

招商科创孵化器封闭式基础设施证券 投资基金 2026 年中期报告

2026 年 06 月 30 日

基金管理人：招商基金管理有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	1
1.1 重要提示.....	1
1.2 目录.....	2
§2 不动产基金简介.....	4
2.1 不动产基金产品基本情况.....	4
2.2 不动产项目基本情况说明.....	5
2.3 不动产基金扩募情况.....	5
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	5
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人.....	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.....	6
2.7 信息披露方式.....	6
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况.....	6
3.1 主要会计数据和财务指标.....	6
3.2 其他财务指标.....	7
3.3 不动产基金收益分配情况.....	7
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明.....	9
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	9
3.6 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.....	9
3.7 报告期内发生的关联交易.....	9
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	9
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	9
3.10 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.....	9
§4 不动产项目基本情况.....	10
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	10
4.2 不动产项目所属行业情况.....	14
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	21
4.4 项目公司经营现金流.....	24
4.5 项目公司对外借入款项情况.....	24
4.6 不动产项目投资情况.....	25
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等项权利限制的情况.....	25
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	25
4.9 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.....	25
4.10 其他需要说明的情况.....	25
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	25
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况.....	25
5.2 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	26
§6 回收资金使用情况.....	26
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	26
§7 管理人报告.....	26
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	26
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.....	29
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.....	32

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	32
§8 运营管理机构报告	33
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	33
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	34
§9 其他业务参与者履职报告	35
9.1 托管人报告	35
9.2 资产支持证券管理人报告	36
9.3 原始权益人报告	36
§10 中期财务报告（未经审计）	37
10.1 资产负债表	37
10.2 利润表	40
10.3 现金流量表	42
10.4 所有者权益变动表	46
10.5 报表附注	51
§11 基金份额持有人信息	86
11.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构	86
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	87
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	88
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	89
§12 不动产基金份额变动情况	89
§13 重大事件揭示	89
13.1 基金份额持有人大会决议	89
13.2 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	89
13.3 不动产基金投资策略的改变	90
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	90
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	90
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、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	90
13.7 其他重大事件	90
§14 备查文件目录	91
14.1 备查文件目录	91
14.2 存放地点	91
14.3 查阅方式	92

§ 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

报告期内，未进行扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
名称		招商基金管理有限公司	上海杨浦科技创业中心有限公司	上海科优达科技发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	潘西里	胡珊	彭晓慧
	职务	督察长	公募 REITs 项目主管	副总经理
	联系方式	0755-83196666	021-55663075	021-55677791

注册地址	深圳市福田区深南大道 7088 号	上海市杨浦区国定路 335 号	上海市杨浦区国定路 323 号 1002-1 室
办公地址	深圳市福田区深南大道 7088 号	上海市杨浦区国权北路 1688 弄湾谷科技园 B5 栋 13 楼	上海市杨浦区国权北路 1688 弄湾谷科技园 A5 栋 11 楼
邮政编码	518040	200438	200438
法定代表人	王颖	颜明峰	蒋丹舟

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	无	无
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	无	无

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
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	http://www.cmfcchina.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§ 3 主要财务指标和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	报告期(2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日)
本期收入	29,011,790.07
本期净利润	3,493,741.18
本期经营活动产生的现金流量净额	9,928,992.81
本期现金流分派率(%)	1.95
年化现金流分派率(%)	3.93
期末数据和指标	报告期末(2026 年 06 月 30 日)
期末不动产基金总资产	922,120,269.50
期末不动产基金净资产	904,711,379.05
期末不动产基金总资产与净资产的比例(%)	101.92

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

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末(2026 年 06 月 30 日)
期末不动产基金份额净值	3.0157
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	12,999,589.13	0.0433	-
2025 年	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	23,250,001.86	0.0775	-

2025 年	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	3,493,741.18	-
本期折旧和摊销	14,640,040.57	-
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	18,133,781.75	-
调增项		
1.未来合理相关支出预留	2,427,501.04	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-7,561,693.66	-
本期可供分配金额	12,999,589.13	-

注：1、本期“未来合理相关支出预留”，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、经营性负债等变动的净额。上述费用将根据相应协议约定及实际发生情况支付。

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

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

可供分配金额较上年同期下降 41.82%，主要由以下几项因素所致：受宏观经济下行影响，本期租金收入较上年同期下降 20.77%；因上海技术交易所有限公司广告位租赁合同未续租，导致广告位收入较上年同期下降 71%；因项目公司小微企业“六税两费”减免政策已于 2025 年 6 月底到期，导致税金及附加较上年同期上涨 86.34%。

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%，一是由于上年同期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，可能存在时间波动，导致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实际支付金额产生差异。

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 1,868,605.68 元，资产支持证券管理人管理费 467,151.65 元，基金托管人托管费 46,714.99 元，运营管理机构的管理费用 823,807.72 元（含税）。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

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

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 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 32,911.60 元。

3.10 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

报告期内不动产基金各业务参与者无新增不动产基金相关承诺。

§ 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。

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 2 季度末上海市优质产业园区租金报价同比下降 3.43%。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。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日)/报告期末(2026 年 06 月 30 日)	上年同期(2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日)/上年同期末(2025 年 06 月 30 日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	59,838.04	59,838.04	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	44,618.03	47,691.56	-6.44
3	报告期末出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	74.56	79.70	-6.44
4	报告期内租金单价水平	报告期末时点在租租约面积加权平均租金单价	元/平方米/天	2.72	3.14	-13.38

5	报告期末 剩余租期 情况	报告期末 时点在租 租约面积 加权平均 剩余租期	天（取整）	742.00	656.00	13.11
6	报告期末 租金收缴 率	报告期末 时点当年 租金收缴 率	%	98.69	98.76	-0.07

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）/报告 期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期 （2025 年 01 月 01 日 -2025 年 06 月 30 日）/ 上年同期 末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末 可供出租 面积	报告期末 时点可供 出租面积	平方米	15,405.85	15,405.85	0.00
2	报告期末 实际出租 面积	报告期末 时点实际 出租面积	平方米	11,361.20	12,911.01	-12.00
3	报告期末 出租率	报告期末 时点实际 出租面积/ 可供出租 面积	%	73.75	83.81	-12.00
4	报告期内 租金单价 水平	报告期末 时点在租 租约面积 加权平均 租金单价	元/平方米/ 天	2.63	2.91	-9.62
5	报告期末 剩余租期 情况	报告期末 时点在租 租约面积 加权平均 剩余租期	天（取整）	382.00	329.00	16.11
6	报告期末 租金收缴	报告期末 时点当年	%	98.78	98.86	-0.08

	率	租金收缴率				
--	---	-------	--	--	--	--

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）/报告期末（2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）/上年同期末（2025 年 06 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	16,024.68	16,024.68	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	13,349.50	13,680.10	-2.42
3	报告期末出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	83.31	85.37	-2.42
4	报告期内租金单价水平	报告期末时点在租租约面积加权平均租金单价	元/平方米/天	2.80	3.50	-20.00
5	报告期末剩余租期情况	报告期末时点在租租约面积加权平均剩余租期	天（取整）	905.00	674.00	34.27
6	报告期末租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	98.23	97.99	0.24

