

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新

编制日期：2025 年 12 月 4 日

送出日期：2025 年 12 月 16 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

（一）产品要素

基金简称	招商科创 REIT	基金代码	508012
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
基金合同生效日	2024 年 12 月 17 日	上市交易所	上海证券交易所
		上市日期	2024 年 12 月 31 日
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式		
开放频率	本基金在基金合同存续期内（本基金存续期限为自基金合同生效之日起 35 年）采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购（由于基金扩募发售的除外）与赎回。		
基金经理	罗超	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 12 月 17 日
		证券从业日期	2023 年 12 月 15 日
基金经理	杨磊	开始担任本基金基金经理的日期	2025 年 10 月 22 日
		证券从业日期	2016 年 4 月 1 日
基金经理	樊小杰	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 12 月 17 日
		证券从业日期	2022 年 6 月 21 日
基金经理	杨坤	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 12 月 17 日
		证券从业日期	2008 年 8 月 11 日
其他	场内简称：招商科创 扩位简称：招商科创 REIT 运营管理机构：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。 募集份额：3 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露		

原始权益人：上海杨浦科技创业中心有限公司

战略配售比例：70.32%

原始权益人及其关联方配售比例：30.73%

（二）标的基础设施项目情况

本基金拟投资的基础设施项目为国定路1号楼、国定路3号楼以及湾谷园B5号楼项目。截至2024年6月30日，项目的具体情况如下：

子项目 1：国定路1号楼（创业孵化器）	
项目名称	国定路1号楼（创业孵化器）
所在地（明确到县区级）	上海市杨浦区国定路335号
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	东至国定路，南至政修路，西至国达路，北至邯郸路
建设内容和规模	用途：办公、车位，建筑面积：17,372.00平方米
开竣工时间	开工时间：2001年12月30日 竣工时间：2003年4月8日
决算总投资（如有）（亿元）	0.68
当期目标不动产评估值（万元）	21,700.00
当期目标不动产评估净值（万元）	21,700.00
运营起始时间	2003年4月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	权属起止时间：2001年6月28日至2051年6月27日；截至2024年6月30日，剩余26.99年
子项目 2：国定路3号楼（创业孵化器）	
项目名称	国定路3号楼（创业孵化器）
所在地（明确到县区级）	上海市杨浦区国定路323、333号
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	东至国定路，南至政修路，西至国达路，北至邯郸路
建设内容和规模	用途：办公、车位，建筑面积：28,834.40平方米
开竣工时间	开工时间：2008年1月4日 竣工时间：2011年1月11日
决算总投资（如有）（亿元）	3.56
当期目标不动产评估值（万元）	33,980.00
当期目标不动产评估净值（万元）	33,980.00
运营起始时间	2011年1月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	权属起止时间：2006年1月23日至2056年1月22日；截至2024年6月30日，剩余31.56年
子项目 3：湾谷园B5楼（创业加速器）	
项目名称	湾谷园B5楼（创业加速器）
所在地（明确到县区级）	上海市杨浦区国权北路1688弄68号
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	东至国权北路，南至国学路，西至淞行路，北至国帆路

建设内容和规模	用途：办公，建筑面积：28,407.51 平方米
开竣工时间	开工时间：2012 年 3 月 21 日 竣工时间：2014 年 6 月 26 日
决算总投资（如有）（亿元）	5.35
当期目标不动产评估值（万元）	44,590.00
当期目标不动产评估净值（万元）	44,590.00
运营起始时间	2014 年 12 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	权属起止时间：2008 年 11 月 3 日至 2058 年 11 月 2 日；截至 2024 年 6 月 30 日，剩余 34.34 年

