# 招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金2026年第3季度报告

2026年09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

报告送出日期：2026年10月27日

# §1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

# §2 不动产基金产品概况

## 2.1 不动产基金产品基本情况

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

| | |
|---|---|
| | 目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理不动产项目，力求实现不动产项目现金流长期稳健增长。 |
| 投资策略 | 本基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得不动产项目完全的所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。<br>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。<br>（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。<br>（三）每一基金份额享有同等分配权。<br>（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 | 蒋丹舟 |

2026 年 10 月 13 日，基金管理人披露临时报告《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统筹机构上海杨浦科技创业中心有限公司信息披露事务负责人变更的公告》，吴冕先生担任运营管理统筹机构信息披露事务负责人，胡珊女士不再担任运营管理统筹机构信息披露事务负责人。

## 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 | 中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 588 号 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 融中心 3 号楼 L26-01B、2602 | |
| 办公地址 | 上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋 | 深圳市福田区深南大道 7888 号东海国际中心 B 座 19 楼 | 上海市博成路 1388 号浦银中心 A 栋 |
| 邮政编码 | 200126 | 518040 | 200126 |
| 法定代表人 | 张为忠 | 陈兆贤 | 汪素南 |

# §3 主要财务指标和不动产基金运作情况

## 3.1 主要财务指标

金额单位：人民币元

| 主要财务指标 | 报告期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） |
|---|---|
| 1.本期收入 | 12,958,429.88 |
| 2.本期净利润 | 2,233,456.55 |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 11,208,525.63 |
| 4.本期现金流分派率（%） | 2.09 |
| 5.年化现金流分派率（%） | 6.02 |

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

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

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

## 3.2 其他财务指标

无。

## 3.3 不动产基金收益分配情况

### 3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

| 期间 | 可供分配金额 | 单位可供分配金额 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 本期 | 11,266,783.89 | 0.0376 | - |
| 本年累计 | 24,266,373.02 | 0.0809 | - |

### 3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

| 期间 | 实际分配金额 | 单位实际分配金额 | 备注 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 本期 | - | - | - |
| 本年累计 | 23,250,001.86 | 0.0775 | - |

### 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

| 项目 | 金额 | 备注 |
|---|---|---|
| 本期合并净利润 | 2,233,456.55 | - |
| 本期折旧和摊销 | 7,286,412.80 | - |
| 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 | 9,519,869.35 | - |
| 调增项 | | |
| 1.应收和应付项目的变动 | 2,059,603.45 | - |
| 调减项 | | |
| 1.未来合理相关支出预留 | -312,688.91 | - |
| 本期可供分配金额 | 11,266,783.89 | - |

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

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

### 3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

可供分配金额较上年同期增长 108.49%，主要由以下几项因素所致：（1）租金收缴率因素，本期末租金收缴率 97.47%，上年同期末 91.72%，收缴率提高导致可供分配金额同比变化出现上涨；（2）注册地址服务费收入回款因素，本期项目公司收到上海杨浦科技创业中心有限公司 2026 年度注册地址服务费回款 273.68 万元，导致本期可供分配金额增加；（3）基金管理人减费因素，本期基金管理人对招商科创 REIT 产品一次性减免 2026 年度基金管理费 185.60 万元，导致本期可供分配金额增加；（4）原始权益人赔偿因素，本期原始权益人上海杨浦科技创业中心有限公司根据股权转让协议等向招商科创孵化器资产支持专项计划支付赔偿款项 52.20 万元，导致本期可供分配金额增加。

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

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，可能存在季度间波动，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

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关文件，本报告期内计提基金管理人管理费-923,934.20 元（包含本期基金管理人对招商科创 REIT 一次性减免 2026 年度基金管理费 1,856,000.00 元），资产支持证券管理人管理费 233,016.68 元，基金托管人托管费 23,301.76 元，运营管理机构的管理费 427,222.90 元（含税）。

## §4 不动产项目基本情况

### 4.1 报告期内不动产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

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

#### 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 07 月 01 日至 2026 年 09 月 30 日)/报告期末(2026 年 09 月 30 日) | 上年同期(2025 年 07 月 01 日至 2025 年 09 月 30 日)/上年同期末(2025 年 09 月 30 日) | 同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 可供出租面积 | 报告期末时点可供 | 平方米 | 59,838.04 | 59,838.04 | 0.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 出租面积 | | | | |
| 2 | 实际出租面积 | 报告期末时点实际出租面积 | 平方米 | 44,985.01 | 44,932.96 | 0.12 |
| 3 | 出租率 | 报告期末时点实际出租面积/可供出租面积 | % | 75.18 | 75.09 | 0.12 |
| 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 | 2.62 | 3.13 | -16.29 |
| 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） | 760.00 | 701.00 | 8.42 |
| 6 | 租金收缴率 | 报告期末时点当年租金收缴率 | % | 97.47 | 91.72 | 6.27 |

