

招商科创孵化器封闭式基础设施证券 投资基金 2025 年年度报告

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 3 月 31 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。本年度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 2026 年 3 月 30 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。

运营管理机构已对年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，投资者在作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。

本报告中的财务资料已经审计，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本不动产基金出具了 2025 年度无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 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 不动产基金简介.....	5
2.1 不动产基金产品基本情况.....	5
2.2 不动产项目基本情况说明.....	6
2.3 不动产基金扩募情况.....	6
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	6
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.....	6
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.....	7
2.7 信息披露方式.....	7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况.....	7
3.1 主要会计数据和财务指标.....	7
3.2 其他财务指标.....	8
3.3 不动产基金收益分配情况.....	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明.....	9
3.5 报告期内资本性支出使用情况.....	10
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	10
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....	10
3.8 报告期内发生的关联交易.....	10
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	10
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	11
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	11
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况.....	11
§4 不动产项目基本情况.....	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	11
4.2 不动产项目所属行业情况.....	17
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	26
4.4 项目公司经营现金流.....	28
4.5 项目公司对外借入款项情况.....	29
4.6 不动产项目投资情况.....	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况.....	29
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	29
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	29
4.10 重要不动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.....	31
4.11 其他需要说明的情况.....	32
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	32
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况.....	32
5.2 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	32
§6 回收资金使用情况.....	32
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	32
§7 管理人报告.....	33

7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	33
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	35
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	37
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	38
§8 运营管理机构报告	38
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	38
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	39
§9 其他业务参与人履职报告	40
9.1 托管人报告	40
9.2 资产支持证券管理人报告	41
9.3 其他专业机构报告	41
9.4 原始权益人报告	42
§10 审计报告	42
10.1 审计报告的基本内容	43
10.2 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	44
§11 年度财务报告	45
11.1 资产负债表	45
11.2 利润表	48
11.3 现金流量表	50
11.4 所有者权益变动表	52
11.5 报表附注	56
§12 评估报告	108
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	108
12.2 评估报告摘要	109
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	109
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	110
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	111
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	111
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	111
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	111
§13 基金份额持有人信息	111
13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	111
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	112
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	113
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	113
§14 不动产基金份额变动情况	113
§15 重大事件揭示	114
15.1 基金份额持有人大会决议	114
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	114
15.3 不动产基金投资策略的改变	114
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	115
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	115
15.6 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、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 115

15.7 其他重大事件..... 115

§16 备查文件目录..... 118

16.1 备查文件目录..... 118

§ 2 不动产基金简介

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

无。

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

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
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
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
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载不动产基金年度报告正文的管理人互联网网址	http://www.cmfcchina.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	2025 年	2024 年 12 月 17 日-2024 年 12 月 31 日
本期收入	66,309,098.63	3,032,211.35
本期净利润	3,488,076.25	513,562.30
本期经营活动产生的现金流量净额	52,300,257.60	9,358,654.62
本期现金流分派率（%）	5.23	1.24
年化现金流分派率（%）	5.23	2.46
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	945,040,566.71	1,019,835,563.03
期末不动产基金净资产	924,467,639.73	960,513,562.30
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	102.23	106.18
内部收益率（%）	-	-

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

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、年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。
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 12 月 31 日)	2024 年
期末不动产基金份额净值	3.0816	3.2017
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-

3.3 不动产基金收益分配情况

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	45,533,002.84	0.1518	-
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	39,533,998.82	0.1318	-
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	3,488,076.25	-
本期折旧和摊销	30,043,758.56	-
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	33,531,834.81	-

调增项		
1.不动产项目资产减值准备的变动	13,995,517.15	-
2.应收和应付项目的变动	2,745,858.80	-
调减项		
1.未来合理相关支出预留	-4,740,207.92	-
本期可供分配金额	45,533,002.84	-

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。

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

本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要原因是去年同期数据仅为 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日。

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

未来合理支出相关预留调整项根据本不动产项目基金合同相关条款约定设置，主要是覆盖及应对项目的经营支出以确保项目持续稳定的运营。

截至本报告期末，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%，一是由于上年末预留的未来资本性支出具有周期性特征，专项用于未来资产维护、升级改造及品质提升，实际执行受运营规划、市场环境、租户需求等方面影响，可能存在年度间波动，导致当期实际使用金额与预留金额形成阶段性差异。剩余预留的资本性支出将根据项目实际提质改造工作而支出，以保障资产长期价值与运营韧性。二是由于预留的押金保证金等经营性负债安排充分考虑了租约周期动态，实际支付退还取决于租户退租率、续租意愿等租赁业务进展，资金结算金额与时间需以最终合同履行情况为准，客观上造成预留金额与当期实际支付金额产生差异。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 （万元）	招募说明书预测 数（万元）	完成度（%）	差异原因
可供分配金额	4,553.30	4,552.69	100.01	略高于招募说明书预测数

3.4 报告期内不动产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 1,920,432.90 元，资产支持证券管理人管理费 960,216.45 元，基金托管人托管费 96,020.55 元，运营管理机构的管理费用 1,982,531.53 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

本报告期内，运营管理机构无业绩奖励或惩罚的情况。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动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。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》。

3.8 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“11.5.12 关联方关系”及“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

受宏观经济下行影响，本基金不动产项目的估值有所下降，基于谨慎性原则，于本报告期末本基金对不动产项目进行资产减值测试，具体情况如下：

本报告期内，投资性房地产减值 13,995,517.15 元，占本基金投资性房地产年末账面价值的 1.55%，对本期损益的影响为减少本期基金合并净利润 13,995,517.15 元。其中：国定路 3 号楼减值 3,922,128.60 元，占该楼栋年末账面价值的 1.28%，湾谷园 B5 号楼减值 10,073,388.55 元，占该楼栋年末账面价值的 2.52%。

投资性房地产减值损失不影响本基金的可供分配金额，基金管理人将继续协同运营管理机构持续提升不动产项目资产的运营管理水平，通过维持出租率及平均租金在合理水平，尽可能稳定项目盈利水平。

3.10 报告期内其他不动产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 18,851.28 元。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

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，具体信息详见本报告“4.1.4 其他运营情况说明”。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 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 01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 01 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	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 01 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	报告期末时点	元/平方	3.30	3.62	-8.84

	金单价	在租租约面积 加权平均租金 单价	米/天			
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）	668.00	783.00	-14.69
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 01 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 4,431,602.60 元，占比 8.56%；租户 B：金额 4,083,363.14 元，占比 7.88%；租户 C：金额 3,915,198.65 元，占比

7.56%；租户 D：金额 3,305,571.40 元，占比 6.38%；租户 E：金额 2,424,008.80 元，占比 4.68%。

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 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动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，推动实验室成果向产业化跨越。2023 年，上海出台《上海市高质量孵化器培育实施方案》，推动孵化器从基础服务向精准服务、从集聚企业向孕育产业跃升。2025 年，国家工信部印发《科技型企业孵化器管理办法》，进一步从国家层面引导孵化器向专业化、卓越级发展。随着这一从地方到国家的体系化升级，孵化器园区作为物理载体，也正经历从传统空间租赁向产业生态枢纽的深刻变革。

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，推进中国制造 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。开发建设节奏的放缓需要一定的过程，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。

无新兴主导产业支撑的传统办公楼形态的产业园正面临前所未有的双重挤压。传统办公楼市场面临整体出租率持续下行，存量过剩与新增供应的双重冲击，使得这类产业园的出租竞争愈发白热化。城市核心区早期建成的办公楼宇因硬件设施老化、配套功能单一，逐渐失去对优质企业的吸引力，大量闲置面积沦为“低效存量”。

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、智能化的趋势，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。近年来，产业轮动速度加快，传统园区的产业政策和客户组合调整往往滞后于产业轮动。

在办公楼与产业园租金普遍下调的市场背景下，原本因租金预算有限而从办公楼流向产业园的中小创业企业，如今产生了在同等预算内提升办公品质与区域环境的新需求。这一需求转变，既为产业园带来了服务优化、产品升级的挑战，也创造了差异化竞争、增强客户粘性的机遇。除了办公硬件条件，企业对周边区域环境的要求也日益提高。便捷的交通出行、丰富的商业配套、浓厚的产业氛围以及优美的自然环境，都成为企业选择办公场地的重要考量因素。另一方面，AI 驱动的生产力变革正在重构企业办公需求，远程办公的普及，以及企业对智能化办公场景的需求升级，可能进一步削弱传统办公楼形态的产业园的吸引力。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：受市场租金下行波动影响，租客往往选择将租期从 5-10 年缩短至 1-3 年；一旦租客觉得租金有企稳迹象又会选择拉长租期。因此，量价再次达到平衡前，租金以价换量趋势明显。

