M1=L1 \times 1.00\%$$

M1 为新购入基础设施项目的费用；

L1 为新购入基础设施项目的交易价格。

(2) 出售基础设施项目的费用

本基金出售基础设施项目时（首次发售时购入的基础设施项目除外），按照出售基础设施项目所得收入的 1.00%收取管理费，费用由基金管理人收取，计算方法如下：

$$M2=L2 \times 1.00\%$$

M2 为出售基础设施项目的费用；

L2 为出售基础设施项目的所得收入。

基金新购入、出售基础设施项目的费用由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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	47,615.67

注：本基金的托管费按最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））的 0.01%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$G=A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

G 为每日应计提的基金托管费

A 为计提当日可获取到的最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））基金募集包括基金初始发售和基金扩募发售，募集规模（含募集期利息）以基金合同生效和扩募相关公告中披露为准。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
基金合同生效日持有的基金份额	-
期初持有的基金份额	5,874,640.00
期间申购/买入总份额	-
期间因拆分变动份额	-
减：期间赎回/卖出总份额	-
期末持有的基金份额	5,874,640.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例	1.96%

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例
上海杨浦科技创业中心有限公司	60,000,000.00	20.00%	-	-	-	60,000,000.00	20.00%
国泰海通证券股份有限公司	32,438,277.00	10.81%	2,738,000.00	-	2,738,277.00	32,438,000.00	10.81%
津博(上海)私募基金管理有限公司-津博旭盈尊享一期私募证券投资基金	31,249,800.00	10.42%	-	-	-	31,249,800.00	10.42%

上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	31,249,800.00	10.42%	-	-	-	31,249,800.00	10.42%
招商证券股份有限公司	-	-	2,876,584.00	-	-	2,876,584.00	0.96%
上海科辰创业投资有限公司	937,500.00	0.31%	1,402,853.00	-	23,000.00	2,317,353.00	0.77%
关联自然人	39,799.00	0.01%	195,981.00	-	81,937.00	153,843.00	0.05%
合计	155,915,176.00	51.97%	7,213,418.00	-	2,843,214.00	160,285,380.00	53.43%

国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司于 2025 年上半年完成合并并更名为国泰海通证券股份有限公司，故本期关联方为合并统计。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入
上海浦东发展银行股份有限公司	27,922,070.82	119,179.33
合计	27,922,070.82	119,179.33

注：本基金的银行存款由基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司保管，按银行约定利率计息。

10.5.13.8 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 06 月 30 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海创环物业管理有限公司	385,063.18	3,850.63	7,610.36	76.10
应收账款	上海技术交易所有限公司	486,672.79	4,866.73	196,979.98	1,969.80
应收账款	上技所申态科技发展有限公司（上海）有限公司	15,919.62	159.20	6,409.88	64.10
应收账款	上技所数字科技（上海）有限公司	15,919.62	159.20	6,409.88	64.10
应收账款	上海科转技鑫私募基金管理有限公司	12,735.09	127.35	0.00	0.00
应收	上海杨浦科技创业中	35,223.75	352.24	14,182.50	141.83

账款	心有限公司				
应收 账款	上海上技所跨境技术 贸易中心有限公司	72,650.31	726.50	29,251.94	292.52
合计	-	1,024,184.36	10,241.85	260,844.54	2,608.45

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 06 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付账款-物业管理 费	上海创环物业管理有 限公司	1,090,000.00	1,453,333.33
应付管理人报酬	招商基金管理有限公司	952,324.26	78,706.20
应付管理人报酬	招商财富资产管理有 限公司	476,162.13	36,729.56
应付管理人报酬	上海科优达科技发展 有限公司	427,346.54	382,007.47
应付托管费	上海浦东发展银行股 份有限公司	47,615.67	3,935.25
其他应付款-股权转 让款	上海杨浦科技创业中 心有限公司	76,471.59	43,606,951.07
其他应付款-租赁保 证金	上海杨浦科技创业中 心有限公司	163,832.98	163,832.98
其他应付款-租赁保 证金	上海东部科技成果转化 有限公司	286,126.11	286,126.11
其他应付款-租赁保 证金	上海科转技鑫私募基 金管理有限公司	40,504.00	40,504.00
其他应付款-租赁保 证金	上海技术交易所有限 公司	599,225.08	0.00
其他应付款-租赁保 证金	上海上技所跨境技术 贸易中心有限公司	231,075.32	231,075.32
其他应付款-租赁保 证金	上技所申态科技发展 （上海）有限公司	50,630.00	50,630.00
其他应付款-租赁保 证金	上技所数字科技（上 海）有限公司	50,630.00	50,630.00
合计	-	4,491,943.68	46,384,461.29