### 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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 月 30 日） | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）/上年同期末（2025 年 09 月 30 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 | 11,294.07 | 12,379.25 | -8.77 |
| 3 | 出租率 | 报告期末时点实际出租面积/ | % | 73.31 | 80.35 | -8.77 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 可供出租面积 | | | | |
| 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 | 2.55 | 2.90 | -12.07 |
| 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） | 416.00 | 330.00 | 26.06 |
| 6 | 租金收缴率 | 报告期末时点当年租金收缴率 | % | 98.00 | 99.26 | -1.27 |

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 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 月 30 日） | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）/上年同期末（2025 年 09 月 30 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 | 12,958.50 | 13,355.91 | -2.98 |
| 3 | 出租率 | 报告期末时点实际出租面积/可供出租面积 | % | 80.87 | 83.35 | -2.98 |
| 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 | 2.77 | 3.40 | -18.53 |
| 5 | 平均剩余租期 | 报告期末时点在租 | 天（取整） | 896.00 | 740.00 | 21.08 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 租约面积加权平均剩余租期 | | | | |
| 6 | 租金收缴率 | 报告期末时点当年租金收缴率 | % | 95.40 | 88.65 | 7.61 |

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（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日）/报告期末（2026 年 09 月 30 日） | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日）/上年同期末（2025 年 09 月 30 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 | 20,732.44 | 19,197.80 | 7.99 |
| 3 | 出租率 | 报告期末时点实际出租面积/可供出租面积 | % | 72.98 | 67.58 | 7.99 |
| 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 | 2.58 | 3.08 | -16.23 |
| 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） | 861.00 | 913.00 | -5.70 |
| 6 | 租金收缴率 | 报告期末时点当年租金收缴率 | % | 98.55 | 89.43 | 10.20 |

### 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 113 个，按面积口径统计，租户行业分布情况为专业服务占比52.28%、信息技术占比34.35%、教育科研占比7.07%、商务贸易占比3.98%、事业单位占比 1.81%、运输代理占比 0.52%。报告期内，不动产项目前五名租户的含税租金收入和占不动产项目总含税租金收入的比例分别为：租户 A：金额 1,283,512.86 元，占比 12.94%；租户 B：金额 990,469.24 元，占比 9.99%；租户 C：金额 969,379.16 元，占比 9.78%；租户 D：金额 447,717.08 元，占比 4.51%；租户 E：金额 367,995.32 元，占比 3.71%。

### 4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

1.经营风险

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

2.行业风险

在国家相关政策的支持下，中国的孵化器事业实现了快速发展。但未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化，将导致孵化器行业面临风险。具体而言，行业风险包括宏观经济变化、城市规划及不动产项目周边产业规划等发生变化、相关政策法规发生变化、行业竞争加剧等风险。

3.周期性风险

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

相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

## 4.2 不动产项目运营相关财务信息

### 4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

| 序号 | 科目名称 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 变动比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 总资产 | 716,527,707.66 | 728,591,223.14 | -1.66 |
| 2 | 总负债 | 584,159,852.84 | 573,623,089.54 | 1.84 |
| 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 | 12,388,603.20 | 14,271,441.06 | -13.19 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 营业成本/费用 | 8,977,945.42 | 9,836,566.09 | -8.73 |
| 3 | EBITDA | 8,761,131.19 | 10,818,797.39 | -19.02 |

### 4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：上海科汇智创项目管理有限公司

| 序号 | 构成 | 报告期末金额（元） | 上年末金额（元） | 较上年末变动（%） |
|---|---|---|---|---|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 投资性房地产 | 676,911,081.14 | 692,736,870.17 | -2.28 |
| 主要负债科目 | | | | |
| 1 | 长期应付款 | 544,568,652.00 | 544,568,652.00 | - |

注：长期应付款为项目公司股东借款。

### 4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：上海科汇智创项目管理有限公司

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | |
| 1 | 租金收入 | 9,607,597.33 | 77.55 | 12,036,686.22 | 84.34 | -20.18 |
| 2 | 物业费收入 | 1,520,527.67 | 12.27 | 1,574,532.82 | 11.03 | -3.43 |
| 3 | 广告位收入 | 44,967.97 | 0.36 | 158,639.27 | 1.11 | -71.65 |
| 4 | 车位收入 | 859,472.50 | 6.94 | 501,582.75 | 3.51 | 71.35 |
| 5 | 注册地址服务费收入 | 336,226.41 | 2.71 | - | - | - |
| 6 | 其他收入 | 19,811.32 | 0.16 | - | - | - |
| 7 | 营业收入合计 | 12,388,603.20 | 100.00 | 14,271,441.06 | 100.00 | -13.19 |

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 71.65%，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。目前，项目公司正在与上海技术交易所有限公司推进广告位租赁合同审批及签署流程。

3、车位收入金额同比上涨 71.35%，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、根据项目公司与上海杨浦科技创业中心有限公司签署的确认函，2026 年度注册地址服务费金额 5,473,600.00 元（含税），上海杨浦科技创业中心有限公司已于 2026 年 9 月 30 日前支付 2026 年服务费的 50%，并将于 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。

