

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施 证券投资基金 2025 年中期报告

2025 年 6 月 30 日

基金管理人：东吴基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：2025 年 8 月 29 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 8 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期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基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本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 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
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和原始权益人	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	13
3.7 报告期内发生的关联交易	13
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	13
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	13
3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	13
§ 4 资产项目基本情况	14
4.1 报告期内资产项目的运营情况	14
4.2 资产项目所属行业情况	18
4.3 资产项目运营相关财务信息	21
4.4 资产项目公司经营现金流	24
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	24
4.6 资产项目投资情况	24
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	25
4.8 资产项目相关保险的情况	25
4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	25
4.10 其他需要说明的情况	25
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	26
5.1 报告期末基金的资产组合情况	26
5.2 投资组合报告附注	26
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	26
§ 6 回收资金使用情况	28

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	28
6.2 报告期末净回收资金使用情况	28
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	28
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	28
§ 7 管理人报告	29
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	29
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	31
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	32
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	33
§ 8 运营管理机构报告	35
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	35
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	37
§ 9 其他业务参与者履职报告	39
9.1 原始权益人报告	39
9.2 托管人报告	40
§ 10 中期财务报告（未经审计）	42
10.1 资产负债表	42
10.2 利润表	45
10.3 现金流量表	47
10.4 所有者权益变动表	49
10.5 报表附注	54
§ 11 基金份额持有人信息	78
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	78
11.2 基金前十名流通份额持有人	78
11.3 基金前十名非流通份额持有人	79
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	79
§ 12 基金份额变动情况	80
§ 13 重大事件揭示	81
13.1 基金份额持有人大会决议	81
13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	81
13.3 基金投资策略的改变	81
13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	81
13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	81
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	81
13.7 其他重大事件	81
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	83
§ 15 备查文件目录	84

15.1 备查文件目录	84
15.2 存放地点	84
15.3 查阅方式	84

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	东吴苏园产业 REIT
场内简称	东吴苏园
基金主代码	508027
交易代码	508027
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	东吴基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	40 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021 年 6 月 21 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平，获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目的价值。
投资策略	基金合同生效后，本基金将在扣除本基金预留费用后 100% 的初始基金资产投资于产业园资产支持专项计划全部资产支持证券，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。
业绩比较基准	本基金未设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，以获取基础设施运营收益并承担标的资产价格与现金流波动风险，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。本基金预期风险低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式。（二）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。本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。自本基金成立之日起前 2 个自然年度，本基金应当将 100% 经审计年度可供分配利润以现金形式分配给投资者。（三）每一基金份额享有同等分配权。（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、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可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对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实

	施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	东吴证券股份有限公司
运营管理机构	苏州工业园区科技发展有限公司、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：国际科技园五期 B 区项目

资产项目公司名称	苏州工业园区科智商业管理有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理，包括园区房屋租赁，物业管理及停车场（库）经营并获取经营收益
资产项目地理位置	江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 328 号

资产项目名称：2.5 产业园一期、二期项目

资产项目公司名称	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
资产项目类型	产业园区
资产项目主要经营模式	园区管理，包括园区房屋租赁，物业管理及停车场（库）经营并获取经营收益
资产项目地理位置	江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号

2.3 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	运营管理机构	运营管理机构
名称		东吴基金管理有限公司	苏州工业园区科技发展有限公司	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	刘婷婷	颜永萍	杨军
	职务	督察长	财务总监	副总经理
	联系方式	021-50509888-8308	0512-62529888	0512-66608262
注册地址		上海浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9 楼 901、902 室	苏州工业园区星湖街 328 号	苏州工业园区东长路 88 号
办公地址		上海浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 9 楼	苏州工业园区金鸡湖大道 88 号人工智能产业园 G1 栋 16 楼	苏州工业园区东长路 88 号 2.5 产业园 G1 栋 6 楼
邮政编码		200120	215123	215024
法定代表人		李素明	张峰	郑威

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和原始权益人

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	原始权益人	原始权益人
名称	招商银行股份有限公司	东吴证券股份有限公司	招商银行股份有限公司	苏州工业园区科技发展有限公司	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	苏州工业园区星阳街 5 号	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	苏州工业园区星湖街 328 号	苏州工业园区东长路 88 号
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	苏州工业园区星阳街 5 号	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	苏州工业园区金鸡湖大道 88 号人工智能产业园 G1 栋 16 楼	苏州工业园区东长路 88 号 2.5 产业园 G1 栋 6 楼
邮政编码	518040	215000	518040	215123	215024
法定代表人	缪建民	范力	缪建民	张峰	郑威