短期内虽然经济波动导致市场增量需求相对疲软，但由于孵化器租金和普通产业园及孵化器周边办公楼相比有一定价差，且区位普遍相较普通产业园较好，可以有效吸引原本考虑普通产业园或孵化器周边办公楼的客户向下选择入驻，承接此类转移需求。随着新兴经济的发展，孵化器主要面向创新、创业等的中小微企业，园区作为孵化器的物理空间载体，在有明确产业导向，有较强链主企业和上下游产业资源氛围，能获得一定政策赋能、研发支持等方面的情况下，可有效吸引相关领域的创新、创业、培训、研发等的需求，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”。

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、广州、深圳以及一些政府产业引导基金活跃和产业基础较好的二线城市，但呈现出不同的竞争格局。

本基金持有的不动产项目所在的上海区域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市场化竞争特性。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，此市场化的募投管退循环机制可加速资产在一个有效的资本市场流动。“国资韧性托底+市场需求敏感”的双轮驱动模式，塑造了上海产业园市场“稳中有活”的竞争格局。国资平台通过战略布局和政策引导，确保产业发展的方向前瞻性和稳定性；市场化主体则通过创新运营和精细化服务，满足多样化的市场需求，推动产业生态的持续升级。

随着国家创新创业政策的深入实施，越来越多的科技型初创企业涌现，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，2020 年，全国孵化器数量 5,525 家，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。孵化器企业数量三年增长 27%。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。2024 年国务院办公厅发布的《促进创业投资高质量发展的若干政策措施》明确将“投早、投小、投硬科技”作为创投行业的核心导向。通过设立国家创投引导基金及后续的国家级并购基金，推动初创企业成长为科技领军企业。截至 2024 年，在全国范围内，各类孵化器累计孵化科技型企业超过 30 万家，吸纳就业超 500 万人，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。

上海孵化器载体迎来高速发展期，根据上海市政府办公厅 2023 年印发的《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 可比区域内的可比不动产项目情况

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、浦江镇等，2025 年四季度末，优质产业园总体存量 1,534 万平方米，其中杨浦子市场总体存量 72 万平方米，占比较小。上海市产业园区平均租金报价 3.97 元/平方米/天，整体空置率为 31.04%。杨浦子市场的平均租金报价 3.64 元/平方米/天，园区普遍已运营一段时间，由于区域更靠近市区且偏向办公定位，其租金水平略高于近期新增供应较多的金桥、御桥、康桥、浦江镇等板块。过去 2-3 年区域新增产业园类产品供应极少，故杨浦区产业园区产品整体空置率为 17.5%，主要为市场存量项目空置，远低于现阶段全市产业园区产品整体空置率水平。

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（简称“湾谷园”）区域构成杨浦区差异化产业办公集群，具备鲜明的客户画像和功能定位。

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。紧靠百联、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 3.8-4.5 元/平方米/天，为杨浦区租金高点。产业以金融、数字经济与专业服务为核心支柱，依托创新驱动，构筑高质量发展的核心引擎。创新驱动的核心引擎。五角场依托复旦大学、同济大学等 9 所顶尖高校的科研资源，科技产业成为聚集的核心力量。2025 年 7 月杨浦区发布《上海市杨浦区五角场商务单元更新提升规划实施方案》，通过“构建丰富多元的空间层次、打造包容完善的创新生态、营造先锋独特的风貌氛围、优化特色创新的配套支撑”四大更新策略，推动片区提质升级。更新措施实行后预计可进一步提升杨浦五角场区域市场的竞争力与吸引力，通过系统性升级推动区域价值重塑，形成“科教+产业+空间”深度融合的新型商务生态。

其次，三门路板块产业集聚效应显著，已形成以头部企业为核心的产业生态圈。目前为杨浦甲级和超甲级写字楼主要供应区域，租金达 3.0-6.0 元/平方米/天，租户主要为科技研发与轻资产服务类企业。抖音、B 站、字节跳动等互联网大厂总部布局于此，周边写字楼入驻企业多为其供应商或关联企业，形成了天然的产业协作网络。依托 B 站作为链主企业的核心引领作用，逐步吸引并集聚数字内容服务上下游及周边关联企业，持续完善产业链配套与协同发展体系，逐步形成以数字内容服务为核心、多类型新型服务业态协同共生、产业要素高度集聚、协作机制日趋成熟的新兴产业生态，实现产业集群化发展。

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 5.0-5.5 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最有活力的新增长极。杨浦滨江的头部数字企业与杨浦腹地的五角场、三门路、湾谷园的专精企业可形成技术协作、资源共享的联动机制，加速科技成果转化，强化杨浦区在人工智能、数字内容等领域的产业集聚效应⁶。同时，杨浦滨江与五角场、三门路、湾谷园之间的人才流动也更为顺畅，杨浦滨江、三门路的头部企业作为链主产业所带动的上下游企业的聚拢，一方面可吸纳湾谷园区的科创人才，而五角场、湾谷园区的生活配套又能为这些企业员工提供便利，形成“产-城-人”协同发展的良性循环。

湾谷园区是上海市人工智能与大数据特色产业示范基地，杨浦“科创总部+生态办公”标杆，主打“校区-园区-社区”三区联动，产业定位主要聚焦人工智能、大数据、区块链、生物医药和技术交易。主力客群吸引科创成长型企业、高校孵化项目、技术交易与金融服

务机构，目前写字楼租金水平 2.0-4.5 元/平方米/天，产业园（含孵化器）的租金水平 1.8-3.0 元/平方米/天。湾谷园周边生态环境优秀、居住体验好，产学研氛围浓厚。地铁 10 号线、3 号线能在 20 分钟内串联起复旦大学、同济大学、上海财经大学等重点高校资源，并在 20-40 分钟内触达五角场、上海站、人民广场、陆家嘴等城市主要核心功能板块。

根据租赁市场公开数据查询、委托戴德梁行市场调研定期走访了解，2025 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 年全年暂无新增可比产业园项目入市，市场以消化存量空置、三门路、湾谷园周边存量项目为主。杨浦区主要新增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“数字内容服务”，杨浦滨江定位为总部经济与高端科创集聚区，主打“数字经济、科创服务、文化传媒”三大核心支柱产业。和本基金持有的不动产项目租赁情况类似的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，几乎所有业主均针对需求端相对疲软普遍推行“以价换量”政策。根据戴德梁行的市场调研反馈，2025 年 12 月 31 日本资产项目周边同类园区的租金水平相比 2024 年 12 月 31 日时点的租金水平均存在一定下调。产业研发办公园区的下调幅度约 5-8%，孵化器类产业园的下调幅度约 5-8%。

本基金持有的不动产项目中的湾谷园 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。标准写字楼的租金 2.0-3.5 元/平方米/天，独栋总部办公租金 2.5-4.5 元/平方米/天，产业园（含孵化器）的租金 1.8-3.0 元/平方米/天，价格跨度适应多元需求。

本基金持有的不动产项目中的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 2.0-4.0 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优选成长地。

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. 《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，不仅为上海巩固产业优势、培育新质生产力提供核心支撑，还为全国中小企业政策创新树立标杆。

2. 《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。

3. 《关于加快推动前沿技术创新与未来产业培育的若干措施》

2025 年 10 月，上海市人民政府，2025 年 10 月公布了《关于加快推动前沿技术创新与未来产业培育的若干措施》，提出力争到 2027 年，突破一批前沿颠覆性技术，体系化布局建设一批未来产业集聚区，培育 20 家左右未来产业生态主导型企业。

政策围绕“未来制造、未来信息、未来材料、未来能源、未来空间、未来健康”六大方向，实施分层分类精准培育。

主要影响：该政策明确提出打造未来产业集聚区，强化空间布局与创新要素的高效协同。目前，上海已在浦东、闵行、杨浦、临港等区域启动建设类脑智能、硅光、脑机接口

等领域的未来产业集聚区，并谋划创建国家级先导区。这种“以空间集聚推动产业集群发展”的模式，有助于集中配置高端科研设施、专业服务平台和产业资本；促进上下游企业、科研机构与应用场景的深度联动；形成“科学家—工程师—企业家—投资人”紧密协作的创新生态。

4.2.4 不动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。全年全市实现地区生产总值（GDP）56,708.71 亿元，同比增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 99.39 亿元，增长 2.0%；第二产业增加值 11,650.62 亿元，增长 3.5%；第三产业增加值 44,958.70 亿元，增长 6.0%。全年战略性新兴产业增加值比上年增长 6.5%。

