

审计报告

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

容诚审字[2026]200Z1888号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

审计报告

容诚审字[2026]200Z1888号

招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

一、 审计意见

我们审计了招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“招商科创 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度和 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了招商科创 REIT 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度和 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于招商科创 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

招商科创 REIT 的基金管理人招商基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括招商科创 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估招商科创 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算招商科创 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督招商科创 REIT 的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对招商科创 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致招商科创 REIT 不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就招商科创 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

（此页无正文，为招商科创 REIT 容诚审字[2026]200Z1888号审计报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

曹 阳

中国·北京

中国注册会计师：_____

吴琳杰

2026年3月30日

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	38,651,949.57	69,421,122.91
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.2	1,866,277.18	1,519,106.58
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.3	903,630,608.84	947,349,682.55
固定资产	11.5.7.4	591,643.10	911,845.10
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	11.5.7.5	-	-
其他资产	11.5.7.6	300,088.02	633,805.89
资产总计		945,040,566.71	1,019,835,563.03

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.7	2,237,559.74	1,814,248.13
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,726,978.95	497,443.23
应付托管费		96,020.55	3,935.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.8	2,640,408.08	1,793,712.19
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.9	268,827.97	272,170.96
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.5	-	-
其他负债	11.5.7.10	11,603,131.69	54,940,490.97
负债合计		20,572,926.98	59,322,000.73
所有者权益:			
实收基金	11.5.7.11	960,000,000.00	960,000,000.00
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	11.5.7.12	-35,532,360.27	513,562.30
所有者权益合计		924,467,639.73	960,513,562.30
负债和所有者权益总计		945,040,566.71	1,019,835,563.03

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

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

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产：			
货币资金	11.5.17.1	4,521,702.15	541,802.17
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.17.2	923,111,782.19	959,700,000.00
其他资产		-	-
资产总计		927,633,484.34	960,241,802.17
负债和所有者权益			
	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,920,432.90	78,706.20
应付托管费		96,020.55	3,935.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		180,000.00	-
负债合计		2,196,453.45	82,641.45
所有者权益：			
实收基金		960,000,000.00	960,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-34,562,969.11	159,160.72
所有者权益合计		925,437,030.89	960,159,160.72
负债和所有者权益总计		927,633,484.34	960,241,802.17

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
一、营业总收入		65,515,193.06	3,032,211.35
1.营业收入	11.5.7.13	65,301,871.68	2,778,974.44
2.利息收入		213,287.45	253,236.91
3.投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
7.其他收益	11.5.7.14	33.93	-
8.其他业务收入		-	-
二、营业总成本		62,820,991.49	2,518,649.05
1.营业成本	11.5.7.13	35,659,296.91	1,325,059.50
2.利息支出	11.5.7.15	-	140,568.04
3.税金及附加	11.5.7.16	6,952,911.43	325,714.57
4.销售费用		-	-
5.管理费用	11.5.7.17	399,389.97	36,992.90
6.研发费用		-	-
7.财务费用		-	-
8.管理人报酬	11.5.12.3.1	4,863,180.88	417,005.34
9.托管费	11.5.12.3.2	96,020.55	3,935.25
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.18	3,506.77	-64,315.25
12.资产减值损失	11.5.7.19	13,995,517.15	-
13.其他费用	11.5.7.20	851,167.83	333,688.70
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		2,694,201.57	513,562.30
加：营业外收入	11.5.7.21	793,905.57	-
减：营业外支出	11.5.7.22	30.89	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,488,076.25	513,562.30
减：所得税费用	11.5.7.23	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,488,076.25	513,562.30
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,488,076.25	513,562.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		3,488,076.25	513,562.30

11.2.2 个别利润表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
一、收入		43,677,150.25	242,002.17
1.利息收入		13,679.35	242,002.17
2.投资收益（损失以“-”号填列）		43,663,470.90	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		38,865,281.26	82,841.45
1.管理人报酬		1,920,432.90	78,706.20
2.托管费		96,020.55	3,935.25
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		36,588,217.81	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		260,610.00	200.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,811,868.99	159,160.72
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,811,868.99	159,160.72
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		4,811,868.99	159,160.72