### 4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

金额单位：人民币元

项目公司名称：上海科汇智创项目管理有限公司

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） | | 金额同比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） | |
| 1 | 折旧和摊销 | 5,311,441.44 | 59.16 | 6,167,258.76 | 62.70 | -13.88 |
| 2 | 运营管理费 | 403,040.48 | 4.49 | 379,704.87 | 3.86 | 6.15 |
| 3 | 物业管理费 | 1,515,652.16 | 16.88 | 1,501,279.64 | 15.26 | 0.96 |
| 4 | 税金及附加 | 1,706,669.85 | 19.01 | 1,717,157.13 | 17.46 | -0.61 |
| 5 | 财务费用 | 3,233.88 | 0.04 | 107.30 | 0.00 | 2,913.87 |
| 6 | 其他成本/费用 | 37,907.61 | 0.42 | 71,058.39 | 0.72 | -46.65 |
| 7 | 营业成本/费用合计 | 8,977,945.42 | 100.00 | 9,836,566.09 | 100.00 | -8.73 |

注：1、以上列示的运营管理费为运营管理机构收取的费用。

2、以上列示的财务费用主要为手续费支出，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 2,913.87%，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。

3、其他成本/费用金额同比下降 46.65%，金额变化较小。

### 4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：上海科汇智创项目管理有限公司

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算公式 | 指标单位 | 本期（2026 年 07 月 01 日-2026 年 09 月 30 日） | 上年同期（2025 年 07 月 01 日-2025 年 09 月 30 日） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 指标数值 | 指标数值 |
| 1 | 毛利率 | 毛利润/营业收入×100% | % | 42.28 | 44.17 |
| 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% | % | 70.72 | 75.81 |

## 4.3 不动产项目公司经营现金流

### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1.收入归集和支出管理：

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

2.现金归集和使用情况：

本报告期内，不动产项目公司合计现金流入金额为 16,193,002.06 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 4,986,738.61 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，支付的税费等。

上年同期，不动产项目公司合计现金流入金额为 11,942,886.99 元，合计现金流出金额为 4,089,096.51 元。

### 4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。单一客户一名称为上海技术交易所有限公司，其关联方包括上技所申态科技发展（上海）有限公司、上技所数字科技（上海）有限公司、上海科转技鑫私募基金管理有限公司、上海上技所跨境技术贸易中心有限公司、上海杨浦科技创业中心有限公司、上海东部科技成果转化有限公

司、上海创环物业管理有限公司；单一客户二名称为上海有孚网络股份有限公司。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。

# §5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

## 5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 金额（元） | 占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 固定收益投资 | - | - |
| - | 其中：债券 | - | - |
| - | 资产支持证券 | - | - |
| 2 | 买入返售金融资产 | - | - |
| - | 其中：买断式回购的买入返售金融资产 | - | - |
| 3 | 货币资金和结算备付金合计 | 2,049,448.73 | 100.00 |
| 4 | 其他资产 | - | - |
| 5 | 合计 | 2,049,448.73 | 100.00 |

## 5.2 其他投资情况说明

无。

# §6 不动产基金主要负责人员情况

| 姓名 | 职务 | 任职期限 | | 不动产项目运营或投资管理年限 | 不动产项目运营或投资管理经验 | 说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 任职日期 | 离任日期 | | | |
| 樊小杰 | 本基金基金经理 | 2024 年 12 月 17 日 | - | 23 | 自 2003 年起开始从事不动产项目投资/运营管理工作，主要涵盖基础设施类、私募基金等 | 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； |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 租赁、投资、资管、基金募集管理等工作，主要涵盖产权类不动产项目，在中国和海外市场拥有超过 20 年的房地产基金管理、投资和资产管理经验。管理覆盖服务公寓、物流、产业园、办公楼、住宅、综合体等多种业态，累计管理规模超 700 亿元。 | UPS 中国区房产设施主管；雅诗阁物业管理（上海）有限公司高级经理（西区投资、资管、业务拓展负责人）；平安不动产有限公司投资者关系总监、投资副总监；乐歌供应链管理（上海）有限公司资本市场总监；东百集团产业基金事业部副总经理；佛山顺德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 | 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 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 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。 | 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。 |

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 不动产基金份额变动情况

单位：份

| | |
|---|---|
| 报告期期初不动产基金份额总额 | 300,000,000.00 |
| 报告期期间不动产基金份额变动情况 | - |
| 报告期期末不动产基金份额总额 | 300,000,000.00 |

# §8 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

| | |
|---|---|
| 报告期期初管理人持有的本不动产基金份额 | 5,874,640.00 |
| 报告期期末管理人持有的本不动产基金份额 | 5,874,640.00 |
| 报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%） | 1.96 |

# §9 备查文件目录

## 9.1 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。

## 9.2 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

## 9.3 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 10 月 27 日