2. 产业生态方面

产业园区整体运营表现与经济、商业活力紧密相关，未来主要重点关注宏观政策的调整和支持力度及区域产业导入和产业升级的成效。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”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（2026-2027 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 年末总体存量 1,534 万平方米，全年新增供应 121 万平方米，净吸纳量 55.2 万平方米。全年 11 个新增产业园项目的集中供应推动空置率环比上升至 31.04%。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，2025 年上海优质产业园正面临租金顶部空间承压的严峻挑战，市场整体呈现租金持续下行、出租率逐步滑落的态势。为抢抓大型租户资源，各大园区纷纷调整为更为积极主动的招商策略，商务条件也展现相较 2022-2024 年更大的弹性与灵活性。2025 年四季度，上海市产业园区平均租金报价降至 3.97 元/平方米/天，多数子市场的平均租金仍在延续下行趋势。多重因素的叠加作用，进一步加剧了市场的波动：一方面，需求侧部分小型企业因经营压力选择缩租搬迁或到期退租，部分龙头企业则出于战略布局考量，退租后搬迁至自持项目，导致园区租户流失现象加剧，需求端疲软；另一方面，2024-2025 年为阶段性产业园区新增项目集中入市年，导致市场供应大幅增加，在需求端未出现实质性改善的情况下，供需矛盾愈发突出，直接推动全市产业园区空置率攀升至 31.04%。

（3）未来供应

保守预计到 2026 年末，上海全市预计将有 7 个优质产业园项目竣工入市，为市场新增约 50 万平方米的高品质办公载体，约为 2024 年、2025 年全年新增供应的 50%、40%。从区域分布来看，新增供应高度集中于漕河泾、金桥两大产业核心板块。办公楼市场和产业园市场存量规模的进一步扩容，而市场需求端对办公形态产品无明显改善，产业园赛道的竞争态势将持续升级，企业在选址时可选择的空间与维度也将更为多元。

从本基金持有的不动产项目的微观环境来看，其周边短期内暂无同能级竞品项目入市，在局部区域内具备一定的稀缺性优势。但需客观认识到，当前上海全市办公楼及产业园市

场整体仍处于承压运行状态，需求端复苏节奏趋缓、市场去化压力犹存，叠加新增供应的持续涌入，杨浦区除了三门路板块和杨浦滨江板块以办公楼业态为主，城市界面较新外，其他区域产业园类产品分散，且品质多为产业园区 2.0-3.0 代产品，与当前 4.0 代复合型园区存在差距，本基金持有的不动产项目未来的运营工作仍将面临区域市场内小规模的新增办公楼产品入市的市场环境、客户争夺等多方面的挑战，需抓住区域供应较少，三门路逐渐满租稳定潜在需要外扩等的窗口期，提前做好应对预案与差异化竞争布局。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	728,591,223.14	747,745,231.97	-2.56
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	65,301,871.68	2,778,974.44	2,249.86
2	营业成本/费用	38,553,880.92	1,791,021.40	2,052.62
3	EBITDA	42,465,678.67	-82,691,560.52	-151.35

注：1、上年同期金额数据仅为 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日，与本报告期天数不具有可比性。

2、上年同期末项目公司计提投资性房地产资产减值准备后，因此导致 EBITDA 为负数。

4.3.2 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 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	692,736,870.17	726,935,712.97	-4.70
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。

4.3.3 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 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 12 月 17 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	

1	租金收入	48,878,303.00	74.85	2,108,865.10	75.89	2,217.75
2	物业费收入	6,238,003.90	9.55	251,844.95	9.06	2,376.92
3	广告位收入	634,042.15	0.97	28,288.00	1.02	2,141.38
4	车位收入	2,398,201.04	3.67	389,976.39	14.03	514.96
5	注册地址服务费收入	7,073,207.55	10.83	-	-	-
6	其他收入	80,114.04	0.12	-	-	-
7	营业收入合计	65,301,871.68	100.00	2,778,974.44	100.00	2,249.86

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、上述指标金额同比变化超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。

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 01 月 01 日 -2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 12 月 17 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同 比变化 （%）
		金额	占该项目 总成本比 例（%）	金额	占该项目总 成本比例 （%）	
1	折旧和摊销	24,652,781.56	63.94	930,414.45	51.95	2,549.66
2	运营管理费	1,982,531.53	5.14	301,569.58	16.84	557.40
3	物业管理费	5,929,479.29	15.38	199,918.46	11.16	2,865.95
4	税金及附加	5,354,099.85	13.89	117,901.88	6.58	4,441.15
5	财务费用	2,200.45	0.01	140,803.04	7.86	-98.44
6	其他成本/费用	632,788.24	1.64	100,413.99	5.61	530.18
7	营业成本/费用合计	38,553,880.92	100.00	1,791,021.40	100.00	2,052.62

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、上述指标金额同比变化超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，影响了可比性。财务费用同比变化超过 30%，除期间天数影响可比性外，还因为 2024 年财务费用包含银行借款利息支出，项目公司已分别于 2024 年 12 月 19 日、2024 年 12 月 23 日结清该等银行借款。

4.3.5 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 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 12 月 17 日-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	50.61	48.91
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%	%	65.03	-2,975.61

注：因上年同期末项目公司计提投资性房地产资产减值准备后，导致息税折旧摊销前净利润为负数，故上年同期息税折旧摊销前净利率为负数。

4.4 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 73,682,670.68 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 58,133,263.57 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杨浦科技创业中心有限公司，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、上海技术交易所有限公司、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。

4.5 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 对不动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 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、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

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《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。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，不动产项目完成营业收入 65,301,871.68 元，息税折旧摊销前利润 42,465,678.67 元，可供分配金额 45,533,002.84 元，整体经营情况保持相对稳定。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，基金管理人与运营管理机构根据市场情况和基金招募说明书披露的 2025 年可供分配金额测算数据制定了项目公司财务预算和不动产项目经营计划。具体执行情况方面，2025 年项目公司层面财务预算考核口径运营净收入 5,092.42 万元，实际完成 5,139.95 万元，完成率 100.93%；基金层面可供分配金额目标 4,552.69 万元，实际完成 4,553.30 万元，完成率 100.01%。

报告期内，面对租赁市场需求下滑，竞争压力增大的情况，运营管理机构根据制定的经营计划积极灵活执行租赁去化工作，对经营计划外的租赁事项出具方案说明，并在履行相应决策流程后签订商务合同。

未来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。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

1. 趋势及前景展望

根据《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024—2026 年）》，到 2026 年：全市特色产业园区将达 60 个左右；聚集高新技术企业和专精特新中小企业约 5500 家；国家级和市级创新研发机构超 360 家；规上工业总产值突破万亿元。上海将通过“一区一计划、一园一方案”的精细化管理机制，推动园区从数量扩张转向能级提升，重点打造 5 家千亿级、20 家百亿级特色产业园区，形成具有全国乃至全球影响力的产业集群。

产业园的运营模式正迎来全面升级，逐步从“空间出租”向“产业生态服务”转型。主要表现在以下几个方面：

“基金+基地”联动发展：政府鼓励园区设立特色产业发展基金，并支持通过 REITs、债券发行等方式拓宽融资渠道，实现“以投促引、以投促产”。这将吸引更多资本参与园区建设，提升项目落地效率。

人才与产业深度融合：园区将加快招引领军人才团队，推动“上海工匠”培育和职业技能等级认定，同时探索产教联合体模式，打通“学校—企业—园区”的人才输送链。

数字化与智能化普及：到 2026 年，规模以上制造业将实现数字化诊断全覆盖，数字化转型比例达 85%。未来办公空间不仅能提供物理场所，还将集成智能管理系统、数据平台等增值服务。

“工业上楼”与存量更新加速：面对土地资源紧张，上海正推进“工业上楼”模式，允许制造企业在符合环保、安全要求下入驻综合用地进行生产。这一趋势将重塑产业园区的空间形态，提升单位土地产出效益。

2. 经营风险因素

上海产业园当前面临的经营风险因素既有宏观环境压力，也有自身发展模式的深层挑战。综合来看，最突出的风险集中在高企的空置率、租金持续下行、办公楼、产业园同质化竞争加剧以及企业扩张意愿减弱带来的供需失衡。宏观经济环境下行，企业扩张谨慎，2025 年上海产业园全年新增供应 121 万平方米，净吸纳量 55.2 万平方米，2025 年上海产业园新增供应规模是净吸纳量的 2 倍以上，市场供需失衡问题突出。市场平均租金已降至 4 元/平方米/天以下，租金与出租率双降成为普遍现象。