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		69,866,368.92	9,519,366.39
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		218,240.10	247,711.27
6.收到的税费返还		633,841.86	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.1	3,043,692.15	545,258.66
经营活动现金流入小计		73,762,143.03	10,312,336.32
8.购买商品、接受劳务支付的现金		7,506,172.63	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		11,381,075.16	-
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.24.2	2,574,637.64	953,681.70
经营活动现金流出小计		21,461,885.43	953,681.70
经营活动产生的现金流量净额		52,300,257.60	9,358,654.62
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金		-	-
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	11.5.7.25.2	43,530,479.47	237,255,068.92
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		43,530,479.47	237,255,068.92
投资活动产生的现金流量净额		-43,530,479.47	-237,255,068.92

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
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		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	656,202,435.00
26. 偿付利息支付的现金		-	6,485,553.43
27. 分配支付的现金		39,533,998.82	-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		39,533,998.82	662,687,988.43
筹资活动产生的现金流量净额		-39,533,998.82	-662,687,988.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	11.5.7.25	-30,764,220.69	-890,584,402.73
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.25	69,415,597.27	960,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.25	38,651,376.58	69,415,597.27

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		43,663,470.90	-
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		13,253.44	241,944.52
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		43,676,724.34	241,944.52
8.取得不动产投资支付的现金		-	959,700,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		163,251.45	200.00
经营活动现金流出小计		163,251.45	959,700,200.00
经营活动产生的现金流量净额		43,513,472.89	-959,458,255.48
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		39,533,998.82	-
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		39,533,998.82	-
筹资活动产生的现金流量净额		-39,533,998.82	-
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		3,979,474.07	-959,458,255.48
加：期初现金及现金等价物余额		541,744.52	960,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		4,521,218.59	541,744.52

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	960,000,000.00	513,562.30	960,513,562.30
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-36,045,922.57	-36,045,922.57
（一）综合收益总额	-	3,488,076.25	3,488,076.25
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-39,533,998.82	-39,533,998.82
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-
本期使用	-	-	-
（六）其他	-	-	-
三、本期期末余额	960,000,000.00	-35,532,360.27	924,467,639.73
项目	上年度可比期间 2024年12月17日（基金合同生效日）至2024年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	960,000,000.00	-	960,000,000.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	513,562.30	513,562.30
（一）综合收益总额	-	513,562.30	513,562.30
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-
本期使用	-	-	-
（六）其他	-	-	-
三、本期期末余额	960,000,000.00	513,562.30	960,513,562.30

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	960,000,000.00	159,160.72	960,159,160.72
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-34,722,129.83	-34,722,129.83
（一）综合收益总额	-	4,811,868.99	4,811,868.99
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-39,533,998.82	-39,533,998.82
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	960,000,000.00	-34,562,969.11	925,437,030.89
项目	上年度可比期间 2024年12月17日（基金合同生效日）至2024年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	960,000,000.00	-	960,000,000.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	159,160.72	159,160.72
（一）综合收益总额	-	159,160.72	159,160.72
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	960,000,000.00	159,160.72	960,159,160.72

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：



基金管理人负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

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

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2024]180号核准，本基金于2024年12月31日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为不动产资产支持证券、国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权。但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。

本基金所投资不动产项目的基本信息如下：

本基金初始投资的不动产项目为上海科汇智创项目管理有限公司（以下简称“科汇智创公司”或“项目公司”）持有的 3 处孵化器物理空间，分别为国定路 1 号楼地下 1 层车库及地上 4-13 层房地产、国定路 3 号楼地下 2-3 层车库及地上 3-15 层房地产以及湾谷园 B5 号楼地上 1-13 层房地产。

科汇智创公司由上海杨浦科技创业中心有限公司（以下简称“杨创公司”）于 2022 年 9 月 7 日出资设立，科汇智创公司经批准的经营范围为项目策划与公关服务；工程管理服务；物业管理；企业管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；办公设备租赁服务；咨询策划服务；物业服务评估；市场营销策划；企业形象策划；消防技术服务。

杨创公司为本基金的原始权益人。

本基金于 2024 年 12 月 18 日出资人民币 959,700,000.00 元认购招商科创孵化器资产支持专项计划全部份额（以下简称“招商科创孵化器 ABS”），招商科创孵化器 ABS 的计划管理人为招商财富资产管理有限公司。本基金通过招商科创孵化器 ABS 间接持有科汇智创公司 100% 股权。

本基金、招商科创孵化器 ABS 及科汇智创公司合称“本集团”。

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

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度和 2024 年 12 月 17 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

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

11.5.4.2 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

本基金在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本基金在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本基金的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本基金在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本基金对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本基金能够控制被投资方。