注：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。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%。

不动产项目名称：湾谷园 B5 号楼

序号	指标名称	指标含义	指标单位	本期（2026	上年同期	同比（%）
----	------	------	------	---------	------	-------

		说明及计算公式		年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日)/报告期末(2026 年 06 月 30 日)	(2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日)/上年同期末(2025 年 06 月 30 日)	
1	报告期末可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	28,407.51	28,407.51	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	19,907.33	21,100.45	-5.65
3	报告期末出租率	报告期末时点实际出租面积/可供出租面积	%	70.08	74.28	-5.65
4	报告期内租金单价水平	报告期末时点在租租约面积加权平均租金单价	元/平方米/天	2.70	3.04	-11.18
5	报告期末剩余租期情况	报告期末时点在租租约面积加权平均剩余租期	天(取整)	838.00	844.00	-0.71
6	报告期末租金收缴率	报告期末时点当年租金收缴率	%	98.98	99.26	-0.28

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 112 个，按面积口径统计，租户行业分布情况为专业服务占比 51.52%、信息技术占比 35.54%、教育科研占比 8.62%、商务贸易占比 3.80%、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 2,199,073.70 元，占比 10.52%；租户 B：金额 1,948,640.57 元，占比 9.33%；租户 C：金额 1,907,148.13 元，占比 9.13%；租户 D：金额 1,469,352.00 元，占比 7.03%；租户 E：金额 880,834.69 元，占比 4.22%。

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、相关法律法规发生变化、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. 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。

进入“十五五”时期，数字经济发展从基础设施数字化和园区管理数字化，进一步迈向人工智能驱动、数据要素赋能和产业链协同转型。2026 年通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》以“深入推进数字中国建设、提升数智化发展水平”设置专篇，提出促进实体经济和数字经济深度融合，深化“人工智能+”行动，健全数据要素基础制度，加快全国一体化算力网络和数据基础设施建设，培育具有国际竞争力的数字产业集群，到 2030 年数字经济核心产业增加值占国内生产总值比重达到 12.5%。随后发布的《2026 年数字经济发展工作要点》进一步提出深入推进制造业和重点行业数字化转型，培育数智化转型服务商，推动数据、网络、算力、能源等资源协同布局。对于产业园区而言，数字化转型的重点将由建设园区管理平台，转向构建算力、数据、人工智能、工业互

联网和产业服务融合的数字底座，通过开放应用场景、建设高质量数据集、发展产业互联网和可信数据空间，形成企业协同创新、产业链协作和数据要素流通的新型园区生态。

2025—2026 年，科技型企业孵化器政策由体系重构进入全面落地阶段。2025 年 6 月，工业和信息化部印发《工业和信息化部科技型企业孵化器管理办法》，将部级孵化器划分为标准级和卓越级，更加强调专业服务、企业成长、研发投入、成果转化、孵投联动和持续运营绩效。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。2026 年 4 月，工信部公布首批部级科技型企业孵化器，认定标准级 402 家、卓越级 14 家，其中上海有 4 家入选卓越级。2026 年 3 月，上海正式实施《上海市高质量孵化器建设评估管理办法》，将载体划分为“高质量孵化器”和“高质量培育孵化器”，对“高质量孵化器”一般给予三年的建设支持，对“高质量培育孵化器”一般给予两年的建设支持；并实行“一体一策”、合同管理、年度评价、综合绩效评价和动态退出。政策进一步强化硬科技企业培育、专业平台建设、成果转化、早期投资、国际资源配置及区域产业带动等功能，推动空间、人才、资本、应用场景和财政资源向优质载体集聚，标志着孵化器园区正由空间租赁载体加快转型为科技成果转化平台。

2. 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 复合型及专业型园区（2011 年至今）

产业园区迭代升级过程中，专业型园区是与复合型园区并行的重要发展形态。专业型园区以某一类核心产业为基础，通过产业资源、创新要素与产业链配套的集成形成特色产业集群，在特定细分领域做精做深，避免同质化竞争。

3. 行业周期性特点

产业园区行业的发展受多种具有一定周期性特征的因素的叠加影响，并会随之呈现一定的周期性特点。

（1）宏观经济周期的影响

主要影响体现在两方面：一是园区发展具备顺周期属性，经济上行阶段企业扩产需求旺盛，园区租赁需求随之走高；经济下行阶段企业收缩，园区需求同步承压。二是全球产业分工转移、国内区域间产业梯度转移，会直接重塑不同地域产业园的发展格局。

（2）政策周期的影响

产业园区是政府主导设立的特殊产业集聚载体，是培育创新、推动产业集群发展的核心空间形态。其发展节奏受政策影响显著，国家层面的秩序优化、自贸区试点等政策会直接加速或延缓园区发展阶段转换，园区主导产业布局也深度绑定国家宏观产业导向与地方政府规划。

（3）技术及产业迭代周期的影响

产业园区是技术与产业的物理承载空间，技术迭代直接决定园区走向：前沿技术突破会催生新赛道园区爆发，数字技术与实体经济的融合会培育出全新产业集群，而绑定衰退传统产业的园区则会面临经营压力。此外，全球产业协作格局的动态优化会重塑全球产业要素配置路径，早年区域经贸合作升温带动了国内特色外资产业园的蓬勃发展，当下高水平对外开放的深化也为涉外产业园区带来了更多全球化布局的新机遇。

4. 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。

上海产业园市场相比北京及部分二线城市，在供应端多元化、市场化程度及外资行为传导效应上，市场化竞争特性更充分。依托“国资韧性托底+市场需求敏感”的双轮驱动，上海产业园市场形成“稳中有活”的格局：国资平台以战略布局和政策引导保障产业方向的前瞻性与稳定性，市场化主体则通过创新运营、精细化服务满足多元需求，推动产业生态持续升级。

国内科技型初创企业大量涌现，孵化器行业快速发展。供应端规模与质量同步提升：根据工信部 2025 年 5 月数据披露，全国已建设各类科技型企业孵化载体约 1.6 万家，覆盖全国 95% 的县级以上地区。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》显示，全国共有国家级科技企业孵化器 1,606 家、国家备案众创空间 2,376 家。上海市科委发布的《2025 年上海科技进步报告》显示，全市拥有各类科技创新创业载体 580 家，其中国家级科技企业孵化器 64 家、国家备案众创空间 58 家、国家大学科技园 14 家。根据《2025 年杨浦区创新指数报告》显示，2024 年杨浦区省部级以上科技企业孵化器达 12 家，同比增长 9.1%。

从需求端看，初创企业对孵化器的需求持续增长，希望依托其获取资源、资金与技术支持，降低创业风险、提升成功率。科技企业孵化器的核心价值是集聚要素资源，降低创业成本，目前国家级孵化器的企业孵化存活率可达 80% 以上。2024 年国务院明确创投行业“投早、投小、投硬科技”的核心导向，通过国家创投引导基金、国家级并购基金助力初创企业成长为科技领军企业。根据工信部 2025 年 5 月新闻发布会披露，截至 2024 年底，全国各类科技孵化载体（含孵化器、众创空间、大学科技园等）累计毕业企业超 34 万家，上