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

本基金本报告期末无因银行间市场债券正回购交易而抵押的债券。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

本基金本报告期末无因交易所市场债券正回购交易而抵押的债券。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2025 年 5 月 23 日	2025 年 5 月 26 日	0.7178	21,533,998.82	99.01	场外除息日：2025 年 5 月 23 日；场内除息日：2025 年 5 月 26 日
合计	-	-	-	21,533,998.82	-	

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的交易方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款收回情况进行持续监控，以确保本集团不致面临重大信用损失。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关资产计提了充分的预期信用损失准备。

本集团其他金融资产为货币资金和其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团货币资金存放于具有独立法人资格的商业银行金融机构，拥有良好的信用评级。本集团通过上述措施限制货币资金存放的信用风险。

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。本基金及其子公司持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。本集团持有的带息金融工

具仅有银行存款，与市场变动关联度较低，因而与该银行存款相关的利率风险不重大。
本集团未持有以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。
本集团根据市场环境来对持有的银行存款在协定存款等收益率基于中国人民银行发布的基准利率浮动的存款类产品间进行配置，并通过定期审阅与监察维持适当的组合比例，在有效控制潜在利率风险的情况下，在风险和收益之间取得适当的平衡。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本基金本报告期内无需要说明有助于理解和分析会计报表的其他事项。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	3,184,124.14
其他货币资金	-
小计	3,184,124.14
减：减值准备	-
合计	3,184,124.14

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 06 月 30 日
活期存款	3,183,814.64
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	309.50
小计	3,184,124.14
减：减值准备	-
合计	3,184,124.14

10.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 06 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	959,700,000.00	-	959,700,000.00
合计	959,700,000.00	-	959,700,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
招商科创孵化器资产支持专项计划	959,700,000.00	-	-	959,700,000.00	-	-
合计	959,700,000.00	-	-	959,700,000.00	-	-

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 06 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1,585	189,274.45	291,695,171.00	97.23	8,304,829.00	2.77
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
3,234	92,764.38	280,361,401.00	93.45	19,638,599.00	6.55

11.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	长城证券股份有限公司	27,762,427.00	9.25
2	招商基金管理有限公司	5,874,640.00	1.96
3	国投证券股份有限公司	5,376,647.00	1.79
4	申万宏源证券有限公司	5,311,935.00	1.77
5	申港证券股份有限公司	3,478,452.00	1.16
6	招商证券股份有限公司	2,876,584.00	0.96
7	国泰海通证券股份有限公司	2,738,000.00	0.91
8	中泰证券股份有限公司	2,502,270.00	0.83
9	上海国际信托有限公司-上海信托“红 宝石”安心稳健系列投资资金信托基 金(上信-H-8001)	2,458,638.00	0.82

10	上海国际信托有限公司-上海信托“红 宝石”安心稳健系列信睿尊享投资资 金信托计划(上信-H-8002)	2,239,900.00	0.75
合计		60,619,493.00	20.20
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	长城证券股份有限公司	27,762,427.00	9.25
2	招商基金管理有限公司	5,874,640.00	1.96
3	上海国际信托有限公司	5,048,447.00	1.68
4	国投证券股份有限公司	5,048,447.00	1.68
5	申万宏源证券有限公司	5,048,447.00	1.68
6	中国太平洋人寿保险股份有限公司- 分红-个人分红	3,392,556.00	1.13
7	海通证券股份有限公司	2,738,277.00	0.91
8	中国太平洋财产保险股份有限公司- 传统-普通保险产品-013C-CT001 沪	2,584,804.00	0.86
9	英大证券有限责任公司	2,528,262.00	0.84
10	中国对外经济贸易信托有限公司-外 贸信托-金债优选集合资金信托计划	2,520,184.00	0.84
合计		62,546,491.00	20.83