子公司是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体。

（2）合并财务报表的编制方法

本基金以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本基金编制合并财务报表，将整个集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映本集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在本集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增加子公司的处理

非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(4) 金融工具减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款、其他应收款及合同资产等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款及合同资产或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款、其他应收款及合同资产等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

④ 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤ 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

⑥ 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则已放弃对该金融资产的控制。

本集团在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11.5.4.7 应收账款

应收账款相关会计政策参见重要会计政策和会计估计—金融工具。

11.5.4.8 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

对长期股权投资计提资产减值的方法参见重要会计政策和会计估计—长期资产减值。

11.5.4.9 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ① 已出租的土地使用权。
- ② 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③ 已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见重要会计政策和会计估计—长期资产减值。

本集团对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物及附属设备	26.83-34.25	5	2.77-3.54
房屋改良	3	-	33.33

11.5.4.10 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公及其他设备	年限平均法	2.17-3.58	5	26.54-43.78

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

11.5.4.11 长期资产减值

对子公司的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.12 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本集团不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本集团在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本基金对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B.未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债的确认

本集团所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本基金对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本基金能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②可弥补亏损和税款抵减

A.本集团自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本集团在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

11.5.4.13 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本集团以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本集团在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本集团将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11.5.4.14 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.15 收入

(1) 一般原则

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- ③本集团履约过程中所产出的商品或提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品或服务。

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

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

（2）具体方法

本集团收入确认的具体方法如下：

①经营租赁合同

经营租赁服务的收入确认参见重要会计政策和会计估计—租赁。

②提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

11.5.4.16 费用

本集团的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.17 租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）本集团作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本集团将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁

本集团在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 租赁变更的会计处理

① 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

② 租赁变更未作为一项单独租赁

本集团作为出租人

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.18 基金的收益分配政策

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

本基金的收益分配原则为：（1）在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。不动产基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；但若基金合同生效不满 6 个月可不进行分配；（2）本基金的分配方式为现金分红；（3）每一基金份额享有同等分配权。

11.5.4.19 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.20 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

(1) 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

(2) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2025年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 80%、10%和 10%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等。上述估计技术和关键假设在本报告期末发生重大变化。

(3) 所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在上海市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期间未发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期间未发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期内无需要说明的重大会计差错更正。

11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金持有的项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税销售额（一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	9%/6%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育附加	缴纳的增值税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%及12%
土地使用税	土地面积	6元及3元/平方米

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

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

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

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

11.5.7.2 应收账款**11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款**

单位：人民币元

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

11.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,885,128.46	100.00	18,851.28	1.00	1,866,277.18
合计	1,885,128.46	100.00	18,851.28	1.00	1,866,277.18
类别	上年度末 2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,534,451.09	100.00	15,344.51	1.00	1,519,106.58
合计	1,534,451.09	100.00	15,344.51	1.00	1,519,106.58

11.5.7.2.3 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	780,589.39	7,805.89	1.00
第三方组合	1,104,539.07	11,045.39	1.00
合计	1,885,128.46	18,851.28	1.00

11.5.7.2.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024年12月31日	本期变动金额				本期末 2025年12月31日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	15,344.51	17,987.43	14,480.66	-	-	18,851.28
合计	15,344.51	17,987.43	14,480.66	-	-	18,851.28

11.5.7.2.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
上海技术交易所有限公司	659,225.13	34.97	6,592.25	652,632.88
上海有孚网络股份有限公司	522,153.35	27.70	5,221.53	516,931.82
上海四刀四神文化传媒有限公司	130,844.18	6.94	1,308.44	129,535.74
上海元会教育科技有限公司	97,005.59	5.15	970.06	96,035.53
江苏忠达商业管理有限公司	81,486.11	4.32	814.86	80,671.25
合计	1,490,714.36	79.08	14,907.14	1,475,807.22

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 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	合计
一、账面原值		
1.期初余额	948,474,823.59	948,474,823.59
2.本期增加金额	-	-
外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	948,474,823.59	948,474,823.59
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额	1,125,141.04	1,125,141.04
2.本期增加金额	29,723,556.56	29,723,556.56

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
本期计提	29,723,556.56	29,723,556.56
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	30,848,697.60	30,848,697.60
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	13,995,517.15	13,995,517.15
本期计提	13,995,517.15	13,995,517.15
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	13,995,517.15	13,995,517.15
四、账面价值		
1.期末账面价值	903,630,608.84	903,630,608.84
2.期初账面价值	947,349,682.55	947,349,682.55

