

# 招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

## 关于2026年第2季度经营情况的临时公告

### 一、公募REITs基本信息

|              |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公募REITs名称    | 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    | 招商科创REIT                                                                                                                                                                                        |
| 场内简称         | 招商科创（扩位简称：招商科创REIT）                                                                                                                                                                             |
| 公募REITs代码    | 508012                                                                                                                                                                                          |
| 公募REITs合同生效日 | 2024年12月17日                                                                                                                                                                                     |
| 基金管理人名称      | 招商基金管理有限公司                                                                                                                                                                                      |
| 基金托管人名称      | 上海浦东发展银行股份有限公司                                                                                                                                                                                  |
| 公告依据         | 《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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5号—临时报告（试行）》等有关规定及《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《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》及其更新 |

### 二、不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目包括国定路1号楼、国定路3号楼、湾谷园B5号楼，项目公司为上海科汇智创项目管理有限公司，不动产项目业态为产业园区，合计可供出租面积59,838.04平米，项目所在地为上海市杨浦区。截至2026年6月30日，不动产项目出租率为74.56%，其中国定路1号楼出租率73.75%，国定路3号楼出租率83.31%，湾谷园B5号楼出租率70.08%。

### 三、不动产项目经营情况及其原因说明

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5号—临时报告（试行）》的规定，不动产项目1个季度内平

均租金单价数据同比变动超过20%，基金管理人应当发布临时公告。本基金持有的3处不动产项目中，国定路3号楼的季末平均租金数据同比变动达20%，特此公告说明如下：

**（一）不动产项目平均租金变化情况**

2026年第2季度末时点，不动产项目整体平均租金单价2.72元/平米/天，同比降低13.38%；其中，国定路3号楼项目平均租金单价2.80元/平米/天，同比降低20%。具体数据如下：

| 不动产项目名称        | 季末平均租金单价（元/平米/天） |             | 同比（%）         |
|----------------|------------------|-------------|---------------|
|                | 2026年6月30日       | 2025年6月30日  |               |
| 国定路3号楼         | 2.80             | 3.50        | -20.00        |
| <b>不动产项目整体</b> | <b>2.72</b>      | <b>3.14</b> | <b>-13.38</b> |

不动产项目季末时点平均租金单价降幅较大，主要因项目存量租户续约及新签租户租金价格下降导致。不动产项目整体的2026年第2季度内各月末平均租金单价（算术平均）为2.78元/平米/天，同比降低11.46%；国定路3号楼项目的2026年第2季度内各月末平均租金单价（算术平均）为2.95元/平米/天，同比降低15.47%。

**（二）不动产项目2026年第2季度平均租金单价变化原因分析**

2026年以来不动产项目所在区域市场内新增需求较少，存量产业园以及新增研发办公楼市场竞争加剧。根据戴德梁行市场调研数据，2026年第1季度末上海市优质产业园区租金报价同比下降5.04%。在市场“以价换量”竞争背景下，市场平均租金水平下滑，对不动产项目存量租户续约及新签租户租金价格造成一定影响。

基金管理人协同运营管理机构，采取更灵活的定价策略应对上述市场变化。对于续租和新签租金不同程度地进行了适度下调，通过灵活的优惠措施，稳存量的同时吸引新租户转化签约，以实现项目租金、出租率、客户结构稳定之间的动态平衡。

**四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析**

2026年第2季度不动产项目上述经营情况的变动，对本基金当期收入及经营现金流产生一定影响，进而影响本基金当期可供分配金额。对基金份额持有人收益的影响需结合全年不动产项目整体实际经营情况综合判断，以后续披露的经审计的财务数据和定期报告为准。

杨科创作作为原始权益人提供本基金可供分配金额保障承诺，2024年至2026年期间当实际可供分配金额小于对应年度的预测可供分配金额，杨科创自愿以其所持有的本基金份额在该年度对应的实际可供分配金额为限（实际可供分配金额以本基金对应年度经审计的实际可供分配金额为准），最大程度保障本基金的其他基金份额持有人获得其所持有的本基金份额对应的预测可供分配金额。具体内容参考招募说明书相关章节。

## 五、 已采取或拟采取的应对措施

截至2026年6月30日，国定路3号楼项目在租租户共计15家，已完成10家租户续租洽谈及签约工作，合计已续租面积达7,784.06平米，剩余租户租约到期时间主要集中于2028年、2030年，租赁情况稳定。基金管理人协同运营管理机构积极落实招租工作，通过多维租赁运营举措加速房源去化、相关已落地及拟推进措施具体如下：

1. 采取更为灵活的运营策略：运营管理机构持续跟踪区域产业园新增供应、成交走势，若后续市场租金企稳回升，在下一轮续租周期逐步修复租金单价，形成“市场下行稳出租、市场回暖提收益”的周期平衡机制；

2. 深化政企招商联动：联合杨浦区科促会、区投促中心常态化开展产业推介会、企业走访，持续推进“以活动带流量、以服务促招商”驻点运营模式，定期策划产业沙龙、政策宣讲、企业对接活动，提升园区到访量；

3. 前置续租摸排与洽谈：全面梳理所有租户到期时间表，重点跟进前十大核心租户，提前3-6个月启动续租谈判，通过租金优惠、租期延长、配套增值服务等方式锁定长期租赁，减少集中退租带来的空置损失；

4. 聚焦优质赛道定向招商：重点引进在线新经济、新零售、具身智能、信息技术、宠物经济等景气行业企业，优先导入高新技术、专精特新企业，优化租户产业结构；

5. 落实国定路园区内部空间改造：拟分批次完成单元装修翻新，优化办公采光、公共配套、增强房源吸引力。

## 六、其他提示

本基金份额持有人及希望了解本基金其他有关信息的投资者，可以登录本基金管理人网站（[www.cmfchina.com](http://www.cmfchina.com)）或拨打基金管理人客户服务中心电话（400-887-9555）咨询相关事宜。

本公告内容已经运营管理实施机构确认。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资基金前应认真阅读《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《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》和基金产品资料概要等基金法律文件，全面认识基金产品的风险收益特征，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的风险承受能力、投资期限和投资目标，对基金投资作出独立决策，选择合适的基金产品。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

特此公告。

招商基金管理有限公司

2026年7月11日