截止目前来看，本基金持有的不动产项目位于上海市杨浦区，周边短期内暂无同能级竞品项目入市，但需客观认识到，当前上海全市商办及产业园市场整体仍处于承压运行状态，需求端复苏节奏趋缓、市场去化压力犹存。也可能面临地方经济和区域市场负面变化的风险，特别是区域市场同品质新增办公、产业园项目，将对地区的租赁需求、租金水平等产生负面影响，继而对项目的运营业绩产生不利影响，主要包括：（1）对租户及时支付租金及续租能力产生负面影响；（2）对不动产项目吸引新租户、留存老租户以及维持较高出租率水平和租金水平的能力产生负面影响。

以价换量只能带来阶段性成效，长期来看，产业定位、运营服务、资产精细化管理才是破局关键。对于基金持有人而言，短期仍需承受估值与分红压力，等待市场供需再平衡与运营能力升级带来的价值修复。

4.10 重要不动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

过去的 2025 年，由于国内经济处于结构性调整阵痛期，内需不振、预期偏弱等宏观问题交织，叠加 2024-2025 年仍是上海市产业园区历史供应高点，上海产业园区依旧面临空置率高，需求疲弱，租金下跌，运营压力大的局面。去化周期拉长、招商难度加大，市场续租及扩租意愿下降等不利因素均对不动产项目的经营阶段性增长产生了影响。主要表现在：阶段性不动产出租与收益能力减弱，资产价值与运营前景承压。现金流波动加大。对基金份额持有人权益来看，受阶段性经营表现欠佳将导致阶段性资产估值下调；阶段性可供分配现金流减少。

基金管理人和运营管理机构发挥杨浦创业平台资源优势，积极和社区联动，持续加强招租力度，并通过积极维护存量客户、优化招商策略、提供优质园区服务、引入优质链主资源等各项举措吸引潜在租户。在租赁市场承压背景下，运营管理机构可聚焦“稳存量、提增量”核心目标，实施精准招商运营策略：一方面，深化存量客户沟通，通过定制化服务与政策支持推动续租；引入新兴链主业态，抓住次级地段客户提质需求，通过老带新等激励政策积极获客。另一方面，持续拓展新的招商渠道，增加园区健身、美甲、培训等配套服务，帮助入园客户介绍业务资源，协助园区企业活动等，提升租户粘性和满意度，稳定项目出租率。同时，整合资源提供孵化服务，涵盖政策对接、工商注册、金融支持等企业发展全链条服务，并协助举办艺术考级等特色活动，增强租户粘性与区域吸引力。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。本基金管理人设有估值委员会，估值委员会成员均具有多年的证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备相应的专业胜任能力和相关工作经历。估值委员会负责制定、修订和完善基金估值政策和程序，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。

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。

本基金管理人已与第三方定价服务机构签署服务协议，由其按合同约定提供相关投资品种的估值数据。

§ 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。

后续将不再披露相关事项。

§ 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不动产基金的经验

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 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，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		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	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

					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。	理（西区投资、资管、业务拓展负责人）；平安不动产投资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、市政基础设施等相关行业业务。	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，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。

7.2 管理人在报告期内对不动产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不动产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 管理人对报告期内不动产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不动产项目相关投资。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不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产项目为国定路1号楼、国定路3号楼、湾谷园B5号楼，均位于上海市杨浦区。

本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动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 不动产基金收益分配情况”。

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，不动产项目运营情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产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。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，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 2 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》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金关联交易管理细则》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 管理人内部关于本不动产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、公司持续加强不动产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不动产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，高效对接不动产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、持续跟踪不动产项目经营情况，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。积极挖潜增收，推进注册地址服务费收取落实。

3、调动内部 IT 资源，开发对接不动产项目租赁管理系统，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工作，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，管理人重大决策事项包括但不限于审批不动产项目年度经营计划以及制定基金收益分配方案等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

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，管理人开展了不动产项目 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的监督情况

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）》《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 and 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，为不动产项目公司及不动产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，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，确保了不动产项目稳定运营，主要内容包括租赁管理服务、物业日常监督管理、安全管理、固定资产管理、采购管理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不动产项目的运营管理过程中，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、基金合同和运营管理协议的规定，尽职尽责地履行了运营管理机构应尽的义务，不存在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，在租赁市场承压的情况下，运营管理机构积极开展稳存量、提增量的招商运营工作。招商运营层面，运营管理机构持续不断拓展新渠道新方式，通过积极对接招商中介、打通政府端招商引资力度、制定在租租户招商奖励制度，公众号线上推广宣传等方式加大招商力度，精准锚定区域资源优势与产业发展方向，成功招引优质在线新经济租户、科创园区配套健身活动中心，助力园区产业结构优化升级，新引入租户与国定路园区周边高校、商圈及互联网大厂年轻客群需求高度契合，未来进一步强化园区与区域产业的协同性。稳定存量客户层面，对于年内租约到期的租户，通常提前 3-6 个月沟通续租意向，推进租户续租工作。

孵化服务层面，运营管理机构依托多年来优质孵化服务经验，为项目租户提供专业化服务，包括政策服务、工商注册服务、金融服务、对接财税咨询及法律咨询服务等。此外，报告期内运营管理机构携手招商银行以及其他品牌方成功助力租户企业承办艺术水平考级，并协同物业维持现场秩序，彰显运营管理机构从“载体支持”到“温情服务”，从“问题响应”到“主动保障”，未来更以“以租户为中心”践行服务理念。

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，运营管理统筹机构和运营管理实施机构已分别指定信息披露事务负责人，信息披露事务负责人组织、协调和参加相关投资者活动，按照法律法规及监管要求配合基金管理人进行信息披露，履行信息披露配合义务，确保信息披露真实、准确、完整。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

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》《关于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，配合基金管理人完成信息披露工作。上海杨浦科技创业中心有限公司制定了防范内幕交易的管理规定，明确了内幕信息范围、内幕信息知情人界定、防范措施等内容，确保内幕信息管理到位。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构按照信息披露配合制度所规定的流程规范与协作机制，配合基金管理人完成以下信息披露工作：

- 1、定期报告：协助提供基金季度报告、中期报告及年度报告所需的相关信息，并确保相关信息的真实、准确、完整。
- 2、临时公告：及时报告重大事项，协助提供基金临时报告所需的相关信息，并确保相关信息披露的真实、准确、完整。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 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。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动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。

9.1.3 托管人对报告期内不动产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。

9.1.4 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不动产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。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

不动产资产支持专项计划持有项目公司 100%股权。报告期内，不动产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。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

(1)不动产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；

(2)报告期内，不动产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不动产资产支持专项计划偿还报告期内部分利息。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产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。

9.2.4 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，勤勉尽责的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。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，为本基金出具了标准无保留意见的审计报告。

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供跟踪评估服务，出具了评估基准日为 2025 年 12 月 31 日的评估报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等中介机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行职责，执行审计工作过程中运用职业判断，并保持职业怀疑，同时按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，已按照合同条款履行相关职责，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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不动产基金份额情况

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不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额为 9,341.6953 万份，占不动产基金总份额的 31.14%。

9.4.3 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。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人根据相关法律法规要求，严格履行信息披露配合义务，配合基金管理人完成相关信息披露工作。

9.4.5 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重大变化情况

无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“招商科创 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度和 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“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，公允反映了招商科创 REIT 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度和 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于招商科创 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	招商科创 REIT 的基金管理人招商基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括招商科创 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。 基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、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财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估招商科创 REIT

	的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算招商科创 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督招商科创 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作： （一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 （二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 （三）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 （四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对招商科创 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致招商科创 REIT 不能持续经营。 （五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 （六）就招商科创 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。
会计师事务所的名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	曹阳；吴琳杰
会计师事务所的地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
审计报告日期	2026 年 3 月 30 日

10.2 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“评估机构”）对不动产资产的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产资产在上述评估方法下的市场价值为人民币 9.046 亿元，评估方法为收益法，关键参数包括：市场租金水平、出租率、租金收缴率、租金上涨幅度、报酬率等。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	38,651,949.57	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	11.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	1,866,277.18	1,519,106.58
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	903,630,608.84	947,349,682.55
固定资产	11.5.7.12	591,643.10	911,845.10

在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	300,088.02	633,805.89
资产总计		945,040,566.71	1,019,835,563.03
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	2,237,559.74	1,814,248.13
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,726,978.95	497,443.23
应付托管费		96,020.55	3,935.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,640,408.08	1,793,712.19
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	268,827.97	272,170.96
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19	-	-
其他负债	11.5.7.30	11,603,131.69	54,940,490.97
负债合计		20,572,926.98	59,322,000.73
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	960,000,000.00	960,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-