11.5.7.3.2 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
国定路1号楼	上海市杨浦区国定路	17,372.00	12,182,191.63
国定路3号楼	上海市杨浦区国定路	28,834.40	15,473,185.75
湾谷园B5号楼	上海市杨浦区国权北路	28,407.51	21,222,925.62
合计	—	74,613.91	48,878,303.00

注：上表中所列示的报告期租金收入为2025年度的租金收入（不含税）。

11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

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

11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	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	12,050.61	12,050.61
2.本期增加金额	320,202.00	320,202.00
本期计提	320,202.00	320,202.00
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置或报废	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	332,252.61	332,252.61
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
本期计提	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置或报废	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	591,643.10	591,643.10
2.期初账面价值	911,845.10	911,845.10

11.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.5.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

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

11.5.7.5.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

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

11.5.7.5.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

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

11.5.7.5.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产减值准备	94,685,350.07	84,819,086.83
预计负债	-	-
可抵扣亏损	22,226,297.04	865,490.17
固定资产累计折旧	242,512.61	60,628.12
预提费用	-	357,006.57
坏账准备	18,851.28	15,344.51
合计	117,173,011.00	86,117,556.20

11.5.7.5.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日	备注
2029年	865,490.17	865,490.17	—
2030年	21,360,806.87	-	—
合计	22,226,297.04	865,490.17	—

11.5.7.6 其他资产**11.5.7.6.1 其他资产情况**

单位：人民币元

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

11.5.7.6.2 预付账款**11.5.7.6.2.1 按账龄列示**

单位：人民币元

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

11.5.7.6.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
中国大地财产保险股份有限公司	102,264.15	100.00	2025年12月24日	预付2026年度财产一切险及公众责任险
合计	102,264.15	100.00		

11.5.7.7 应付账款

单位：人民币元

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

11.5.7.8 应交税费

单位：人民币元

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

11.5.7.9 合同负债

单位：人民币元

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

11.5.7.10 其他负债**11.5.7.10.1 其他负债情况**

单位：人民币元

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

11.5.7.10.2 预收款项**11.5.7.10.2.1 预收款项情况**

单位：人民币元

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

11.5.7.10.3 其他应付款**11.5.7.10.3.1 按款项性质列示的其他应付款**

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
质保金	-	-
押金及保证金	8,403,758.88	9,222,832.10
应付中介机构费	454,754.72	275,471.70
应付信息披露费	120,000.00	-
股权转让款	76,471.59	43,606,951.06
其他	4,038.24	85,312.88
合计	9,059,023.43	53,190,567.74

11.5.7.10.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海瑞慈瑞杰门诊部有限公司	744,880.00	租赁保证金
上海有孚网络股份有限公司	619,723.00	租赁保证金
上海东嘉之子医疗美容门诊部有限公司	319,740.65	租赁保证金
上海东部科技成果转化有限公司	286,126.11	租赁保证金
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	231,075.32	租赁保证金
合计	2,201,545.08	—

11.5.7.11 实收基金

金额单位：人民币元

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

11.5.7.12 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	513,562.30	-	513,562.30
本期利润	3,488,076.25	-	3,488,076.25
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-39,533,998.82	-	-39,533,998.82
本期末	-35,532,360.27	-	-35,532,360.27

11.5.7.13 营业收入和营业成本

单位：人民币元

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

11.5.7.14 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
个税手续费返还	33.93	-
合计	33.93	-

11.5.7.15 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	-	140,568.04
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	-
合计	-	140,568.04

11.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

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

11.5.7.17 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
折旧摊销费用	320,202.00	12,050.61
保险费	75,496.52	-
办公费	3,691.45	-
其他	-	24,942.29
合计	399,389.97	36,992.90

11.5.7.18 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	3,506.77	-64,315.25
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	3,506.77	-64,315.25

11.5.7.19 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	13,995,517.15	-
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	13,995,517.15	-

11.5.7.20 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
中介机构费	725,339.21	275,471.70
信息披露费	120,000.00	-
其他	5,828.62	58,217.00
合计	851,167.83	333,688.70

11.5.7.21 营业外收入

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
违约金收入	756,151.38	-
滞纳金	10,725.65	-
其他	27,028.54	-
合计	793,905.57	-

11.5.7.22 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	30.89	-
合计	30.89	-