市（挂牌）企业超 5000 家，其中孵化器累计孵化科技型企业超 30 万家；全国孵化器在孵企业和团队超 50 万家，吸纳就业超过 400 万人，科创板约三分之一的上市企业由孵化器培育，已走出科大讯飞、大疆、寒武纪等一批科技领军企业。

在经济下行期，上海产业园区与区内办公载体呈现分层错位、共生融合的竞合格局。差异化定位形成天然分层，产业园区主打科创属性，提供研发配套与产业政策，普通办公业态聚焦通用型企业，侧重核心区位与商务展示。在办公市场竞争持续加剧的背景下，企业不再以降本增效为唯一选址导向，越来越多中小服务类企业从近郊园区回流至核心城区，叠加核心区优质存量项目释放出的租金优势，市场转向“租户回市区、选择更高品质办公空间”的良性发展趋势。共生融合成为主流趋势，形成“研发在园区、商务在办公”的产业联动分工，存量办公可改造为主题产业园，园区也可配套商务办公业态，二者共同支撑上海商办市场稳中有活的运行态势。

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。2026 年二季度末，优质产业园总体存量 1,636.6 万平方米，其中杨浦子市场总体存量 72.0 万平方米，占比较小。上海市产业园区平均租金报价 3.94 元/平方米/天，整体空置率为 32.5%。杨浦子市场的平均租金报价 3.57 元/平方米/天，杨浦区子市场空置率为 17.5%。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。2023 年至今杨浦区域无新增产业园类产品供应，二季度末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，低于全市产业园区产品整体空置率水平。

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，五角场是杨浦核心副中心商务区，紧邻百联、万达商圈与复旦、同济等 9 所高校，形成“商业+人才”双生态。甲级写字楼租金达 3.5-4.5 元/平方米/天，为杨浦区租金高点。主导产业为金融、数字经济、专业服务与科创。2025 年 7-8 月杨浦区公示《上海市杨浦区五角场商务单元更新提升规划实施方案》，通过四大策略推动片区升级，将重塑区域价值，打造“科教+产业+空间”融合的新型商务生态。

其次，三门路板块是杨浦甲级、超甲级写字楼主力供应区，租金 3.0-5.8 元/平方米/天，入驻企业以科技研发、轻资产服务类为主。区域聚集了抖音、B 站、字节跳动等头部互联网企业，依托链主企业的带动效应，上下游配套企业加速集聚，已形成以数字内容服务为核心的成熟产业协作网络，产业集群效应突出。

杨浦滨江聚焦数字经济、创意设计等新兴赛道，依托区位与政策优势，密集落地互联网巨头区域总部，形成“上下楼即上下游”的紧密产业生态。目前片区配套仍在迭代，中

交滨江广场 A 塔租金达 4.5-4.8 元/平方米/天，适配大型总部办公，是上海黄金三角外拓的活力新增长极。

湾谷园区为上海人工智能与大数据特色产业示范基地，主打“三区联动”，聚焦 AI、区块链等赛道，面向科创企业、高校孵化项目招商。目前写字楼租金水平 2.0-4.0 元/平方米/天，产业园（含孵化器）的租金水平 1.8-2.8 元/平方米/天。湾谷园周边生态与产学研优势突出，3 号线、10 号线 20 分钟串联多所名校，20-40 分钟直达陆家嘴等核心板块。

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，2026 年上半年杨浦区竞品产业园租赁情况如下：

和上海其他主力供应大区相比，杨浦区 2026 年上半年未录得新增可比产业园项目入市，预计下半年无新增产业园项目供应，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，2026 年 6 月 30 日本基金持有的不动产项目周边同类园区的租金水平相比 2025 年 6 月 30 日时点的租金水平平均存在一定下调。根据戴德梁行市场调研数据，2026 年第 2 季度末上海市优质产业园区租金报价同比下降 3.43%。

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 2.5-4.0 元/平方米/天，产业园（含孵化器）的租金 1.8-2.8 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 年末至 2026 年上半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. 《上海市支持先进制造业转型升级三年行动方案（2026—2028 年）》

2025 年 12 月，上海市政府办公厅印发《行动方案》（沪府办规〔2025〕20 号），围绕产业升级、技术攻关、智能工厂、绿色工厂、工业空间、金融、物流和场景应用部署支持措施，并提出开展“AI+制造”、加强开发区整合和土地集约利用。

主要影响：

①园区招商和产业培育将进一步向集成电路、生物医药、人工智能、高端装备、绿色低碳、具身智能和生物制造等重点产业集中。

②园区需要提升供电增容、工业网络、专业物流、中试验证和节能改造等配套能力，以满足先进制造业项目的生产条件。

③园区运营商需要从厂房出租转向技术改造、智能工厂、绿色制造和产业链供需对接等专业服务。

2. 《上海市高质量孵化器建设评估管理办法》

2026 年 3 月，上海市科委、市财政局印发《管理办法》（沪科规〔2026〕3 号），将孵化载体分为“高质量孵化器”和“高质量培育孵化器”，实行合同式管理、年度绩效评价和建设期满综合评价。政策重点评价专业服务、资源链接、战略投资和高成长企业培育成效。

主要影响：

①孵化器评价重点将由场地面积、企业数量和入驻率，转向硬科技成果转化、高成长企业培育和资源配置效率。

②财政支持与建设进度、专业服务和孵化绩效直接挂钩，评价不合格的孵化器可能面临暂停支持、终止建设或退出布局。

③高质量孵化器将与高新区、特色产业园区建立接力培育机制，通过品牌输出、联合投资和延伸服务，提高毕业企业在产业园区落地发展的比例。

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

2026 年上半年，上海坚持稳中求进工作总基调，有效实施更加积极有为的宏观政策，全市经济运行总体平稳，生产需求稳中有升，新动能新产业持续壮大。上半年全市实现地区生产总值（GDP）27,886.63 亿元，同比增长 5.6%。分产业看，第一产业增加值 35.76 亿元，增长 0.9%；第二产业增加值 5,696.66 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 22,154.21 亿元，增长 5.9%。

2. 产业生态方面

产业园区运营表现与区域经济、商业活力高度绑定，后续核心需关注宏观政策支持力度与区域产业导入升级成效。上海杨浦区已完成从“工业杨浦”到“创新杨浦”的转型，作为上海科创中心核心承载区，以数字经济为主导，构建“2 大重点方向+3 大千亿级集群+4 大新兴领域”的产业体系。区内五角场、新江湾城、滨江南段三大板块错位布局，依托高校资源打造全链条双创生态，总投资千亿元的在线新经济“总部秀园”及美团、B 站总部将于 2026-2027 年陆续投用。当前杨浦数字经济企业超 8000 家，软件和信息服务业规模突破 3000 亿元，后续智能制造、在线经济将释放强劲租赁需求，区域将通过园区腾笼换鸟、盘活滨江低效用地扩容提质产业载体，持续支撑创新产业发展。