11.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海杨浦科技创业中心有限公司	60,000,000.00	20.00
2	上海上技所跨境技术贸易中心有限 公司	31,249,800.00	10.42
3	津博(上海)私募基金管理有限公司- 津博旭盈尊享一期私募证券投资基金	31,249,800.00	10.42
4	国泰海通证券股份有限公司	29,700,000.00	9.90
5	上海国际集团资产管理有限公司	18,750,000.00	6.25
6	上海盛石资本管理有限公司-上海国 有存量资产盘活私募投资基金合伙 企业(有限合伙)	15,624,000.00	5.21
7	东方证券股份有限公司	9,360,000.00	3.12
8	长安国际信托股份有限公司-长安信 托-招商科创 REITS 战略配售集合资 金信托计划	7,842,000.00	2.61
9	国投泰康信托有限公司-国投泰康信 托福连 1 号集合资金信托计划	3,124,800.00	1.04
10	上海杨浦国有资产经营有限公司	3,124,800.00	1.04

合计		210,025,200.00	70.01
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海杨浦科技创业中心有限公司	60,000,000.00	20.00
2	上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	31,249,800.00	10.42
3	津博(上海)私募基金管理有限公司-津博旭盈尊享一期私募证券投资基金	31,249,800.00	10.42
4	国泰海通证券股份有限公司	29,700,000.00	9.90
5	上海国际集团资产管理有限公司	18,750,000.00	6.25
6	上海盛石资本管理有限公司-上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业(有限合伙)	15,624,000.00	5.21
7	东方证券股份有限公司	9,360,000.00	3.12
8	长安国际信托股份有限公司-长安信托-招商科创 REITS 战略配售集合资金信托计划	7,842,000.00	2.61
9	国投泰康信托有限公司-国投泰康信托福连 1 号集合资金信托计划	3,124,800.00	1.04
10	上海杨浦国有资产经营有限公司	3,124,800.00	1.04
合计		210,025,200.00	70.01

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	15,786.00	0.0053%

§ 12 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024 年 12 月 17 日）基金份额总额	300,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	300,000,000.00
本报告期期间基金份额变动情况	
本报告期期末基金份额总额	300,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期末召开基金份额持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

根据本基金管理人 2025 年 5 月 20 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第四次会议审议通过，同意徐勇先生辞任公司总经理职务，聘任钟文岳先生为公司总经理。

根据本基金管理人 2025 年 5 月 30 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第五次会议审议通过，同意聘任王景女士、朱红裕先生、陈方元先生为公司首席（副总经理级）。

根据本基金管理人 2025 年 6 月 19 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第六次会议审议通过，同意董方先生辞任公司副总经理职务。

根据本基金管理人 2025 年 6 月 27 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第五次会议审议通过，同意聘任于立勇先生为公司首席（副总经理级）。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

13.3 基金投资策略的改变

本报告期基金投资策略无改变。

13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期本基金聘请的会计师事务所未发生变更。

13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内业务参与人无涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	关于警惕冒用招商基金管理有限公司名义进行诈骗活动的特别提示公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监	2025-01-14

		会基金电子披露网站	
2	招商基金管理有限公司关于招融资本私募股权基金管理（深圳）有限责任公司股东变更的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-03-08
3	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-04-02
4	招商基金管理有限公司关于运用固有资金投资旗下公募基金的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-04-08
5	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 1 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-04-21
6	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-04-21
7	招商基金管理有限公司关于提醒投资者持续完善身份信息资料的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-05-09
8	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-05-20
9	招商基金管理有限公司关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-05-21
10	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-05-30
11	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-06-19
12	招商基金管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	中国证券报、基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-06-27

§ 14 备查文件目录

14.1 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。

14.2 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

14.3 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

2025 年 8 月 28 日