11.5.7.23 所得税费用**11.5.7.23.1 所得税费用情况**

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-	-
合计	-	-

11.5.7.23.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日
利润总额	3,488,076.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-7,799,570.39
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	35,706.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	7,763,863.70
合计	-

11.5.7.24 现金流量表附注**11.5.7.24.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
收到租赁保证金	2,666,949.18	545,258.66
其他	376,742.97	-
合计	3,043,692.15	545,258.66

11.5.7.24.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
退还租赁保证金	1,557,417.25	-
支付固定管理费	115,435.76	-
支付托管费	3,935.25	-
支付其他费用	862,640.97	180,635.00
支付交割资金结算款	-	754,700.70
其他	35,208.41	18,346.00
合计	2,574,637.64	953,681.70

11.5.7.25 现金流量表补充资料

11.5.7.25.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,488,076.25	513,562.30
加：信用减值损失	3,506.77	-64,315.25
资产减值损失	13,995,517.15	-
固定资产折旧	320,202.00	12,050.61
投资性房地产折旧	29,723,556.56	1,125,141.04
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-” 号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-” 号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以 “-”号填列）	-	-

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	185,817.02	8,671,298.31
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,583,581.85	-1,039,650.43
利息支出	-	140,568.04
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	52,300,257.60	9,358,654.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	38,651,376.58	69,415,597.27
减: 现金的期初余额	69,415,597.27	960,000,000.00
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-30,764,220.69	-890,584,402.73

11.5.7.25.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位: 人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中: 上海科汇智创项目管理有限公司	-
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
其中: 上海科汇智创项目管理有限公司	-
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	43,530,479.47
其中: 上海科汇智创项目管理有限公司	43,530,479.47
取得子公司支付的现金净额	43,530,479.47

11.5.7.25.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
一、现金	38,651,376.58	69,415,597.27
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	38,651,376.58	69,415,597.27
可随时用于支付的其他货币 资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：3个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	38,651,376.58	69,415,597.27
其中：基金或集团内子公司使用受限 的现金及现金等价物	-	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得 时点	股权购买成本	股权取 得比例 (%)	股权取得 方式	购买日	购买日确 定依据	购买日至 年末被购 买方的收 入	购买日至年末 被购买方的净 利润
上海科汇智 创项目管理 有限公司	2024年12 月18日	292,976,715.96	100.00	受让股 份取得	2024年12 月18日	股权转 让协议	2,778,974.44	-85,642,423.84
合计	—	292,976,715.96	100.00	—	—	—	2,778,974.44	—

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

11.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债**11.5.8.1.2.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况**

单位：人民币元

项目	上海科汇智创项目管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	972,278,836.45	836,477,176.50
货币资金	12,114,695.98	12,114,695.98
应收账款	7,886,315.98	7,886,315.98
投资性房地产	948,474,823.59	812,673,163.64
固定资产	923,895.71	923,895.71
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
其他资产	2,879,105.19	2,879,105.19
负债：	679,302,120.49	679,302,120.49
应付账款	1,570,230.74	1,570,230.74
长期借款	662,547,420.39	662,547,420.39
递延所得税负债	-	-
应付职工薪酬	28,861.41	28,861.41
应交税费	1,367,640.35	1,367,640.35
合同负债	163,707.21	163,707.21
其他负债	13,624,260.39	13,624,260.39
净资产	292,976,715.96	157,175,056.01
取得的净资产	292,976,715.96	157,175,056.01

11.5.8.1.2.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

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

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
招商科创孵化器资产支持专项计划	深圳市	深圳市	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立取得
上海科汇智创项目管理有限公司	上海市	上海市	产业园租赁经营	-	100.00	非同一控制下企业合并取得

11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明**11.5.10.1 承诺事项**

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团并无须作披露的资产负债表日后事项。

11.5.11 关联方关系

关联方名称	与本基金的关系
招商基金管理有限公司	基金管理人
招商财富资产管理有限公司	专项计划管理人、基金管理人的子公司
上海浦东发展银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
招商证券股份有限公司	基金管理人的股东
上海杨浦科技创业中心有限公司	原始权益人、运营管理统筹机构
上海科优达科技发展有限公司	运营管理实施机构
上海创环物业管理有限公司	原始权益人的子公司
上海东部科技成果转化有限公司	与原始权益人受同一方最终控制的其他企业
上海科转技鑫私募基金管理有限公司	与原始权益人受同一方最终控制的其他企业
上海技术交易所有限公司	原始权益人的联营企业
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	原始权益人联营企业的子公司
上技所申态科技发展（上海）有限公司	原始权益人联营企业的子公司
上技所数字科技（上海）有限公司	原始权益人联营企业的子公司
国泰海通证券股份有限公司	持有本基金 10%以上基金份额的持有人
津博(上海)私募基金管理有限公司-津博旭盈尊享一期私募证券投资基金	持有本基金 10%以上基金份额的持有人
上海科辰创业投资有限公司	运营管理实施机构的控股股东