未分配利润	11.5.7.35	-35,532,360.27	513,562.30
所有者权益合计		924,467,639.73	960,513,562.30
负债和所有者权益总计		945,040,566.71	1,019,835,563.03

注：1. 报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.0816 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

2. 本财务报表的实际编制期间为 2025 年度和 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	4,521,702.15	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	11.5.19.2	923,111,782.19	959,700,000.00
其他资产		-	-
资产总计		927,633,484.34	960,241,802.17
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 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		1,920,432.90	78,706.20

应付托管费		96,020.55	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		180,000.00	-
负债合计		2,196,453.45	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		-34,562,969.11	159,160.72
所有者权益合计		925,437,030.89	960,159,160.72
负债和所有者权益总计		927,633,484.34	960,241,802.17

11.2 利润表

11.2.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基 金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		65,515,193.06	3,032,211.35
1.营业收入	11.5.7.36	65,301,871.68	2,778,974.44
2.利息收入		213,287.45	253,236.91
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	33.93	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		62,820,991.49	2,518,649.05
1.营业成本	11.5.7.36	35,659,296.91	1,325,059.50
2.利息支出	11.5.7.42	-	140,568.04
3.税金及附加	11.5.7.43	6,952,911.43	325,714.57
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	399,389.97	36,992.90
6.研发费用		-	-

7.财务费用	11.5.7.46	-	-
8.管理人报酬	11.5.13.4	4,863,180.88	417,005.34
9.托管费	11.5.13.4	96,020.55	3,935.25
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	3,506.77	-64,315.25
12.资产减值损失	11.5.7.48	13,995,517.15	-
13.其他费用	11.5.7.49	851,167.83	333,688.70
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		2,694,201.57	513,562.30
加：营业外收入	11.5.7.50	793,905.57	-
减：营业外支出	11.5.7.51	30.89	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,488,076.25	513,562.30
减：所得税费用	11.5.7.52	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,488,076.25	513,562.30
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,488,076.25	513,562.30
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		3,488,076.25	513,562.30

11.2.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		43,677,150.25	242,002.17
1.利息收入		13,679.35	242,002.17
2.投资收益（损失以“-”号填列）		43,663,470.90	-
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		38,865,281.26	82,841.45
1.管理人报酬		1,920,432.90	78,706.20
2.托管费		96,020.55	3,935.25

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		36,588,217.81	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		260,610.00	200.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,811,868.99	159,160.72
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,811,868.99	159,160.72
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		4,811,868.99	159,160.72

11.3 现金流量表

11.3.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 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		69,866,368.92	9,519,366.39
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		218,240.10	247,711.27
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	11.5.7.53.1	3,043,692.15	545,258.66
经营活动现金流入小计		73,762,143.03	10,312,336.32
8.购买商品、接受劳务支付的现金		7,506,172.63	-
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		11,381,075.16	-
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	2,574,637.64	953,681.70
经营活动现金流出小计		21,461,885.43	953,681.70
经营活动产生的现金流量净额		52,300,257.60	9,358,654.62

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	11.5.7.53.3	-	-
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	237,255,068.92
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		43,530,479.47	237,255,068.92
投资活动产生的现金流量净额		-43,530,479.47	-237,255,068.92
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	11.5.7.53.5	-	-
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		-	656,202,435.00
26.偿付利息支付的现金		-	6,485,553.43
27.分配支付的现金		39,533,998.82	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		39,533,998.82	662,687,988.43
筹资活动产生的现金流量净额		-39,533,998.82	-662,687,988.43
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		-30,764,220.69	-890,584,402.73
加：期初现金及现金等价物余额		69,415,597.27	960,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		38,651,376.58	69,415,597.27

11.3.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 01	上年度可比期间
----	-----	--------------	---------

		月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 17 日(基 金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		43,663,470.90	-
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		13,253.44	241,944.52
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		43,676,724.34	241,944.52
8.取得不动产投资支付的现金		-	959,700,000.00
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		163,251.45	200.00
经营活动现金流出小计		163,251.45	959,700,200.00
经营活动产生的现金流量净额		43,513,472.89	-959,458,255.48
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		39,533,998.82	-
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		39,533,998.82	-
筹资活动产生的现金流量净额		-39,533,998.82	-
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		3,979,474.07	-959,458,255.48
加：期初现金及现金等价物余额		541,744.52	960,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		4,521,218.59	541,744.52

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日							
	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	960,000,000.00	-	-	-	-	-	513,562.30	960,513,562.30
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	-	-	-	-	-	513,562.30	960,513,562.30
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-36,045,922.57	-36,045,922.57
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,488,076.25	3,488,076.25
（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	-	-	-	-	-	-	-39,533,998.82	-39,533,998.82
（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	-	-	-	-	-	-35,532,360.27	924,467,639.73

项目	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日							
	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	960,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	513,562.30	513,562.30
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	513,562.30	513,562.30
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（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	-	-	-	-	-	513,562.30	960,513,562.30

11.4.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 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）	-	-	-	-34,722,129.83	-34,722,129.83
（一）综合收益总额	-	-	-	4,811,868.99	4,811,868.99
（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	-	-	-	-39,533,998.82	-39,533,998.82
（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	-	-	-34,562,969.11	925,437,030.89
项目	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	960,000,000.00
三、本期增减变动额（减	-	-	-	159,160.72	159,160.72

少以“-”号填列)					
(一) 综合收益总额	-	-	-	159,160.72	159,160.72
(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	-	-	-	-	-
(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	-	-	159,160.72	960,159,160.72

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 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

11.5 报表附注

11.5.1 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不动产资产支持证券、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不动产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不动产资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权。但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产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。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下：

本基金初始投资的不动产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”或“项目公司”）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、招商科创孵化器 ABS 及科汇智创公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人招商基金管理有限公司于 2026 年 3 月 30 日批准报出。

11.5.2 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。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本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 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度和 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表的实际编制期间为 2025 年度和 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间。

11.5.4.2 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

11.5.4.3 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。

11.5.4.4 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。

11.5.4.5 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。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 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。

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：

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 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；
- C. 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；
- D. 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；
- E. 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；
- F. 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；
- G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

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。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 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。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 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。

对长期股权投资计提资产减值的方法参见重要会计政策和会计估计—长期资产减值。

11.5.4.12 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房地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重要会计政策和会计估计——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（%）
房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

11.5.4.13 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。

11.5.4.14 在建工程

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 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。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 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，但是以本集团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。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 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。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.27 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或提供的服务具有不可替代用途，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，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；
- 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。

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

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。

11.5.4.28 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。

11.5.4.29 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。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 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不动产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。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；（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。

11.5.4.32 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。

11.5.4.33 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 年度，“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。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期间未发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期间未发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期内无需要说明的重大会计差错更正。

11.5.6 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%及 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

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	38,651,949.57	69,421,122.91
其他货币资金	-	-
小计	38,651,949.57	69,421,122.91
减：减值准备	-	-
合计	38,651,949.57	69,421,122.91

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	38,651,376.58	69,415,597.27
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	572.99	5,525.64
小计	38,651,949.57	69,421,122.91
减：减值准备	-	-
合计	38,651,949.57	69,421,122.91

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,798,743.92	1,534,451.09
1—2 年	86,384.54	-
小计	1,885,128.46	1,534,451.09
减：坏账准备	18,851.28	15,344.51
合计	1,866,277.18	1,519,106.58

11.5.7.7.2 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 12 月 31 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	1,885,128.46	100.00	18,851.28	1.00	1,866,277.18
合计	1,885,128.46	100.00	18,851.28	1.00	1,866,277.18
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 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	1,534,451.09	100.00	15,344.51	1.00	1,519,106.58
合计	1,534,451.09	100.00	15,344.51	1.00	1,519,106.58

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 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 12 月 31 日
-------	----------------------

	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	780,589.39	7,805.89	1.00
第三方组合	1,104,539.07	11,045.39	1.00
合计	1,885,128.46	18,851.28	1.00

11.5.7.7.5 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 12 月 31 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	17,987.43	14,480.66	-	-	18,851.28
合计	15,344.51	17,987.43	14,480.66	-	-	18,851.28

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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
上海技术交易所 有限公司	659,225.13	34.97	6,592.25	652,632.88
上海有孚网络股 份有限公司	522,153.35	27.70	5,221.53	516,931.82
上海四刀四神文 化传媒有限公司	130,844.18	6.94	1,308.44	129,535.74
上海元会教育科 技有限公司	97,005.59	5.15	970.06	96,035.53
江苏忠达商业管 理有限公司	81,486.11	4.32	814.86	80,671.25
合计	1,490,714.36	79.08	14,907.14	1,475,807.22