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。而公开募集不动产投资信托基金在产业园区领域的先试先行，以及公开募集不动产投资信托基金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 2026 年二季度末总体存量 1,636.6 万平方米，上半年新增供应 49.1 万平方米，净吸纳量 46.7 万平方米。5 个新增产业园项目的集中供应推动空置率环比上升至 32.5%。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。2025 年三季度至 2026 年二季度期间，4 个季度新增供应和吸纳量基本达成平衡。

（2）市场租金及空置率

受甲级写字楼供需失衡及其租金下行压力传导影响，2025 年以来，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，商务条件也展现出相较 2022-2024 年更大的弹性与灵活性。2026 年二季度，上海市产业园区平均租金报价降至 3.94 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，2024-2026 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。

（3）未来供应

2026 年下半年至 2027 年末，上海全市预计将有 12 个优质产业园项目竣工入市，为市场新增约 156.3 万平方米的高品质产业办公，占现有存量的比重 9.6%。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的需求无明显改善，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，三门路逐渐满租后潜在外扩需求等的窗口期，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	712,402,076.85	728,591,223.14	-2.22
2	总负债	571,130,409.21	573,623,089.54	-0.43
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	28,703,847.36	30,405,232.90	-5.60
2	营业成本/费用	18,382,334.06	18,000,499.68	2.12
3	EBITDA	21,362,206.67	24,804,461.32	-13.88

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 2026 年 06 月 30 日金 额 (元)	上年末 2025 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	682,142,472.08	692,736,870.17	-1.53
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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）		上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 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	20,340,263.70	70.86	25,674,027.28	84.44	-20.77
2	物业费收入	3,051,245.30	10.63	3,190,153.07	10.49	-4.35
3	广告位收入	91,351.02	0.32	315,048.46	1.04	-71.00
4	车位收入	1,601,878.29	5.58	1,226,004.09	4.03	30.66
5	注册地址服务费收入	3,536,603.76	12.32	-	-	-
6	其他收入	82,505.29	0.29	-	-	-
7	营业收入合计	28,703,847.36	100.00	30,405,232.90	100.00	-5.60

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、广告位收入金额同比下降 71.00%，主要系上海技术交易所有限公司广告位租赁合同已于 2025 年 12 月 31 日到期所致。

3、车位收入金额同比上涨 30.66%，主要系国定路 1 号楼停车库和 3 号楼停车库于 2025 年 11 月完成切换改造工作、停车费收入由上海创环物业管理有限公司按停车费收付安排协议约定收取并转付项目公司变更为由项目公司直接收取所致。

4、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 日就注册地址事宜签订《服务协议》，根据协议约定及上海杨浦科技创业中心有限公司承诺，上海杨浦科技创业中心有限公司将于 2026 年 9 月 30 日前支付 2026 年服务费的 50%，并于 2026 年 12 月 30 日前支付 2026 年剩余服务费。

5、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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 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	10,754,499.09	58.50	12,334,517.52	68.52	-12.81
2	运营管理费	777,177.09	4.23	804,402.50	4.47	-3.38
3	物业管理费	3,116,586.98	16.95	2,870,556.89	15.95	8.57
4	税金及附加	3,439,944.18	18.71	1,846,100.29	10.26	86.34
5	财务费用	6,452.13	0.04	548.70	0.00	1,075.89
6	其他成本/费用	287,674.59	1.56	144,373.78	0.80	99.26
7	营业成本/费用合计	18,382,334.06	100.00	18,000,499.68	100.00	2.12

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、税金及附加金额同比上涨 86.34%，主要系上年同期项目公司享受小微企业“六税两费”减免政策，该税收优惠已于 2025 年 6 月到期。

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

财务费用金额同比上涨 1075.89%，主要系国定路 1 号楼停车库和 3 号楼停车库于 2025 年 11 月完成切换改造工作、停车费收入由项目公司直接收取后，项目公司支付给微信、支付宝等第三方收款通道的手续费增加所致。

4、其他成本/费用金额同比上涨 99.26%，主要系项目公司于 2025 年 4 月 1 日签署了常年法律顾问合同（服务期限为 2025 年 4 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）、按权责发生制确认该笔费用及 2026 年进行零星采购维修工程服务所致。

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（2026 年 01 月 01 日-2026 年 06 月 30 日）	上年同期（2025 年 01 月 01 日-2025 年 06 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×	%	49.50	47.86

		100%			
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	74.42	81.58

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 26,016,244.20 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；合计现金流出金额为 36,540,530.68 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。

上年同期，不动产项目公司合计现金流入金额为 34,190,690.65 元，合计现金流出金额为 27,568,983.64 元。

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

报告期内，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.8 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 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

无

4.10 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	2,047,617.33	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,047,617.33	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

无。

§ 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，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，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、园区、租赁住房、消费、仓储物流、能源及市政等领域。

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	-	23	自 2003 年起开始从事不动产项目投资/运营管理工作，主要涵盖不动产类、私募基金等租赁、投资、资管、基金募集管理工作，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	学士，曾任职于仲量联行测量师事务所商业（办公楼）部、工业地产部分析师、投资经理；UPS 中国区房产设施主管；雅诗阁物业管理（上海）有限公司高级经理（西区投资、资管、业务拓展负责人）；平安不动产有限公司投资者关系总监、投资副总监；乐歌供

					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。	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	-	10	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	硕士，2016 年至 2018 年任职于华林证券股份有限公司，历任

					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。	固定收益事业部总经理、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。
--	--	--	--	--	------------------------------------	---

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 1 次。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

基金管理人建立了完善的内部控制制度体系，通过《招商基金管理有限公司公平交易管理办法》《招商基金管理有限公司关联交易管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金投资管理办法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金运营管理管理办

法》《招商基金管理有限公司基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》《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、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，检视运营管理机构等机构的履责情况，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，并根据运营机构和第三方机构建议，结合租赁市场供需变化研判具体重点租户续租、新签等租赁方案。积极沟通原始权益人推进注册地址服务费 2026 年相关工作。

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

4、组织开展了针对运营管理机构相关人员的合规培训。

5、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审批不动产项目年度经营计划、制定基金收益分配方案以及重要现金流提供方租赁合同变动事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，根据《运营管理协议》约定的运营管理机构的运营管理职责，管理人开展了不动产项目 2025 年下半年度巡检工作，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，管理人按监管要求完成基金上市至 2026 年 1 季度的“自查自纠”工作，持续对运营管理机构的持续经营和履职情况进行监督，督促运营管理机构按照《运营管理协议》约定要求尽职履责，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，运营管理机构通过专业化运作，已形成“产业生态构建—精准招商导入—存量租约锁定”三位一体的运营方式。在生态层面，依托杨科创五大业务板块与科创促进会会员资源，持续为资产注入创新动能与产业活水；在招商层面，锚定具身智能、在线新经济等高成长赛道，以标杆项目落地提升资产去化效率与租户质量；在存量管理层面，通

过前置化、精细化的租约管理机制，有效稳定续租基本盘、化解空置风险。三者协同发力，推动项目出租率与收缴率回稳，为招商科创 REIT 抵御阶段性市场波动夯实运营基础，具体来看：