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易**11.5.12.1 关联采购与销售情况****11.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况**

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
上海创环物业管理有限公司	物业管理费	4,113,207.59	151,193.24
合计	—	4,113,207.59	151,193.24

11.5.12.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
上海杨浦科技创业中心有限公司	注册地址服务费收入	7,073,207.55	-
上海创环物业管理有限公司	物业费收入	53,665.33	2,058.40
合计	—	7,126,872.88	2,058.40

注：项目公司与上海杨浦科技创业中心有限公司于2025年12月10日签订《服务协议》，由项目公司向上海杨浦科技创业中心有限公司收取注册地址相关服务费用，注册地址服务费计算方式为：入驻企业数量（家）*服务单价（元/年/家）。入驻企业指交割日前使用不动产项目地址所涉虚拟注册地、集中登记地进行注册/登记的企业和各类主体，以及已退租但仍使用实际注册地进行注册/登记的企业和各类主体。

11.5.12.2 关联租赁情况

11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
上海技术交易所有限公司	房屋租赁	4,224,714.27	162,043.83
上海东部科技成果转化有限公司	房屋租赁	1,629,604.45	62,505.38
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	房屋租赁	1,348,788.85	51,734.37
上技所申态科技发展（上海）有限公司	房屋租赁	1,199,564.13	46,010.68
上海杨浦科技创业中心有限公司	房屋租赁	791,450.59	33,005.19
上海创环物业管理有限公司	房屋租赁	371,593.45	14,252.90
上技所数字科技（上海）有限公司	房屋租赁	295,529.44	11,335.38
上海科转技鑫私募基金管理有限公司	房屋租赁	236,422.90	9,068.28
上海技术交易所有限公司	广告位租赁	458,715.59	17,594.57
合计	—	10,556,383.67	407,550.58

11.5.12.3 关联方报酬

11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

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

注：基金的管理费包括固定管理费、运营管理费以及基金新购入、出售不动产项目的费用，上表中的浮动管理费为运营管理费。具体核算方式如下：

1、基金的固定管理费

本基金的固定管理费由基金管理人、计划管理人收取。

(1) 基金成立首个自然年度及第二个自然年度的固定管理费按最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））的 0.30% 的年费率计提，其中 0.20% 由基金管理人收取、0.10% 由计划管理人收取，计算方法如下：

$$H = E \times 0.30\% \div \text{当年天数};$$

H 为每日应计提的基金固定管理费；

E 为计提当日可获取到的最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））。

基金成立首个自然年度为自基金合同生效之日起至当年度最后一个自然日，基金募集包括基金初始发售和基金扩募发售，募集规模（含募集期利息）以基金合同生效和扩募相关公告中披露为准。

(2) 基金成立第二个自然年度之后的固定管理费按最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））的 0.50% 的年费率计提，其中 0.40% 由基金管理人收取、0.10% 由计划管理人收取，计算方法如下：

$$H = E \times 0.50\% \div \text{当年天数};$$

H 为每日应计提的基金固定管理费；

E 为计提当日可获取到的最近一期年度报告披露的基金资产净值（首次年度报告披露之前为募集规模（含募集期利息））。

固定管理费每日计提，由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

2、运营管理费

本基金的不动产项目运营管理费由外部管理机构收取，包括基础运营服务费和激励服务费，并设置不动产项目运营管理团队的激励服务费分配机制，运营管理费与不动产项目管理效益挂钩，计算方法如下：

(1) 基础运营服务费包含以下三部分：

1) 基础运营服务费 1：国定路 1 号楼项目基础运营服务费（含税）=国定路 1 号楼项目运营收入（含税）×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）×2%。

(2) 激励服务费计算方法如下：

激励服务费=（年度实际运营净收入-年度预算运营净收入）*R。运营净收入=运营收入-运营成本（不包含管理服务费用中的激励服务费，扣减的基础运营服务费，折旧摊销）-税金及附加-管理费用-销售费用-信用减值损失。