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜城门外大街 22 号 1 幢 10 层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	中通诚资产评估有限公司	北京市朝阳区胜古北里 27 号楼一层

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	www.scfund.com.cn
基金中期报告备置地点	基金管理人及托管人办公处

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）
本期收入	120,534,519.84
本期净利润	28,474,164.11
本期经营活动产生的现金流量净额	50,625,727.86
本期现金流分派率（%）	2.31
年化现金流分派率（%）	4.65
期末数据和指标	报告期末（2025 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	3,129,341,048.53
期末基金净资产	3,046,357,697.98
期末基金总资产与净资产的比例（%）	102.72

注：以上现金流分派率指标均以本报告期末市值计算。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年 6 月 30 日
期末基金份额净值	3.3848
期末基金份额公允价值参考净值	-

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	67,776,294.17	0.0753	-
2024 年	147,864,811.92	0.1643	-
2023 年	163,969,396.50	0.1822	-
2022 年	159,787,825.86	0.1775	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	147,860,962.49	0.1643	-
2024 年	163,962,028.31	0.1822	-
2023 年	159,785,983.51	0.1775	-
2022 年	92,609,992.94	0.1029	-

单位：人民币元

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	28,474,164.11	-
本期折旧和摊销	43,697,767.00	-
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	72,171,931.11	-
调增项		
1-使用以前期间预留的运营费用	24,824,234.32	-
调减项		
1-应收项目的变动	-1,407,133.91	-
2-应付项目的变动	-12,688,910.28	-
3-未来合理期间内的运营费用	-15,123,827.07	-
本期可供分配金额	67,776,294.17	-

注：未来合理期间内的运营管理费用：包括预留未来合理期间内需要支付的管理人报酬、托管费、税费及其他中介费用等，本期合计金额 15,123,827.07 元。本报告期使用以前期间预留的运营费用 24,824,234.32 元，主要用于支付管理人报酬、托管费、税费、中介费。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

报告期内基金管理费的收取依据：

基金的管理费分为两个部分：固定管理费和浮动管理费

1、固定管理费

基金的固定管理费含固定管理费 1 及固定管理费 2，计算方法如下：

（1）固定管理费 1=最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产×0.15%÷当年天数（基金固定管理费 1 每日计提，按年支付。）

（2）固定管理费 2=本基金当年度可供分配金额（扣除基金管理费及基金托管费之前）×1.05%

（固定管理费 2 基金管理人按年一次性收取。）

2、浮动管理费

浮动管理费含浮动管理费 1 和浮动管理费 2，计算方法如下：

浮动管理费 1=（科智商管于每一基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入-该基础设施项目运营收入回收期对应的国际科技园五期 B 区项目净收入目标金额）×40%

浮动管理费 2=（园区艾派科于每一基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入-该基础设施项目运营收入回收期对应的 2.5 产业园一期、二期项目净收入目标金额）×40%

为避免歧义，基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入含回收期内实际收到的归属于当年及归属于以往年度的净收入。

本报告期内，基金管理费的收取情况：本基金的固定管理费 1 按最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产的 0.15%的年费率按日计提。上述费用已于本期计提尚未收取。

本报告期内基金管理人已收取 2024 年度基金管理费。

报告期内基金托管费的收取依据：

本基金的托管费按最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产的 0.01%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产

基金托管费每日计提，按年支付。

本报告期内，基金托管费的收取情况：按最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产的 0.01%的年费率按日计提，该费用已计提尚未收取。

本报告期内基金托管人已收取 2024 年度基金托管费。

报告期内资产支持证券管理人的费用收取情况及依据：

资产支持证券管理人不收取管理费。

报告期内资产支持证券托管人的费用收取情况及依据：

资产支持证券托管人不收取托管费。

报告期内运营管理机构费用收取情况及依据：

运营管理费的收取依据：

运营管理机构提供运营管理协议约定的基础设施资产运营服务，有权向项目公司收取管理费，包括基础运营管理费和绩效运营管理费。

1、基础运营管理费

项目公司应当按照其在每一基础设施资产运营收入回收期内实际取得的基础设施资产运营收入计算应向运营管理机构支付基础管理费，为免歧义，为项目公司购买保险的费用、审计、预算内的大修支出、项目公司为维持基础设施资产的运营而产生的法律诉讼费、仲裁费不包含在内。