1. 运营管理机构积极构建符合高质量孵化器发展方向的产业生态和专业化平台，通过杨科创旗下五大业务板块深度协同，持续强化孵化器产业枢纽核心职能。杨科创以技术要素市场平台、研发与转化功能型平台、跨境技术贸易中心等为核心科创服务支撑平台，面向园区入驻企业提供技术交易、科技成果评价、投融资对接等深层次专业服务。

2. 运营管理机构联动杨浦区科创促进会、区投促中心开展产业定向招商，持续导入高匹配度科创主体，不断提升园区产业能级。2026 年 7 月 23 日，杨浦区科创促进会活动空间落地湾谷 B5 楼，旨在借力促进会 150 余家企业的会员体系与全球 100+所高校的“校友经济圈”，持续为资产楼宇导入创新资源、链接产业生态。

3. 在产业招商层面，锚定前沿产业赛道，2026 年重点引进在线新经济、新零售及具身智能领域优质企业。2026 年 7 月 18 日，全国首座高质量真机数据示范平台正式落户湾谷 B5 号楼。截至 2026 年 6 月 30 日，年内新签面积 4,328.32 平米，出租率环比 2026 年 1 季度末提升 0.69%，收缴率环比提升 10.24%。

4. 在存量租户管理上，建立了租约前置管理机制，提前 3 至 6 个月摸排租户到期情况，主动推进续租谈判；对于有退租意向的客户，亦通过多元方案化解空置风险。截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目前十大租户在本年度内均无租赁合同到期情形。

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配合组织、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、不动产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、为不动产项目购买保险、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 原始权益人报告

9.3.1 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基金份额。

9.3.2 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基金份额为 9337.6853 万份，占基金总份额的 31.13%

9.3.3 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

报告期内无。

本基金已于 2026 年 8 月 5 日披露原始权益人及其关联方增持计划公告：原始权益人及关联方拟自 2026 年 8 月 5 日至 2027 年 2 月 4 日期间，通过上海证券交易所二级市场竞价或上海证券交易所认可的其他方式择机增持本基金份额，累计增持金额不低于 500 万元且不超过 1,000 万元，增持后合计持有基金份额比例不超过本基金总份额的 34%，具体内容详见《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方基金份额增持计划的公告》。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人根据法规要求，严格履行信息披露配合义务。

9.3.5 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其他重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.7.1	25,330,616.53	38,651,949.57
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资	10.5.7.3	-	-
产			
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投	10.5.7.6	-	-
资			
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	7,007,048.52	1,866,277.18
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-

应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	889,150,669.27	903,630,608.84
固定资产	10.5.7.12	431,542.10	591,643.10
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	200,393.08	300,088.02
资产总计		922,120,269.50	945,040,566.71
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资 产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	2,200,033.88	2,237,559.74
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,749,499.39	3,726,978.95
应付托管费		46,714.99	96,020.55
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,532,270.64	2,640,408.08
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	290,555.12	268,827.97
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	9,589,816.43	11,603,131.69

负债合计		17,408,890.45	20,572,926.98
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	960,000,000.00	960,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-55,288,620.95	-35,532,360.27
所有者权益合计		904,711,379.05	924,467,639.73
负债和所有者权益总计		922,120,269.50	945,040,566.71

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.0157 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	10.5.19.1	2,047,617.33	4,521,702.15
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	923,111,782.19	923,111,782.19
其他资产		-	-
资产总计		925,159,399.52	927,633,484.34
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 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		1,868,605.68	1,920,432.90
应付托管费		46,714.99	96,020.55
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		59,507.37	180,000.00
负债合计		1,974,828.04	2,196,453.45
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		-36,815,428.52	-34,562,969.11
所有者权益合计		923,184,571.48	925,437,030.89
负债和所有者权益总计		925,159,399.52	927,633,484.34

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、营业总收入		28,728,462.32	30,535,677.62
1.营业收入	10.5.7.36	28,703,847.36	30,405,232.90
2.利息收入		24,614.96	120,410.79
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-

6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	33.93
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	10,000.00
二、营业总成本		25,518,048.89	22,536,533.56
1.营业成本	10.5.7.36	17,604,508.38	17,169,030.19
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	4,232,779.36	2,638,935.65
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	277,057.91	299,157.61
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	-	-
8.管理人报酬	10.5.13.4	3,112,934.42	2,232,888.89
9.托管费	10.5.13.4	46,714.99	47,615.67
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	14,060.32	6,436.85
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	229,993.51	142,468.70
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		3,210,413.43	7,999,144.06
加：营业外收入	10.5.7.50	283,327.75	4,584.35
减：营业外支出	10.5.7.51	-	30.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,493,741.18	8,003,697.52
减：所得税费用	10.5.7.52	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,493,741.18	8,003,697.52
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,493,741.18	8,003,697.52
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		3,493,741.18	8,003,697.52

10.2.2 个别利润表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至
----	-----	-------------------------------------	---------------------------

		日	2025 年 06 月 30 日
一、收入		22,972,460.27	24,259,547.24
1.利息收入		4,919.87	6,968.54
2.投资收益（损失以“-”号填列）		22,967,540.40	24,252,578.70
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		1,974,917.82	1,140,032.30
1.管理人报酬		1,868,605.68	952,324.26
2.托管费		46,714.99	47,615.67
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		59,597.15	140,092.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,997,542.45	23,119,514.94
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,997,542.45	23,119,514.94
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		20,997,542.45	23,119,514.94

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳		24,270,563.85	31,878,175.18

务收到的现金			
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		24,938.95	125,590.83
6.收到的税费返还		-	633,841.86
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	1,729,753.50	1,622,613.57
经营活动现金流入小计		26,025,256.30	34,260,221.44
8.购买商品、接受劳务支付的现金		4,606,522.72	4,072,102.72
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		6,260,431.70	5,160,654.36
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	5,229,309.07	1,456,858.12
经营活动现金流出小计		16,096,263.49	10,689,615.20
经营活动产生的现金流量净额		9,928,992.81	23,570,606.24
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-

18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	43,530,479.47
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		-	43,530,479.47
投资活动产生的现金流量净额		-	-43,530,479.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		23,250,001.86	21,533,998.82
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		23,250,001.86	21,533,998.82
筹资活动产生的现金流量净额		-23,250,001.86	-21,533,998.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-13,321,009.05	-41,493,872.05
加：期初现金及现金等价物余额		38,651,376.58	69,415,597.27
六、期末现金及现金等价物余额		25,330,367.53	27,921,725.22

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
一、经营活动产生的 现金流量：			
1.收回不动产投资收 到的现金		-	-
2.取得不动产投资收 益收到的现金		22,967,540.40	24,252,578.70
3.处置证券投资收到 的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产 净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产 款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到 的现金		5,204.33	6,716.69
7.收到其他与经营活 动有关的现金		-	-
经营活动现 金流入小计		22,972,744.73	24,259,295.39
8.取得不动产投资支 付的现金		-	-
9.取得证券投资支付 的现金净额		-	-
10.买入返售金融资 产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资 产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营 活动有关的现金		2,196,543.23	83,226.45
经营活动现 金流出小计		2,196,543.23	83,226.45
经营活动产生 的现金流量净额		20,776,201.50	24,176,068.94
二、筹资活动产生的 现金流量：			
14.认购/申购收到的 现金		-	-