二、基金投资与净值表现

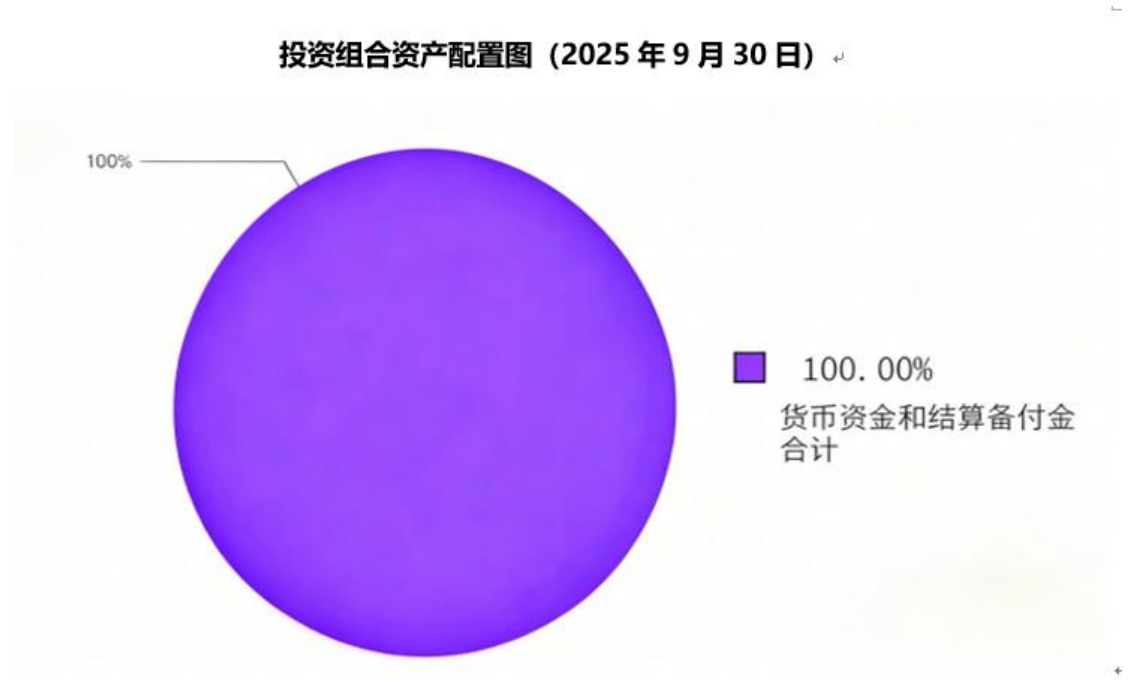
（一）投资目标与投资策略

投资者可阅读本基金《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资范围	本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。 本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。 如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。
主要投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全的所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。 本基金其他主要投资策略包括：基础设施项目投资策略、基础设施项目运

	营管理策略、更新改造策略、资产出售及处置策略、债券投资策略、对外借款策略。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表



- 1、图示比例为定期报告期末除基础设施资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况；
- 2、本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施项目公司的运营财务数据详见定期报告。

(三) 自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，不开放申购与赎回，不存在申购费和赎回费。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
------	-------------	-----

管理费	基金的管理费包括固定管理费、运营管理费以及基金新购入、出售基础设施项目的费用。 1、固定管理费由基金管理人、计划管理人收取： 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。 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。 2、本基金的运营管理费由外部管理机构收取，包括基础运营服务费和激励服务费，并设置基础设施项目运营管理团队的激励服务费分配机制，运营管理费与基础设施项目管理效益挂钩，由运营管理机构按照《运营管理服务协议》的约定收取。 3、基金新购入、出售基础设施项目的费用由基金管理人根据新购入基础设施项目交易价格的 1.00% 或出售基础设施项目所得收入的 1.00% 收取。	基金管理人、计划管理人、运营管理机构
托管费	基金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	基金托管人

	提。	
销售服务费	-	销售机构
审计费用	年费用金额：60,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额：120,000.00 元	规定披露报刊
指数许可使用费	-	指数编制公司
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、开户费用、账户维护费，以及按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。	

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除；
2、审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

一）基础设施基金的特有风险

1. 孵化器行业相关的风险

（1）宏观经济环境变化可能导致的行业风险

截至本招募说明书更新出具之日，孵化器行业政策新增《工业和信息化部科技型企业孵化器管理办法》。在政策支持方面，工信部火炬中心已制定推动科技型企业孵化器高质量发展的政策措施，出台孵化器管理办法，做好税收政策接续支持，促进孵化器质效齐升。梯度培育方面，引导地方根据实际培育省级平台，高质量打造部级孵化器；聚焦人工智能、生物医药、量子信息等新兴领域布局一批卓越级孵化器。此外，标准引领方面，围绕孵化器建设、运营、服务等制定一批急需标准。金融协同方面，支持孵化器设立早期投资基金，壮大“耐心资本”，投孵联动促进科技成果转化；支持孵化器与银行、保险、担保等金融机构合作，探索一揽子金融服务措施。