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	948,474,823.59	-	-	948,474,823.59
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	948,474,823.59	-	-	948,474,823.59
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	1,125,141.04	-	-	1,125,141.04
2.本期增加金额	29,723,556.56	-	-	29,723,556.56
本期计提	29,723,556.56	-	-	29,723,556.56
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	30,848,697.60	-	-	30,848,697.60
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	13,995,517.15	-	-	13,995,517.15
本期计提	13,995,517.15	-	-	13,995,517.15
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	13,995,517.15	-	-	13,995,517.15
四、账面价值				
1.期末账面价值	903,630,608.84	-	-	903,630,608.84
2.期初账面价值	947,349,682.55	-	-	947,349,682.55

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 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	12,182,191.63	-	-	-	-
国定路 3 号楼	上海市杨浦区国定路	28,834.40	15,473,185.75	-	-	-	-
湾谷园 B5 号楼	上海市杨浦区国权北路	28,407.51	21,222,925.62	-	-	-	-
合计	-	74,613.91	48,878,303.00	-	-	-	-

注：上表中所列示的报告期租金收入为 2025 年度的租金收入（不含税）。

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	591,643.10	911,845.10
固定资产清理	-	-
合计	591,643.10	911,845.10

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及	机器	运输	电子	家具、办公设	合计
----	-----	----	----	----	--------	----

	建筑物	设备	工具	设备	备及其他设备	
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	-	-	-	-	320,202.00	320,202.00
本期计提	-	-	-	-	320,202.00	320,202.00
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	-	-	-	-	332,252.61	332,252.61
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	-	-	-	-	591,643.10	591,643.10
2.期初账面价值	-	-	-	-	911,845.10	911,845.10

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
可抵扣亏损	1,995,275.38	498,818.85	475,335.06	118,833.77
合计	1,995,275.38	498,818.85	475,335.06	118,833.77

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
收入直线法调整	1,995,275.38	498,818.85	475,335.06	118,833.77
合计	1,995,275.38	498,818.85	475,335.06	118,833.77

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	498,818.85	-	118,833.77	-
递延所得税负债	498,818.85	-	118,833.77	-

11.5.7.19.4 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 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	94,685,350.07	84,819,086.83
预计负债	-	-
可抵扣亏损	22,226,297.04	865,490.17
固定资产累计折旧	242,512.61	60,628.12
预提费用	-	357,006.57
坏账准备	18,851.28	15,344.51
合计	117,173,011.00	86,117,556.20

11.5.7.19.5 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 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2029 年	865,490.17	865,490.17	-

2030 年	21,360,806.87	-	-
合计	22,226,297.04	865,490.17	

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	197,823.87	-
预付账款	102,264.15	-
预缴所得税	-	633,805.89
合计	300,088.02	633,805.89

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	102,264.15	-
1—2 年	-	-
合计	102,264.15	-

11.5.7.20.2.2 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	102,264.15	100.00	2025-12-24	预付 2026 年度财产一切险及公众责任险
合计	102,264.15	100.00	-	-

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付物业管理费	2,237,559.74	1,814,248.13
合计	2,237,559.74	1,814,248.13

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	904,378.92	860,632.93
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	803.93
城市维护建设税	63,306.53	3,832.77
教育费附加	27,131.37	1,642.62
房产税	1,605,668.56	774,269.29
土地使用税	9,893.71	4,947.21
土地增值税	-	-
印花税	11,941.42	146,488.36
地方教育附加	18,087.57	1,095.08
其他	-	-
合计	2,640,408.08	1,793,712.19

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业费	268,827.97	272,170.96
合计	268,827.97	272,170.96

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收账款	2,544,108.26	1,749,923.23
其他应付款	9,059,023.43	53,190,567.74
合计	11,603,131.69	54,940,490.97

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	2,544,108.26	1,749,923.23
合计	2,544,108.26	1,749,923.23

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	8,403,758.88	9,222,832.10
应付中介机构费	454,754.72	275,471.70
应付信息披露费	120,000.00	-
股权转让款	76,471.59	43,606,951.06
其他	4,038.24	85,312.88
合计	9,059,023.43	53,190,567.74

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海瑞慈瑞杰门诊部有限公司	744,880.00	租赁保证金
上海有孚网络股份有限公司	619,723.00	租赁保证金
上海东嘉之子医疗美容门诊部有限公司	319,740.65	租赁保证金
上海东部科技成果转化有限公司	286,126.11	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	租赁保证金
合计	2,201,545.08	—

11.5.7.31 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

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	513,562.30	-	513,562.30

本期利润	3,488,076.25	-	3,488,076.25
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	-39,533,998.82	-	-39,533,998.82
本期末	-35,532,360.27	-	-35,532,360.27

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日	
	上海科汇智创项目管理有限公司	合计	上海科汇智创项目管理有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租金收入	48,878,303.00	48,878,303.00	2,108,865.10	2,108,865.10
物业费收入	6,238,003.90	6,238,003.90	251,844.95	251,844.95
广告位收入	634,042.15	634,042.15	28,288.00	28,288.00
车位收入	2,398,201.04	2,398,201.04	389,976.39	389,976.39
注册地址服务费收入	7,073,207.55	7,073,207.55	-	-
其他收入	80,114.04	80,114.04	-	-
营业收入合计	65,301,871.68	65,301,871.68	2,778,974.44	2,778,974.44
营业成本	-	-	-	-
投资性房地产折旧	29,723,556.56	29,723,556.56	1,125,141.04	1,125,141.04
物业管理费	5,929,479.29	5,929,479.29	199,918.46	199,918.46
其他	6,261.06	6,261.06	-	-
营业成本合计	35,659,296.91	35,659,296.91	1,325,059.50	1,325,059.50

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
个税手续费返还	33.93	-

合计	33.93	-
----	-------	---

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	-	140,568.04
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	-
合计	-	140,568.04

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,427,510.35	54,753.86
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	417,590.99	3,832.77
教育费附加	178,967.59	1,642.62
房产税	4,707,380.15	117,210.06
土地使用税	29,681.30	691.82
土地增值税	-	-
印花税	72,469.36	146,488.36
地方教育附加	119,311.69	1,095.08
其他	-	-
合计	6,952,911.43	325,714.57

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
----	--	--

折旧摊销费用	320,202.00	12,050.61
保险费	75,496.52	-
办公费	3,691.45	-
其他	-	24,942.29
合计	399,389.97	36,992.90

11.5.7.46 财务费用

无。

11.5.7.47 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	3,506.77	-64,315.25
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	3,506.77	-64,315.25

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	13,995,517.15	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	13,995,517.15	-

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
中介机构费	725,339.21	275,471.70
信息披露费	120,000.00	-

其他	5,828.62	58,217.00
合计	851,167.83	333,688.70

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 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	756,151.38	-
滞纳金	10,725.65	-
其他	27,028.54	-
合计	793,905.57	-

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 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	-

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

无。

11.5.7.52.2 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 12 月 31 日
利润总额	3,488,076.25

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	-7,799,570.39
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	35,706.69
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	7,763,863.70
合计	-

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	2,666,949.18	545,258.66
其他	376,742.97	-
合计	3,043,692.15	545,258.66

11.5.7.53.2 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
退还租赁保证金	1,557,417.25	-
支付固定管理费	115,435.76	-
支付托管费	3,935.25	-
支付其他费用	862,640.97	180,635.00
支付交割资金结算款	-	754,700.70
其他	35,208.41	18,346.00
合计	2,574,637.64	953,681.70

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,488,076.25	513,562.30
加：信用减值损失	3,506.77	-64,315.25
资产减值损失	13,995,517.15	-
固定资产折旧	320,202.00	12,050.61
投资性房地产折旧	29,723,556.56	1,125,141.04
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）	185,817.02	8,671,298.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,583,581.85	-1,039,650.43
利息支出	-	140,568.04
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	52,300,257.60	9,358,654.62
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	38,651,376.58	69,415,597.27
减：现金的期初余额	69,415,597.27	960,000,000.00
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	-30,764,220.69	-890,584,402.73

11.5.7.54.2 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 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：上海科汇智创项目管理有限公司	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
其中：上海科汇智创项目管理有限公司	-
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
其中：上海科汇智创项目管理有限公司	43,530,479.47
取得子公司支付的现金净额	43,530,479.47