15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		23,250,001.86	21,533,998.82
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		23,250,001.86	21,533,998.82
筹资活动产生的现金流量净额		-23,250,001.86	-21,533,998.82
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		-2,473,800.36	2,642,070.12
加：期初现金及现金等价物余额		4,521,218.59	541,744.52
五、期末现金及现金等价物余额		2,047,418.23	3,183,814.64

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 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	-	-	-	-	-	-35,532,360.27	924,467,639.73
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	-	-	-	-	-	-35,532,360.27	924,467,639.73
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-19,756,260.68	-19,756,260.68
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,493,741.18	3,493,741.18
(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	-	-	-	-	-	-	-23,250,001.86	-23,250,001.86
(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	-	-	-	-	-	-55,288,620.95	904,711,379.05

项目	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 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	-	-	-	-	-	505,640.86	960,505,640.86
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	960,000,000.00	-	-	-	-	-	505,640.86	960,505,640.86
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-13,530,301.30	-13,530,301.30
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	8,003,697.52	8,003,697.52
（二）产品持有人申	-	-	-	-	-	-	-	-

购和赎回								
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-21,533,998.82	-21,533,998.82
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	960,000,000.00	-	-	-	-	-	-13,024,660.44	946,975,339.56

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	960,000,000.00	-	-	-34,562,969.11	925,437,030.89
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	-	-	-34,562,969.11	925,437,030.89
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-2,252,459.41	-2,252,459.41
（一）综合收益总额	-	-	-	20,997,542.45	20,997,542.45
（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	-	-	-	-23,250,001.86	-23,250,001.86
（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	-	-	-36,815,428.52	923,184,571.48

项目	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	960,000,000.00	-	-	159,160.72	960,159,160.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	960,000,000.00	-	-	159,160.72	960,159,160.72
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,585,516.12	1,585,516.12
（一）综合收益总额	-	-	-	23,119,514.94	23,119,514.94

（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-21,533,998.82	-21,533,998.82
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	960,000,000.00	-	-	1,744,676.84	961,744,676.84

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

____钟文岳____ ____欧志明____ ____何剑萍____

基金管理人负责人 主管会计工作负责人 会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

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

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2024]180 号核准，本基金于 2024 年 12 月 31 日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持

有人在符合相关办理条件的前提下可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为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”。

10.5.2 会计报表的编制基础

（1）编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定（以下简称“企业会计准则”）及《资产管理产品相关会计处理规定》、中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、中国证券投资基金业协会发布的《公开募集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》和《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的有关规定编制。

（2）持续经营

本集团对持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

（3）记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

10.5.3 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 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本报告期所采用的会计政策，会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期内未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期内未发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期内无需要说明的重大会计差错更正。

10.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、中华人民共和国国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》、财税〔2026〕10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》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。

对除持有金融债券外的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

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	25,330,616.53
其他货币资金	-

小计	25,330,616.53
减：减值准备	-
合计	25,330,616.53

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	25,330,367.53
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	249.00
小计	25,330,616.53
减：减值准备	-
合计	25,330,616.53

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	6,932,972.52
1—2 年	106,987.60
小计	7,039,960.12
减：坏账准备	32,911.60
合计	7,007,048.52

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 06 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,039,960.12	100.00	32,911.60	0.47	7,007,048.52
合计	7,039,960.12	100.00	32,911.60	0.47	7,007,048.52

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）

关联方组合 1	975,715.00	9,757.15	1.00
关联方组合 2	3,748,800.00	-	-
第三方组合	2,315,445.12	23,154.45	1.00
合计	7,039,960.12	32,911.60	0.47

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 06 月 30 日
		计提	转回或收 回	核销	其他变动	
单项计提 预期信用 损失的应 收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	18,851.28	31,841.72	17,781.40	-	-	32,911.60
合计	18,851.28	31,841.72	17,781.40	-	-	32,911.60

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末 余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
上海杨浦科技创业中心有限公司	3,798,513.44	53.96	497.13	3,798,016.31
上海技术交易所有限公司	858,592.34	12.20	8,585.92	850,006.42
上海有孚网络股份有限公司	470,395.66	6.68	4,703.96	465,691.70
上海瑞慈瑞杰门诊部有限公司	336,124.65	4.77	3,361.25	332,763.40
上海铁信科技发展有限公司	319,298.94	4.54	3,192.99	316,105.95
合计	5,782,925.03	82.15	20,341.25	5,762,583.78

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	948,474,823.59	-	-	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	30,848,697.60	-	-	30,848,697.60
2.本期增加金额	14,479,939.57	-	-	14,479,939.57
本期计提	14,479,939.57	-	-	14,479,939.57
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	45,328,637.17	-	-	45,328,637.17
三、减值准备				
1.期初余额	13,995,517.15	-	-	13,995,517.15
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	13,995,517.15	-	-	13,995,517.15
四、账面价值				
1.期末账面价值	889,150,669.27	-	-	889,150,669.27
2.期初账面价值	903,630,608.84	-	-	903,630,608.84

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
----	------	------	---------	--------	--------	----------	----------

国定路 1 号楼	上海市杨浦区国定路	17,372.00	4,909,318.73	-	-	-	-
国定路 3 号楼	上海市杨浦区国定路	28,834.40	6,567,688.02	-	-	-	-
湾谷园 B5 号楼	上海市杨浦区国权北路	28,407.51	8,863,256.95	-	-	-	-
合计	-	74,613.91	20,340,263.70	-	-	-	-

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
固定资产	431,542.10
固定资产清理	-
合计	431,542.10

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具、办公设备及其他设备	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	923,895.71	923,895.71
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	923,895.71	923,895.71
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	332,252.61	332,252.61

2.本期增加 金额	-	-	-	-	160,101.00	160,101.00
本期计提	-	-	-	-	160,101.00	160,101.00
其他原因 增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少 金额	-	-	-	-	-	-
处置或报 废	-	-	-	-	-	-
其他原因 减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	492,353.61	492,353.61
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	-	-	-	-	431,542.10	431,542.10
2.期初账面 价值	-	-	-	-	591,643.10	591,643.10

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日	
	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	3,166,163.36	791,540.84
合计	3,166,163.36	791,540.84

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日	
	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	-	-
收入按照直线法核算	3,166,163.36	791,540.84
合计	3,166,163.36	791,540.84

10.5.7.19.3 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	791,540.84	-	498,818.85	-
递延所得税负债	791,540.84	-	498,818.85	-

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
资产减值准备	94,685,350.07
预计负债	-
可抵扣亏损	35,805,126.01
固定资产累计折旧	333,454.86
预提费用	-
坏账准备	32,911.60
合计	130,856,842.54

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 06 月 30 日	备注
2029 年	843,866.88	-
2030 年	21,369,795.73	-