以下段落为本基金发售版本招募说明书（2024 年 12 月）的风险揭示，特此说明。

自国家为发展高新技术产业而设立“火炬计划”，拉开了科技企业孵化器建立和发展的大幕。在《国家创新驱动发展战略纲要》《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020 年）》《“十三五”国家科技创新规划》《中华人民共和国促进科技成果转化法》等政策的支持下，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。

若未来上述因素对孵化器行业的发展趋势造成重大不利影响，对孵化器行业产生的不利改变包括但不限于：

- 1) 在孵企业继续租赁以及及时支付租金的能力下降；
- 2) 在孵企业的拓展以及现有企业的留存更加困难，对维持高出租率及租金水平产生负面影响；
- 3) 基础设施项目租金收入水平面临下行压力；
- 4) 基础设施项目的估值下跌；
- 5) 基础设施项目出售处置的时间延长，难度增加；
- 6) 基础设施项目寻求外部借款的条件恶化，可能无法获得充足必要融资或被动接受更苛刻的融资条件；
- 7) 一家或多家保险公司无法兑现承诺；
- 8) 交易对手风险增加（任一交易对手无法按照交易条款履行责任）；
- 9) 孵化器政策变化，运营管理机构变化，可能会导致基础设施项目未来无法作为孵化器物理空间的风险；
- 10) 特别地，基础设施项目位于上海，其表现将面临上海区域经济发展不及预期、区域竞争力下降、区域孵化器供应过剩等不利影响的风险。

（2）城市规划及基础设施项目周边产业规划等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、产业规划等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。特别地，基础设施项目位于上海市杨浦区，杨浦区作为首批国家创新型试点城区，聚集了 20 余家科技园区，60 余家众创空间，建立引进了各类创新平台。未来随着各类创业载体的入市，基础设施项目所在区域的竞争性项目可能会增加，基础设施项目会面临竞争压力增加的风险。

（3）相关政策法规发生变化的风险

2025 年 12 月版本更新：孵化器行业政策新增《工业和信息化部科技型企业孵化器管理办法》。孵化器资质评定由科技部转为工信部后，自《工业和信息化部科技型企业孵化器管理办法》印发之日起至 2027 年 12 月 31 日止为政策衔接过渡期，过渡期内原有“国家级科技企业孵化器”资格继续保留，过渡期结束后，未获得“工业和信息化部科技型企业孵化器”资格的原国家级科技企业孵化器，不再保留相应资格。相关税收优惠政策衔接另行通知。

以下段落为本基金发售版本招募说明书（2024 年 12 月）的风险揭示，特此说明。

目前我国孵化器的发展基于多项法律法规和政府政策的支持和引导，相关法律及政策的变化，包括国家宏观层面政策、地方政府政策、相关部委政策所作出的调整，均可能对本基础设施项目的运营产生影响。

（4）行业竞争加剧的风险

我国孵化器行业发展过程中经历过政策刺激产业导入的阶段，在部分经营方式传统、对政策依赖度较高的地区，孵化器运营依靠价格优势吸引优质企业的可持续性正在减弱。孵化器行业正转变为依托区域基础设施完备性、行业上下游适配度、资产运营专业性来统筹考虑的综合性竞争格局，基础设施项目的运营存在行业竞争加剧的风险。

二）基础设施基金的投资管理风险

具体包括基金首次投资的交易风险、基础设施项目运营风险、估值与现金流预测的风险、基础设施项目直接或间接对外融资的风险、基础设施项目收购与出售的相关风险、土地使用权到期、被征用或收回的风险、基础设施基金利益冲突与关联交易风险和未取得部分重要现金流提供方财务信息的风险等。

三）其他与基础设施基金相关的特别风险

具体包括集中投资风险、流动性风险、募集失败风险、基金管理人的管理风险、外部管理机构的尽职履约风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、项目公司人员尽责履约风险、原始权益人尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险和不可抗力风险等。

上述风险揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

具体内容详见本基金《招募说明书》。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值、收益和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者不得使用贷款、发行债券等筹集的非自有资金投资本基金。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交深圳国际仲裁院，根据该院届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为深圳市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站 www.cmfchina.com 客服电话：400-887-9555

- 《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托管协议》、
- 《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》
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料

六、其他情况说明

无