11.5.7.54.3 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	38,651,376.58	69,415,597.27
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	38,651,376.58	69,415,597.27
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	38,651,376.58	69,415,597.27
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	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买	股权	股权购买成本	股权取	股权	购买	购买	购买日至年	购买日至年末
-----	----	--------	-----	----	----	----	-------	--------

方	取得时点		得比例 (%)	取得方式	日	日确定依据	未被购买方的收入	被购买方的净利润
上海科汇智创项目管理有限公司	2024 年 12 月 18 日	292,976,715.96	100.00	受让股份取得	2024 年 12 月 18 日	股权转让协议	2,778,974.44	-85,642,423.84
合计	-	292,976,715.96	100.00	-	-	-	2,778,974.44	-

注：上表中所列示的购买日至年末被购买方的收入及净利润为被购买方于 2024 年 12 月 18 日至 2024 年 12 月 31 日止期间的收入及净利润。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	上海科汇智创项目管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	972,278,836.45	836,477,176.50
货币资金	12,114,695.98	12,114,695.98
应收账款	7,886,315.98	7,886,315.98
投资性房地产	948,474,823.59	812,673,163.64
固定资产	923,895.71	923,895.71
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他资产	2,879,105.19	2,879,105.19
负债：	679,302,120.49	679,302,120.49
应付账款	1,570,230.74	1,570,230.74
长期借款	662,547,420.39	662,547,420.39
递延所得税负债	-	-
应付职工薪酬	28,861.41	28,861.41
应交税费	1,367,640.35	1,367,640.35

合同负债	163,707.21	163,707.21
其他负债	13,624,260.39	13,624,260.39
净资产	292,976,715.96	157,175,056.01
取得的净资产	292,976,715.96	157,175,056.01

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2024 年 8 月 8 日出具的资产评估报告，于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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（%）		取得方式
				直接	间接	
招商科创孵化器资产支持专项计划	深圳市	深圳市	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立取得

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	非同一控制下企业合并取得
----------------	-----	-----	---------	---	--------	--------------

11.5.10 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。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团并无须作披露的资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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。

11.5.12.2 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

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
--------------	---------------

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
上海创环物业管理有限公司	物业管理费	4,113,207.59	151,193.24
合计		4,113,207.59	151,193.24

11.5.13.1.2 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
上海杨浦科技创业中心有限公司	注册地址服务费收入	7,073,207.55	-
上海创环物业管理有限公司	物业费收入	53,665.33	2,058.40
合计		7,126,872.88	2,058.40

注：项目公司与上海杨浦科技创业中心有限公司于 2025 年 12 月 10 日签订《服务协议》，由项目公司向上海杨浦科技创业中心有限公司收取注册地址相关服务费用，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）。入驻企业指交割日前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/登记的企业和各类主体，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。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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	上年度可比期间确认的租赁收入
上海技术交易所有限公司	房屋租赁	4,224,714.27	162,043.83
上海东部科技成果转化有限公司	房屋租赁	1,629,604.45	62,505.38
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	房屋租赁	1,348,788.85	51,734.37

上技所申态科技发展（上海）有限公司	房屋租赁	1,199,564.13	46,010.68
上海杨浦科技创业中心有限公司	房屋租赁	791,450.59	33,005.19
上海创环物业管理有限公司	房屋租赁	371,593.45	14,252.90
上技所数字科技（上海）有限公司	房屋租赁	295,529.44	11,335.38
上海科转技鑫私募基金管理有限公司	房屋租赁	236,422.90	9,068.28
上海技术交易所有限公司	广告位租赁	458,715.59	17,594.57
合计		10,556,383.67	407,550.58

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	4,863,180.88	417,005.34
其中：固定管理费	2,880,649.35	115,435.76
浮动管理费	1,982,531.53	301,569.58
支付销售机构的客户维护费	142,684.00	7,893.65

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、出售不动产项目的费用，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

本基金的不动产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，并设置不动产项目运营管理团队的激励服务费分配机制，运营管理费与不动产项目管理效益挂钩，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） $\times$ 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） $\times$ 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） $\times$ 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(不包含管理服务费用中的激励服务费,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、出售不动产项目的费用

(1) 基金新购入不动产项目的费用

本基金新购入不动产项目时(首次发售时购入的不动产项目除外),按照不动产项目交易价格的 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 为新购入不动产项目的费用;

L1 为新购入不动产项目的交易价格。

(2) 出售不动产项目的费用

本基金出售不动产项目时(首次发售时购入的不动产项目除外),按照出售不动产项目所得收入的 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 为出售不动产项目的费用;

L2 为出售不动产项目的所得收入。

基金新购入、出售不动产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。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位:人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	96,020.55	3,935.25

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。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 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 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
基金合同生效日持有的基金份额	-	5,874,640.00
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	5,874,640.00
期末持有的基金份额占基金总份额比例(%)	1.96%	1.96%

11.5.13.6.2 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 12 月 31 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%	-	-	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%

上海科辰创业投资有限公司	937,500.00	0.31%	1,402,853.00	-	173,200.00	2,167,153.00	0.72%
招商证券股份有限公司	-	-	2,876,584.00	-	1,319,000.00	1,557,584.00	0.52%
关联自然人	39,799.00	0.01%	403,521.00	-	89,927.00	353,393.00	0.12%
合计	155,915,176.00	51.97%	4,682,958.00	-	1,582,404.00	159,015,730.00	53.01%
上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 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	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%	-	-	-	32,438,277.00	10.81%
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%
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%
上海科辰创业投资有限公司	937,500.00	0.31%	-	-	-	937,500.00	0.31%
关联自然人	39,799.00	0.01%	-	-	-	39,799.00	0.01%
合计	155,915,176.00	51.97%	-	-	-	155,915,176.00	51.97%

注：国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司于 2025 年完成合并并更名为国泰海通证券股份有限公司，故本次关联方为合并统计。

11.5.13.7 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 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 12 月 17 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
上海浦东发展银行股份有限公司	38,651,949.57	212,055.99	67,177,161.39	251,856.56
合计	38,651,949.57	212,055.99	67,177,161.39	251,856.56

注：本集团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。

11.5.13.8 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项**11.5.14.1 应收项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 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	上海技术交易所有限公司	659,225.13	6,592.25	196,979.98	1,969.80
应收账款	上海杨浦科技创业中心有限公司	43,270.50	432.71	14,182.50	141.83
应收账款	上海创环物业管理有限公司	23,335.44	233.35	492,072.18	4,920.72
应收账款	上技所申态科技发展（上海）有限公司	19,556.86	195.57	6,409.88	64.10
应收账款	上技所数字科技（上海）有限公司	19,556.86	195.57	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	15,644.60	156.45	-	-
应收账款	上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	-	-	29,251.94	292.52
合计		780,589.39	7,805.90	745,306.36	7,453.07

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 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	1,920,432.90	78,706.20
应付管理人报酬	招商财富资产管理有限公司	960,216.45	36,729.56
应付管理人报酬	上海科优达科技发展有限公司	846,329.60	382,007.47
应付托管费	上海浦东发展银行股份有限公司	96,020.55	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	43,606,951.06

其他应付款-租赁保证金	上海技术交易所有限公司	705,958.49	106,733.41
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	209,360.78	209,360.78
其他应付款-租赁保证金	上海杨浦科技创业中心有限公司	126,204.77	163,832.98
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
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
预收款项-预收租金	上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	33,136.22	-
预收款项-预收租金	上海科转技鑫私募基金管理有限公司	-	15,456.34
合计		6,672,466.78	46,665,381.81

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 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。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 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。

11.5.15.2.2 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。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 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 05 月 23 日	2025 年 05 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
2	2025 年	2025 年	0.6000	18,000,000.00	99.07	场外除息日：2025 年 11

	11 月 25 日	11 月 26 日				月 25 日；场内除息日：2025 年 11 月 26 日
合 计	-	-	-	39,533,998.82	-	-

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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，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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指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主要为银行存款，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。本集团未持有以外币计价的金融工具和权益类资产，因此无重大外汇风险和其他价格风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（2024 年 12 月 31 日：同）。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	4,521,702.15	541,802.17
其他货币资金	-	-
小计	4,521,702.15	541,802.17
减：减值准备	-	-
合计	4,521,702.15	541,802.17

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	4,521,218.59	541,744.52
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	483.56	57.65
小计	4,521,702.15	541,802.17
减：减值准备	-	-
合计	4,521,702.15	541,802.17

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	959,700,000.00	36,588,217.81	923,111,782.19	959,700,000.00	-	959,700,000.00
合计	959,700,000.00	36,588,217.81	923,111,782.19	959,700,000.00	-	959,700,000.00