2031 年	13,591,463.40	-
合计	35,805,126.01	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
待抵扣进项税	149,260.99
预付账款	51,132.09
合计	200,393.08

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 06 月 30 日
1 年以内	51,132.09
1—2 年	-
合计	51,132.09

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
中国大地财产保险股份有限公司	51,132.09	100.00	2025 年 12 月 24 日	预付 2026 年度财产一切险及公众责任险
合计	51,132.09	100.00	-	-

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
应付物业管理费	2,200,033.88
合计	2,200,033.88

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
增值税	745,795.92
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	52,205.72
教育费附加	22,373.88
房产税	1,662,078.77
土地使用税	9,892.91
土地增值税	-
印花税	25,007.53
地方教育附加	14,915.91
其他	-
合计	2,532,270.64

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收物业费	290,555.12
合计	290,555.12

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收账款	1,543,459.62
其他应付款	8,046,356.81
合计	9,589,816.43

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
预收租金	1,543,459.62
合计	1,543,459.62

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 06 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	7,760,339.61
应付中介机构费	150,000.00
应付信息披露费	59,507.37
股权转让款	76,471.59
其他	38.24
合计	8,046,356.81

10.5.7.30.3.2 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
上海儒竞智控技术有限公司	656,724.17	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
上海技术交易所有限公司	599,225.08	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	2,426,488.22	-

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-35,532,360.27	-	-35,532,360.27
本期利润	3,493,741.18	-	3,493,741.18
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	-23,250,001.86	-	-23,250,001.86
本期末	-55,288,620.95	-	-55,288,620.95

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	
	上海科汇智创项目管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	20,340,263.70	20,340,263.70
物业费收入	3,051,245.30	3,051,245.30
车位收入	1,601,878.29	1,601,878.29
广告位收入	91,351.02	91,351.02
注册地址服务费收入	3,536,603.76	3,536,603.76
其他收入	82,505.29	82,505.29
合计	28,703,847.36	28,703,847.36
营业成本	-	-
投资性房地产折旧	14,479,939.57	14,479,939.57
物业管理费	3,116,586.98	3,116,586.98
其他	7,981.83	7,981.83
合计	17,604,508.38	17,604,508.38

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
增值税	707,888.55
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	183,918.24
教育费附加	78,822.10
房产税	3,164,808.24
土地使用税	19,786.62
土地增值税	-
印花税	25,007.53
地方教育附加	52,548.08
其他	-
合计	4,232,779.36

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
折旧摊销费用	160,101.00
保险费	51,132.06
维修费	38,525.35
中介机构费	-
办公费	27,299.50
其他	-
合计	277,057.91

10.5.7.46 财务费用

无。

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	14,060.32
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	14,060.32

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
中介机构费	162,735.85
信息披露费	59,507.37
其他	7,750.29
合计	229,993.51

10.5.7.50 营业外收入**10.5.7.50.1 营业外收入情况**

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约金收入	154,459.17
滞纳金	128,657.28
其他	211.30
合计	283,327.75

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

无。

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
利润总额	3,493,741.18
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	-3,424,116.49
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	3,158.61
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	3,420,957.88
合计	-

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
收到租赁保证金	1,529,798.80
其他	199,954.70
合计	1,729,753.50

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
退还租赁保证金	1,553,802.58
支付固定管理费	2,880,649.35
支付托管费	96,020.55
支付其他费用	598,131.96
其他	100,704.63
合计	5,229,309.07

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	3,493,741.18
加：信用减值损失	14,060.32
资产减值损失	-
固定资产折旧	160,101.00
投资性房地产折旧	14,479,939.57
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）	-5,103,375.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,115,473.65
利息支出	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	9,928,992.81
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	25,330,367.53
减：现金的期初余额	38,651,376.58
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	-13,321,009.05

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日
一、现金	25,330,367.53
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	25,330,367.53
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	25,330,367.53
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

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

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
招商科创	深圳	深圳	投资	100.00	-	出资设立

孵化器资产支持专项计划						取得
上海科汇智创项目管理有限公司	上海	上海	房屋租赁及物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并取得

10.5.10 分部报告

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

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

10.5.11.3 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。

10.5.12 关联方、关联关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
招商基金管理有限公司	基金管理人
招商财富资产管理有限公司	专项计划管理人、基金管理人的子公司
上海浦东发展银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
招商证券股份有限公司	基金管理人的股东
上海杨浦科技创业中心有限公司	原始权益人、运营管理统筹机构
上海科优达科技发展有限公司	运营管理实施机构
上海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
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：1、基金的主要关联方包含基金管理人、基金管理人的股东及子公司、基金托管人等。

2、下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
上海创环物业管理有限公司	物业管理费	2,056,603.83	2,056,603.81
合计	-	2,056,603.83	2,056,603.81

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
上海创环物业管理有限公司	物业费收入	26,612.12	26,612.12
上海杨浦科技创业中心有限公司	注册地址服务费收入	3,536,603.76	-
合计	-	3,563,215.88	26,612.12

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
上海技术交易所有限公司	广告位租赁	-	227,472.66
上海杨浦科技创业中心有限公司	房屋租赁	324,278.94	429,618.37
上海创环物业管理有	房屋租赁	184,269.62	185,830.27

限公司			
上海东部科技成果转化有限公司	房屋租赁	808,105.22	808,105.22
上海科转技鑫私募基金管理有限公司	房屋租赁	117,239.84	118,291.37
上海技术交易所有限公司	房屋租赁	2,216,866.02	2,135,179.28
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	房屋租赁	668,851.45	674,850.10
上技所申态科技发展（上海）有限公司	房屋租赁	594,852.35	596,166.82
上技所数字科技（上海）有限公司	房屋租赁	146,550.22	147,864.68
合计	-	5,061,013.66	5,323,378.77

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	3,112,934.42	2,232,888.89
其中：固定管理费	2,335,757.33	1,428,486.39
浮动管理费	777,177.09	804,402.50
支付销售机构的客户 维护费	201,728.77	70,618.47

注：基金的管理费包括固定管理费、运营管理费以及基金新购入、出售不动产项目的费用，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）× 3.5%，

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

3) 基础运营服务费 3: 湾谷园 B5 号楼项目基础运营服务费 (含税) = 湾谷园 B5 号楼项目运营收入 (含税) $\times$ 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) $\times$ R。运营净收入 = 运营收入 - 运营成本 (不包含管理服务费中的激励服务费, 扣减的基础运营服务费, 折旧摊销) - 税金及附加 - 管理费用 - 销售费用 - 信用减值损失。

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

年度实际运营净收入与年度预算运营净收入比值范围	R 取值
年度实际运营净收入/年度预算运营净收入 $> 110\%$	15%
$105\% < \text{年度实际运营净收入/年度预算运营净收入} \leq 110\%$	10%
$95\% \leq \text{年度实际运营净收入/年度预算运营净收入} \leq 105\%$	0%
$90\% \leq \text{年度实际运营净收入/年度预算运营净收入} < 95\%$	10%
$90\% > \text{年度实际运营净收入/年度预算运营净收入}$	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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	46,714.99	47,615.67