年度基础管理费计算方式如下：项目公司应支付的年度基础管理费=该物业运营回收期内项目公司实际取得的基础设施资产运营收入×基础设施资产运营收入回收期适用的基础管理费费率

季度基础管理费=项目公司的年度基础管理费/4。

基础设施基金设立后前五个基础设施资产运营收入回收期适用的基础管理费费率如下，后续每个基础设施资产运营收入回收期适用的基础管理费费率参照运营管理机构过往运营表现（包括但不限于上述运营目标的实现情况），以届时各方协商后书面确认的为准：

项目公司名称	费率				
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
苏州工业园区科智商业管理有限公司	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%
项目公司名称	费率				
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	11.50%	11.50%	11.50%	12.50%	13.50%

本协议期限内，项目公司应当于每个自然季度开始后 5 个工作日内向运营管理机构支付该季度的基础管理费。

2、浮动运营管理费

项目公司应当按照基金管理人运营管理机构绩效考核情况向运营管理机构支付浮动运营管理费，该浮动运营管理费包含在当期基金管理人收取的浮动管理费中，占当期基金管理人收取的浮动管理费总额的 75%。

本报告期内，运营管理费的收取情况按照运营管理协议规定，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司应收取基础运营管理费 899.62 万元（不含税），实际收取 899.62 万元（不含税）。运营管理机构苏州工业园区建屋产业园开发有限公司应收取基础运营管理费 704.16 万元（不含税），实际收取 704.16 万元（不含税）。

本期苏州工业园区建屋产业园开发有限公司已收取 2024 年度浮动运营管理费 60.48 万元（不含税），收取归属于 2024 年度剩余应支付基础管理费 24.62 万元（不含税）。截止本期末苏州工业园区科技发展有限公司暂未收取 2024 年度浮动管理费 16.68 万元（不含税），亦暂未退回 2024

年度多收取的基础管理费 25.37 万元（不含税）。

3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内，具体情况详见“10.5.11 关联方关系”、“10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”和“10.5.13 关联方应收应付款项”。

3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款。报告期内，应收账款适用的会计政策与最近一期年度会计报表所采用的会计政策一致，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.2 应收账款”。

3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

管理人于 2025 年 1 月 1 日发布了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方增持期间届满情况说明暨拟继续增持的公告》，增持主体为原始权益人及其关联方，增持计划的有效期限自 2025 年 1 月 2 日起，不超过 12 个自然月。增持主体承诺，本次增持的基金份额与上一个增持期间（2024 年 1 月 2 日~2024 年 12 月 31 日）已经增持的基金份额在本次增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持，减持行为将严格遵循相关规则要求。本报告期内，以上增持主体未对所增持的本基金份额进行减持，履行了上述公告中做出的承诺。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

1、基础设施项目运营年限

国际科技园五期 B 区于 2009 年至 2011 年陆续建成，截至本报告期运营期限为 14 至 16 年；

2.5 产业园一期、二期陆续竣工于 2011 年和 2013 年，截至本报告期运营期限为 14 年和 12 年。

2、基础设施项目运营情况说明

本报告期科智商管公司运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 51.89%；本报告期艾派科公司运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 51.64%。

3、报告期内周边新增竞争性项目的基本情况以及对基金份额持有人权益的影响

无。

4.1.2 报告期以及上年同期资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(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年1月1 日至2024年6 月30日)/上年 同期末(2024 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	—	平方米	424,967.11	424,967.11	0.00
2	报告期末实际出租面积	—	平方米	309,905.83	357,547.03	-13.32
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/ 报告期末可供出租面积	%	72.92	84.14	-13.32
4	报告期末租金收缴率	截至各期末当年的累计 实收租金/截至各期末当 年的应收租金	%	95.95	96.57	-0.64
5	报告期末加权平均剩余租期	(各租约剩余租期×租 约面积之和)/ 租约总面 积	天	547.94	640.60	-14.46
6	报告期内租金 单价水平	租约内应收租金总额/实 际出租面积/加权平均总 租期	元/平方 米/天	1.74	1.74	0.00

注 1：报告期末相关指标数值为报告期末的时点值，报告期内相关指标数值为报告期内各月末的平均值。

注 2：加权平均总租期（天）=（各租约总租期×租约面积之和）/租约总面积，总租期包含免租期。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：国际科技园五期 B 区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年1月1 日至2024年6 月30日)/上年 同期末(2024 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	—	平方米	269,619.36	269,619.36	0.00
2	报告期末实际出租面积	—	平方米	205,269.12	232,290.37	-11.63
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	76.13	86.15	-11.63
4	报告期末租金收缴率	截至各期末当年的累计实收租金/截至各期末当年的应收租金	%	94.97	96.11	-1.19
5	报告期末剩余租期情况	（各租约剩余租期×租约面积之和）/ 租约总面积	天	500.80	582.75	-14.06
6	报告期内租金单价水平	租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	1.47	1.45	1.38

