

关于招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金

基金份额解除限售的提示性公告

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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（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》
业务类型	场内解除限售
解除限售/锁定生效日	2025年12月31日

二、解除限售份额基本情况

根据有关法律法规、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”）招募说明书及其更新、签署的战略配售协议及《招商科创孵化器封闭式基础设施证券投资基金战略投资者场内限售的公告》的规定，本基金部分战略投资者配售份额将于2025年12月31日解除限售，本次场内解除限售份额合计110,933,400份。

（一）公募REITs场内份额解除限售

1.本次解除限售的份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总数 (份)	限售类型	限售期 (月)
----	--------	---------------	------	------------

1	上海国际集团资产管理有限公司	18,750,000	其他专业投资者战略配售限售	12个月
2	上海杨浦国有资产经营有限公司	3,124,800	其他专业投资者战略配售限售	12个月
3	国投泰康信托有限公司-国投泰康信托福连1号集合资金信托计划	3,124,800	其他专业投资者战略配售限售	12个月
4	国泰海通证券股份有限公司	29,700,000	其他专业投资者战略配售限售	12个月
5	东方证券股份有限公司	9,360,000	其他专业投资者战略配售限售	12个月
6	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	其他专业投资者战略配售限售	12个月
7	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	其他专业投资者战略配售限售	12个月
合计		110,933,400	/	/

注：限售期自基金上市之日起计算。根据国泰海通证券股份有限公司发布的《国泰海通证券股份有限公司关于完成公司名称变更、注册资本变更、公司章程修订及相应市场主体变更登记的公告》，自2025年4月3日起，国泰君安证券股份有限公司中文名称变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

2.本次解除限售后剩余的限售份额情况

序号	证券账户名称	限售份额总数 (份)	限售类型	限售期 (月)
1	上海杨浦科技创业中心有限公司	60,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60个月
2	上海上技所跨境技术贸易中心有限公司	31,249,800	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
3	上海科辰创业投资有限公司	937,500	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
4	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	其他专业投资者战略配售限售	36个月

注：限售期自基金上市之日起计算。

(二) 公募REITs场外份额解除限售

1.本次解除限售的份额情况

不涉及。

2.本次解除限售后剩余的限售份额情况

不涉及。

三、本次限售份额上市后流通份额变化情况

本次战略配售份额解禁前，可在二级市场直接交易的本基金流通份额为89,037,300份，占本基金全部基金份额的29.68%。本次战略配售份额解禁后，可流通份额合计为199,970,700份，占本基金全部基金份额的66.66%。

四、对基金份额持有人权益的影响分析

（一）基础设施项目近期经营情况

本基金通过上海科汇智创项目管理有限公司持有的基础设施资产为国定路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。基础设施资产均已成熟运营10年以上。

截至2025年9月30日，本基金持有的基础设施项目公司2025年营业收入合计为人民币44,676,673.96元，基础设施资产出租率为75.09%，期末平均租金单价为3.13元/平方米/天（含税），期末平均剩余租期为701天，期末租金收缴率为91.72%。

截至本公告发布之日，本基金投资的基础设施资产经营稳定，基金投资运作正常，运营管理机构履职正常，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。

以上信息已经本基金运营管理机构确认。

（二）净现金流分派率说明

基金二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降，导致投资者实际的净现金流分派率降低/提高。基金管理人在此郑重提醒广大投资者注意本基金二级市场交易价格受多种因素影响，敬请投资者关注交易价格波动风险，在理性判断的基础上进行投资决策。

根据《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》，本基金2025年度预测的可供分配金额为45,526,874.96元。基于上述预测数据，净现金流分派率的计算方法举例说明如下：

1、如投资人在首次发行时买入本基金，买入价格为3.200元/份，该投资者的2025年度年化净现金流分派率预测 $=45,526,874.96 / (300,000,000 * 3.200) = 4.74\%$ 。

2、如投资人在2025年12月15日通过二级市场交易买入本基金，假设买入价格为当天收盘价2.904元/份，该投资者的2025年度年化净现金流分派率预测值= $45,526,874.96 / (300,000,000 * 2.904) = 5.23\%$ 。

需特别说明的是：

1、基金首次发行时的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模，对应到每个投资者的年化净现金流分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。

2、以上计算说明中的可供分配金额系根据《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》予以假设，不代表实际年度的可供分配金额。

3、净现金流分派率不等同于基金的收益率。

五、相关机构联系方式

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.cmfcchina.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。

六、其他提示

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

2025年12月17日