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

$$G=A\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

G 为每日应计提的基金托管费

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

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日
基金合同生效日持有的基金份额	-	-
期初持有的基金份额	5,874,640.00	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

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

份额单位：份

本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例

上海杨浦 科技创业 中心有限 公司	60,000,000.00	20.00%	-	-	-	60,000,000.00	20.00%
国泰海通 证券股份 有限公司	32,438,000.00	10.81%	-	-	-	32,438,000.00	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%
上海科辰 创业投资 有限公司	2,167,153.00	0.72%	-	-	40,100.00	2,127,053.00	0.71%
招商证券 股份有限 公司	1,557,584.00	0.52%	-	-	19,500.00	1,538,084.00	0.51%
关联自然 人	5,702.00	0.00%	-	-	-	5,702.00	0.00%
合计	127,418,239.00	42.47%	-	-	59,600.00	127,358,639.00	42.45%

上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 日							
关联方名 称	期初持有		期间申购/买 入	期间因拆 分变动份 额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例
上海杨浦 科技创业 中心有限 公司	60,000,000.00	20.00%	-	-	-	60,000,000.00	20.00%
国泰海通 证券股份 有限公司	32,438,277.00	10.81%	2,738,000.00	-	2,738,277.00	32,438,000.00	10.81%
津博(上 海)私募 基金管理 有限公司 -津博旭 盈尊享一 期私募证 券投资基 金	31,249,800.00	10.42%	-	-	-	31,249,800.00	10.42%
上海上技	31,249,800.00	10.42%	-	-	-	31,249,800.00	10.42%

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

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 01 月 01 日至 2025 年 06 月 30 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	25,330,616.53	24,614.96	27,922,070.82	119,179.33
合计	25,330,616.53	24,614.96	27,922,070.82	119,179.33

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。

10.5.13.8 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日		上年度末 2025 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	858,592.34	8,585.92	659,225.13	6,592.25
应收账款	上海杨浦科技创业中心有限公司	3,798,513.44	497.13	43,270.50	432.71
应收账款	上海创环物业管理有限公司	26,965.40	269.65	23,335.44	233.35

应收账款	上技所申态科技发展（上海）有限公司	-	-	19,556.86	195.57
应收账款	上技所数字科技（上海）有限公司	22,469.47	224.69	19,556.86	195.57
应收账款	上海科转技鑫私募基金管理有限公司	17,974.35	179.74	15,644.60	156.45
合计	-	4,724,515.00	9,757.13	780,589.39	7,805.90

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 06 月 30 日	上年度末 2025 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	1,090,000.01	1,090,000.00
应付管理人报酬	招商基金管理有限公司	1,868,605.68	1,920,432.90
应付管理人报酬	招商财富资产管理有限公司	467,151.65	960,216.45
应付管理人报酬	上海科优达科技发展有限公司	413,742.06	846,329.60
应付托管费	上海浦东发展银行股份有限公司	46,714.99	96,020.55
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	76,471.59
其他应付款-租赁保证金	上海技术交易所有限公司	842,436.23	705,958.49
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
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	126,204.77
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	19,846.84	33,136.22

预收款项-预收租金	上技所申态科技发展 (上海) 有限公司	61,221.85	-
合计	-	5,543,965.77	6,672,466.78

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

本基金本报告期末无因银行间市场债券正回购交易而抵押的债券。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

本基金本报告期末无因交易所市场债券正回购交易而抵押的债券。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金 份额分 红数	本期收益分 配合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例 (%)	备注
1	2026 年 06 月 02 日	2026 年 06 月 03 日	0.775	23,250,001.86	99.61	场外除息 日: 2026 年 6 月 2 日; 场内除 息日: 2025 年 6 月 3 日
合计	-	-	-	23,250,001.86		

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

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

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

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

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

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指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。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本基金本报告期内无需要说明有助于理解和分析会计报表的其他事项。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
库存现金	-
银行存款	2,047,617.33
其他货币资金	-
小计	2,047,617.33
减：减值准备	-
合计	2,047,617.33

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 06 月 30 日
活期存款	2,047,418.23

定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	199.10
小计	2,047,617.33
减：减值准备	-
合计	2,047,617.33

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

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 06 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	959,700,000.00	36,588,217.81	923,111,782.19
合计	959,700,000.00	36,588,217.81	923,111,782.19

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
招商科创孵化器资产支持专项计划	959,700,000.00	-	-	959,700,000.00	-	36,588,217.81
合计	959,700,000.00	-	-	959,700,000.00	-	36,588,217.81

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 期末基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 06 月 30 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 (%)
1,291	232,378.00	294,930,087.00	98.31	5,069,913.00	1.69

上年度末 2025 年 12 月 31 日		
持有人户数	户均持有的	持有人结构

(户)	不动产基金份额 (份)	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

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 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	21,660,000.00	7.22
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	16,198,035.00	5.40
5	上海国盛资本管理有限公司-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	上海国际信托有限公司-上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金(上信-H-8001)	10,331,788.00	3.44
7	东方证券股份有限公司	9,360,000.00	3.12
8	利安人寿保险股份有限公司-利安利尊稳赢两全保险	9,173,737.00	3.06
9	浙商证券股份有限公司	9,010,400.00	3.00
10	中信证券资管-同方全球人寿保险有限公司-中信证券资管同全睿驰稳健单一资产管理计划	7,820,000.00	2.61
合计	-	150,365,960.00	50.12

上年度末 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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 06 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海杨浦科技创业中心有限公司	60,000,000.00	20.00
2	上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	31,249,800.00	10.42
3	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 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

11.4 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	7,186.00	0.0024%

§ 12 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	-
本报告期期末不动产基金份额总额	300,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期末召开基金份额持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

13.3 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。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期本基金聘请的会计师事务所未发生变更。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、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。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年第 4 季度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2026-01-22
2	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-01-22
3	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	2026-02-12
4	招商基金管理有限公司旗下基金 2025 年年度报告提示性公告	中国证券报及基金管理人网站	2026-03-31
5	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度评估报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
6	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度审计报告	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
7	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	基金管理人网站及中国证监会基金电子披露网站	2026-03-31
8	关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资	中国证券报、基金管	2026-04-15

	基金召开 2025 年年度业绩说明会的公告	理人网站及中国证监会基金电子披露网站	
9	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度评估报告（更新）	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	2026-04-18
10	招商基金管理有限公司旗下基金 2026 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	2026-04-22
11	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金 2026 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	2026-04-22
12	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 1 季度经营情况的临时公告	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	2026-04-22
13	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	2026-04-28
14	招商基金管理有限公司关于提醒投资者持续完善客户身份信息的公告	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	2026-05-14
15	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	2026-05-29
16	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金关于重要现金流提供方租赁合同变动的公告	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	2026-06-19

§ 14 备查文件目录

14.1 备查文件目录

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

14.2 存放地点

招商基金管理有限公司

地址：深圳市福田区深南大道 7088 号

14.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人招商基金管理有限公司。

客户服务电话：400-887-9555

网址：<http://www.cmfchina.com>

招商基金管理有限公司

2026 年 8 月 31 日