

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

一、公募REITs基本信息

公募REITs名称	招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	招商科创REIT
场内简称	招商科创（扩位简称：招商科创REIT）
公募REITs代码	508012
公募REITs合同生效日	2024年12月17日
基金管理人名称	招商基金管理有限公司
基金托管人名称	上海浦东发展银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》等有关规定及《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

二、不动产项目基本情况

本基金持有的不动产项目包括国定路1号楼、国定路3号楼、湾谷园B5号楼，项目公司为上海科汇智创项目管理有限公司，不动产项目业态为产业园区，合计可供出租面积59,838.04m²，项目所在地为上海市杨浦区。截至2026年3月31日，不动产项目出租率为74.05%。

三、不动产项目经营情况及其原因说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号—临时报告（试行）》的规定，不动产项目季末租金收缴率数据同比变动超过20%，基金管理人应当发布临时公告。本基金持有的

3处不动产项目中，国定路3号楼季末租金收缴率数据同比变动超过20%，特此公告说明如下：

（一）不动产项目季末租金收缴率变化情况

截至2026年第1季度末，不动产项目总体收缴率89.52%，同比降低7.18%。其中，国定路3号楼项目报告期内应收租金377.49万元，期末实收272.60万元，收缴率72.22%，较2025年第1季度同比降低21.15%。具体数据如下：

不动产项目名称	租金收缴率（%）		同比（%）
	2026年3月31日	2025年3月31日	
国定路3号楼	72.22%	91.59%	-21.15%
不动产项目整体	89.52%	96.44%	-7.18%

（二）不动产项目2026年第1季度末租金收缴率变化原因分析

国定路3号楼收入占2025年不动产项目整体营业收入比例为39.69%，国定路3号楼2026年第1季度末租金收缴率同比降低超20%的主要原因为某租户欠缴租金。该租户合计租赁面积2,902.68m²，占国定路3号楼项目可租赁面积比例为18.11%，租赁合同到期时间为2030年12月31日，剩余租赁期限较长。该租户欠缴的2026年1-3月租金合计94.83万元，占国定路3号楼项目同期应收租金比例为25.12%，占不动产项目整体同期应收租金比例为8.73%。此外该租户仍欠缴2026年1-3月物业费合计62.26万元。

2026年4月8日该租户出具了《还款计划承诺书》，承诺将于2026年4月30日前将欠款及违约金一次性足额支付至项目公司指定账户。截至本公告发布日，上述欠缴款项暂未完成收缴。

四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

该租户的租金欠缴情况导致不动产项目的租金收缴率同比降低，对整体租金收缴率表现产生一定影响。截至2026年第1季度末，不动产项目整体收缴率89.52%，其中国定路1号楼、湾谷园B5号楼租金收缴率均保

持在98%以上。若剔除该租户的欠缴影响，国定路3号楼租金收缴率亦可达96.44%，其他租户租金收缴情况整体保持良好。

该租户的租金欠缴情况对项目公司2026年第1季度的经营性现金流和本基金2026年第1季度的可供分配金额产生一定影响。若后续该租户按《还款计划承诺书》承诺时间完成支付，预计对本基金2026年度的整体可供分配金额不产生影响。

对照《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》中2026年预测收入数据，截至2026年1季度末，不动产项目的营业总收入（未经审计）完成2026年预测营业收入的23.46%。

五、已采取或拟采取的应对措施

基金管理人及运营管理机构高度重视不动产项目的租金收缴工作，基金管理人协同运营管理机构已采取或拟采取的应对措施如下：

1. 针对该租户的欠缴情况，运营管理机构已向该租户发送催款通知书及律师函，并要求租户支付因逾期产生的违约金。如该租户未按《还款计划承诺书》承诺时间足额清偿逾期欠款，运营管理机构及项目公司将视情形采取相应法律措施予以追索，基金管理人将根据相关指引及时披露进展信息。

2. 运营管理机构将持续加强对租金催缴情况的定期监控管理，并通过园区运营管理信息化系统加强催缴工作的流程化，针对不同类型的客户实施差异化收缴解决方案，保障资产收益及时归集、安全。

六、其他提示

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

本公告内容已经运营管理实施机构确认。

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

特此公告。

招商基金管理有限公司

2026年4月22日