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

年度实际运营净收入与年度预算运营净收入比值范围	R 取值
年度实际运营净收入/年度预算运营净收入>110%	15%
105%<年度实际运营净收入/年度预算运营净收入≤110%	10%
95%≤年度实际运营净收入/年度预算运营净收入≤105%	0%
90%≤年度实际运营净收入/年度预算运营净收入<95%	10%
90%>年度实际运营净收入/年度预算运营净收入	15%

3、基金新购入、出售不动产项目的费用

(1) 基金新购入不动产项目的费用

本基金新购入不动产项目时（首次发售时购入的不动产项目除外），按照不动产项目交易价格的 1.00%收取管理费，费用由基金管理人收取，计算方法如下：

$$M1=L1 \times 1.00\%$$

M1 为新购入不动产项目的费用；

L1 为新购入不动产项目的交易价格。

(2) 出售不动产项目的费用

本基金出售不动产项目时（首次发售时购入的不动产项目除外），按照出售不动产项目所得收入的 1.00%收取管理费，费用由基金管理人收取，计算方法如下：

$$M2=L2\times 1.00\%$$

M2 为出售不动产项目的费用；

L2 为出售不动产项目的所得收入。

基金新购入、出售不动产项目的费用由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

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

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

$$G=A\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

G 为每日应计提的基金托管费

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

11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.12.4.1 报告期内基金管理人运用自有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日
基金合同生效日(2024年12月17日)持有的基金份额	—	5,874,640.00
期初持有的基金份额	5,874,640.00	—
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减: 期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	5,874,640.00	5,874,640.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例(%)	1.96	1.96

11.5.12.4.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日						
	期初持有		期间申购/ 买入份额	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	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%
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	31,249,800.00	10.42%	-	-	-	31,249,800.00	10.42%
上海科辰创业投资有限公司	937,500.00	0.31%	1,402,853.00	-	173,200.00	2,167,153.00	0.72%
招商证券股份有限公司	-	0.00%	2,876,584.00	-	1,319,000.00	1,557,584.00	0.52%
关联自然人	47,057.00	0.02%	396,263.00	-	89,927.00	353,393.00	0.12%
合计	155,922,434.00	51.97%	7,413,700.00	-	4,320,404.00	159,015,730.00	53.01%

上年度可比期间 2024年12月17日（基金合同生效日）至2024年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	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	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%
上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	31,249,800.00	10.42%	-	-	-	31,249,800.00	10.42%
津博(上海)私募基金管理有限公司-津博旭盈尊享一期私募证券投资基金	31,249,800.00	10.42%	-	-	-	31,249,800.00	10.42%
上海科辰创业投资有限公司	937,500.00	0.31%	-	-	-	937,500.00	0.31%
关联自然人	39,799.00	0.01%	-	-	-	39,799.00	0.01%
合计	123,476,899.00	41.16%	-	-	-	123,476,899.00	41.16%

注：1、国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司于2025年完成合并并更名为国泰海通证券股份有限公司，故本期关联方为合并统计。

2、因关联公司董事、监事、高管人事变动，“关联自然人”持有份额数据上期期末与本期期初不一致。

11.5.12.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日		上年度可比期间 2024年12月17日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
上海浦东发展银行股份有限公司	38,651,949.57	212,055.99	67,177,161.39	251,856.56
合计	38,651,949.57	212,055.99	67,177,161.39	251,856.56

注：本基金的银行存款由基金托管人上海浦东发展银行股份有限公司保管，按银行约定利率计息。

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海技术交易所有限公司	659,225.13	6,592.25	196,979.98	1,969.80
应收账款	上海杨浦科技创业中心有限公司	43,270.50	432.71	14,182.50	141.83
应收账款	上海创环物业管理有限公司	23,335.44	233.35	492,072.18	4,920.72
应收账款	上技所申态科技发展（上海）有限公司	19,556.86	195.57	6,409.88	64.10
应收账款	上技所数字科技（上海）有限公司	19,556.86	195.57	6,409.88	64.10
应收账款	上海科转技鑫私募基金管理有限公司	15,644.60	156.45	-	-
应收账款	上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	-	-	29,251.94	292.52
合计	—	780,589.39	7,805.90	745,306.36	7,453.07