11.5.19.2.2 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	36,588,217.81	36,588,217.81
合计	959,700,000.00	-	-	959,700,000.00	36,588,217.81	36,588,217.81

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过3年。戴德梁行拥有丰富的公募REITs估值经验。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

管理人已经就聘请戴德梁行作为评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。本次评估报告价值时点为2025年12月31日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则所载的规定。与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没

有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论独立、客观、公正。

12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称：招商基金招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：招商基金招商科创孵化器 REIT

公募 REITs 代码：508012

评估委托人：招商基金管理有限公司

评估目的：根据《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不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》，《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(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不动产投资信托基金(REITs)业务指南第 2 号存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

评估结果：市场价值总价为人民币 904,600,000 元（大写金额：玖亿零肆佰陆拾万元整），折合建筑面积单价为人民币 12,124 元/平方米。由估价对象一、二、三共同组成。

估价对象一：项目公司上海科汇智创项目管理有限公司持有的位于中国上海市杨浦区国定路 335 号（1 号楼），证载建筑面积为 17,372.00 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 198,100,000 元，折合单价 11,403 元/平方米。

估价对象二：项目公司上海科汇智创项目管理有限公司持有的位于中国上海市杨浦区国定路 323、333 号（3 号楼），证载建筑面积为 28,834.40 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 307,000,000 元，折合单价 10,647 元/平方米。

估价对象三：项目公司上海科汇智创项目管理有限公司持有的位于中国上海市杨浦区国权北路 1688 弄 68 号（B5 楼），证载建筑面积为 28,407.51 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 399,500,000 元，折合单价 14,063 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次估价，评估机构采用的重要评估参数变动如下：

折现率均为 6%，与上一年度取值一致；

考虑到全市场租赁需求疲软，租赁运营压力增大，租金整体承压，全市场租赁策略转为以价换量，故

1) 市场租金方面：运营期内对国定路 3 号楼、湾谷园 B5 号楼略做下调；

- 2)市场租金增长率：此次估值期的前两年无租金增长，增长从第 3 年(2028 年)开始；
- 3)出租率方面：国定路 1 号楼、湾谷园 B5 号楼阶段性下调，稳定期(自 2031 年开始)出租率保持不变；
- 4)按照税法和评估方法相关规定、规则，基金上市前完成不动产项目重组，重组后租金收入的增值税率由适用 5%（简易征收），变更为适用 9%（一般征收）。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

不同评估方法验证说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号—年度报告（试行）》（2025 修订）中第十五条中之规定：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

评估机构认为比较法是物业评估中常用的方法，其核心是：在活跃市场中，通过选取近期、同类型、可比的交易案例，进行差异调整后得出评估价值。而本次估价对象主要特征如下：评估对象为研发，总体体量大，类似规模的综合体市场交易较少，二手市场散售物业的交易由于规模差异无法体现估价对象作为一个整体运营的情况；

故评估机构采用近年内上海资本市场研发办公物业大宗交易价格及估价对象周边类似用途二手散售物业成交价格交叉验证估价对象收益法结果的合理性：

项目名称	区位	建筑面积 (平方米)	单价（元/平方 米）	交易时间	交易类型
漕河泾新思大厦	徐汇区内 中 环间	23,636	28,000	2024 年 Q2	大宗交易
张江创新园	浦东新区 内 中环间	10,800	20,000	2024 年 Q1	大宗交易
南大数智绿洲	宝山区中 外 环间	7,076	25,000	2025 年 Q1	大宗交易
复旦软件园	杨浦区内 中 环间	66-195	17,000- 26,000	2025 年 Q4	二手市场散售 (6 套物业)
创智天地一期	杨浦区内 中 环间	77-135	14,800- 31,700	2025 年 Q3-Q4	二手市场散售 (4 套物业)
同济联合广场	杨浦区内 中 环间	157-531	19,300- 19,900	2024 年 Q2	二手市场散售 (3 套物业)

注：（1）研发办公物业大宗交易数据来源于 MSCI Real Capital Analytics（RCA）网站及市场公开信息；（2）二手散售物业信息来源于交易中心合同登记价格。

评估机构认为：从上述统计信息情况看，上海市中环线周边研发办公物业资产交易价格范围在在 15,000 元-32,000/平方米左右。评估对象按研发办公建筑面积(不含车位)计，

单价为 12,859-19,158 元/平方米，处于上述交易价格水平低位，依此验证目前评估结果合理。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	国定路 1 号楼	1,615.90	1,672.98	96.59	1,337.32	1,323.40	101.05
2	国定路 3 号楼	2,597.11	2,470.14	105.14	2,042.11	1,765.31	115.68
3	湾谷园 B5 号楼	2,331.26	2,583.45	90.24	1,774.72	2,057.80	86.24
合计		6,544.27	6,726.57	97.29	5,154.16	5,146.52	100.15

注：1、营业收入为不含税收入，实际值取自项目公司按照同口径计算的财务数据；

2、运营净收益=营业收入-成本费用-税金及附加-资本性支出，不含财务费用、折旧摊销、资产处置损益及非经常性损益，仅反映项目运营层面净收益。实际值为项目公司按照按照同口径计算的财务数据。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

本报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估预测值差异未超过 20%。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

未涉及。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人 户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)

1,348	222,551.93	294,453,182.00	98.15	5,546,818.00	1.85
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人 户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	国泰海通证券股份有限公司	32,438,000.00	10.81
2	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
3	上海国际集团资产管理有限公司	18,750,000.00	6.25
4	长城证券股份有限公司	18,093,435.00	6.03
5	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
6	东方证券股份有限公司	9,360,000.00	3.12
7	浙商证券股份有限公司	9,245,793.00	3.08
8	同方全球人寿保险有限公司	7,820,582.00	2.61
9	利安人寿保险股份有限公司-利安利尊稳 赢两全保险	7,471,237.00	2.49
10	招商基金管理有限公司	5,874,640.00	1.96
合计		155,927,487.00	51.98
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

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 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	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
4	上海科辰创业投资有限公司	937,500.00	0.31
合计		100,029,300.00	33.34
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

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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	3,286.00	0.0011%

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 12 月 17 日）基金份额总额	300,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	300,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	

本报告期末不动产基金份额总额	300,000,000.00
----------------	----------------

§ 15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产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）。

根据本基金管理人 2025 年 8 月 23 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，同意杨渺先生辞任公司副总经理职务。

根据本基金管理人 2025 年 8 月 26 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第八次会议审议通过，同意聘任谭智勇先生为副总经理。

根据本基金管理人 2025 年 9 月 24 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第九次会议审议通过，同意王小青先生辞任公司董事长，由公司总经理钟文岳先生代为履行公司董事长职务。

根据本基金管理人 2025 年 11 月 27 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第十二次会议审议通过，同意王颖女士担任公司董事长（法定代表人）。

根据本基金管理人 2025 年 12 月 31 日的公告，经招商基金管理有限公司第七届董事会 2025 年第十四次会议审议通过，同意聘任李刚先生为公司首席（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。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期基金投资策略无改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金自 2025 年起改聘容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务。本报告期内应付审计费为人民币 298,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金自基金合同生效日起聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供评估服务。本报告期内应付评估费为人民币 150,000.00 元。

15.6 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、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动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。

15.7 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会基金电子披露网站	2025-01-14
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	中国证券报、基金管理人网站及	2025-05-20

	管理人员变更的公告	中国证监会基金电子披露网站	
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
13	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 2 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-07-18
14	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 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	2025-07-18
15	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告	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	2025-08-07
16	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	2025-08-23
17	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	2025-08-26
18	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金简式权益变动报告书	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	2025-08-27
19	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-08-28
20	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	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-08-28
21	关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	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	2025-09-02
22	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	2025-09-24
23	关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金举办投资者开放日活动的公告	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	2025-10-18
24	关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更的公告	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	2025-10-22
25	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 3 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2025-10-27
26	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-10-27

	告		
27	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（二零二五年第一号）	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-10-27
28	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-10-27
29	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	2025-11-21
30	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	2025-11-27
31	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	2025-12-04
32	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（二零二五年第二号）	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-12-16
33	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-12-16
34	关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	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	2025-12-17
35	关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	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	2025-12-24
36	关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更的公告	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	2025-12-25
37	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（二零二五年第三号）	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-12-30
38	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2025-12-30
39	关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	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	2025-12-31
40	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	2025-12-31
41	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及董事变更情况的	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	2025-12-31

	公告		
--	----	--	--

§ 16 备查文件目录

16.1 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。

招商基金管理有限公司
2026 年 3 月 31 日