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末	上年度末
		2025年12月31日	2024年12月31日
应付账款-物业管理费	上海创环物业管理有限公司	1,090,000.00	1,453,333.33
应付管理人报酬	招商基金管理有限公司	1,920,432.90	78,706.20
应付管理人报酬	招商财富资产管理有限公司	960,216.45	36,729.56
应付管理人报酬	上海科优达科技发展有限公司	846,329.60	382,007.47
应付托管费	上海浦东发展银行股份有限公司	96,020.55	3,935.25
其他应付款-股权转让款	上海杨浦科技创业中心有限公司	76,471.59	43,606,951.06
其他应付款-租赁保证金	上海技术交易所有限公司	705,958.49	106,733.41
其他应付款-租赁保证金	上海东部科技成果转化有限公司	286,126.11	286,126.11
其他应付款-租赁保证金	上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	231,075.32	231,075.32
其他应付款-租赁保证金	上技所申态科技发展（上海）有限公司	209,360.78	209,360.78
其他应付款-租赁保证金	上海杨浦科技创业中心有限公司	126,204.77	163,832.98
其他应付款-租赁保证金	上技所数字科技（上海）有限公司	50,630.00	50,630.00
其他应付款-租赁保证金	上海科转技鑫私募基金管理有限公司	40,504.00	40,504.00
预收款项-预收租金	上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	33,136.22	-
预收款项-预收租金	上海科转技鑫私募基金管理有限公司	-	15,456.34
合计	—	6,672,466.78	46,665,381.81

11.5.14 收益分配情况**11.5.14.1 收益分配基本情况**

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数	本期收益分配 合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例 (%)	备注
1	2025 年 5 月 23 日	2025 年 5 月 26 日 (场内) 2025 年 5 月 23 日 (场外)	0.7178	21,533,998.82	99.0105	—
2	2025 年 11 月 25 日	2025 年 11 月 26 日 (场内) 2025 年 11 月 25 日 (场外)	0.6	18,000,000.00	99.0688	—
合计				39,533,998.82	—	—

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

项目	金额	备注
本期合并净利润	3,488,076.25	—
本期折旧和摊销	30,043,758.56	—
本期利息支出	-	—
本期所得税费用	-	—
本期息税折旧及摊销前利润	33,531,834.81	—
调增项		—
1.不动产项目资产减值准备的变动	13,995,517.15	—
2.应收和应付项目的变动	2,745,858.80	—
调减项		—
1.未来合理相关支出预留	-4,740,207.92	—
本期可供分配金额	45,533,002.84	—

注：1、本期“未来合理相关支出预留”，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划基金管理人的管理费、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。

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 信用风险

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

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

11.5.15.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

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

11.5.15.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。本集团持有的带息金融工具主要为银行存款，本集团根据市场环境来对持有的银行存款在协定存款等收益率基于中国人民银行发布的基准利率浮动的存款类产品间进行配置，并通过定期审阅与监察维持适当的组合比例，在有效控制潜在利率风险的情况下，在风险和收益之间取得适当的平衡。

本集团未持有以外币计价的金融工具和权益类资产，因此无重大外汇风险和其他价格风险。

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

1. 公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

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

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

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

2. 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

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

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

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

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

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

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

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

11.5.17.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

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



公司名称：招商基金管理有限公司

日期：2026年3月30日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

出资额 8700.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。
除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：注册会计师业务；代理记账。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) (不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



2026年 01月 08日

登记机关



证书序号: 0022698

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 刘维

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1101010032号1101-1至1101-26

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



证书编号: 310000074296
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2015年 04月 30日
 Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



曹阳(31000074296)
您已绑定注册会计师协会
上海市注册会计师协会
2021年07月30日



姓名: 曹阳
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1987-09-09
Date of birth
工作单位: 普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码: 310104198709092820
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
I agree to be transferred from



曹阳
2021年 6 月 11 日

同意转入
I agree to be transferred to



曹阳
2021年 6 月 11 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



姓名 吴琳杰
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1992-08-29
 Date of birth
 工作单位 普华永道中天会计师事务所
 Working unit (特殊普通合伙)
 身份证号码 330501199208298928
 Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



吴琳杰 310000071076
 已通过2021年检验
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日

证书编号: 310000071076
 No. of Certificate
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2020年06月15日
 Date of Issuance



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred to

林道权
 Stamp of the transferor-out Institute of CPAs
 日期: 年/月/日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 日期: 年/月/日
 Stamp of the transferee-in Institute of CPAs

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)
 业务报告附件专用