注 1：报告期末相关指标数值为报告期末的时点值，报告期内相关指标数值为报告期内各月末的平均值。

注 2：加权平均总租期（天）=（各租约总租期×租约面积之和）/租约总面积，总租期包含免租期。

资产项目名称：2.5 产业园一期、二期项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)/报告期末 (2025 年 6 月 30 日)	上年同期 (2024年1月1 日至2024年6 月30日)/上年 同期末(2024 年6月30日)	同比 (%)
1	报告期末可供出租面积	—	平方米	155,347.75	155,347.75	0.00
2	报告期末实际出租面积	—	平方米	104,636.71	125,256.66	-16.46

3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	67.36	80.63	-16.46
4	报告期末租金收缴率	截至各期末当年的累计实收租金/截至各期末当年的应收租金	%	97.23	97.16	0.07
5	报告期末剩余租期情况	(各租约剩余租期×租约面积之和)/租约总面积	天	640.41	747.89	-14.37
6	报告期内租金单价水平	租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期	元/平方米/天	2.09	2.08	0.48

注 1：报告期末相关指标数值为报告期末的时点值，报告期内相关指标数值为报告期内各月末的平均值。

注 2：加权平均总租期（天）=（各租约总租期×租约面积之和）/租约总面积，总租期包含免租期。

4.1.4 其他运营情况说明

（1）报告期内租户结构：

截止本报告期末，国际科技园五期 B 区项目租户总数为 273 户，租户结构如下：

序号	租户行业	租赁面积(平方米)	面积占比
1	信息技术	72,762.77	35.45%
2	人工智能	58,755.10	28.62%
3	集成电路	27,006.36	13.16%
4	其他科技服务业	12,250.59	5.97%
5	餐饮	12,102.56	5.90%
6	专业服务	11,487.14	5.60%
7	工业互联网	10,904.60	5.31%
8	合计	205,269.12	100.00%

截止本报告期末，2.5 产业园一期、二期项目租户总数为 101 户，租户结构如下：

序号	租户行业	租赁面积(平方米)	面积占比
1	信息技术业	25,276.03	24.16%
2	电子产业	18,521.83	17.70%
3	生物医药产业	15,576.05	14.89%
4	房地产	9,569.03	9.15%
5	建筑工程业	5,705.98	5.45%
6	综合配套	3,393.22	3.24%

7	机械仪器及制造业	2,618.30	2.50%
8	科研技术业	2,406.22	2.30%
9	批发零售业	2,329.58	2.23%
10	新能源、新材料产业	1,860.42	1.78%
11	运输服务业	1,337.04	1.28%
12	金融、租赁、商务服务业	354.80	0.34%
13	其他	15,688.21	14.99%
14	合计	104,636.71	100.00%

(2) 报告期内前 5 名租户租金收入情况及占总租金比例：

国际科技园五期 B 区项目：

序号	租户名称	报告期内租金收入	占总租金收入比例
1	科智租户 A	2,657,491	5.07%
2	科智租户 B	2,412,300	4.60%
3	科智租户 C	1,556,932	2.97%
4	科智租户 E	1,322,130	2.52%
5	科智租户 D	1,314,726	2.51%

2.5 产业园一期、二期项目：

序号	租户名称	报告期内租金收入	占总租金收入比例
1	艾派科租户 A	2,590,027	6.46%
2	艾派科租户 C	2,532,640	6.32%
3	艾派科租户 B	2,357,206	5.88%
4	艾派科租户 D	2,031,424	5.07%
5	艾派科租户 E	1,840,855	4.59%

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

风险提示：

本基金基础设施项目收入很大程度依赖于项目公司所持基础设施项目运营收入。国家宏观调控和行业周期的影响、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争、或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降都会给基础设施项目经营带来不确定性，这些不确定性可能影响未来的基础设施项目运营收益，可能会对项目公司所持基础设施项目形成的现金流产生不利影响，造成投资者投资收益率偏低的风险。同时，我国产业园区行业发展迅速，市场供应逐步积累扩大，行业整体竞争情况可能加剧。基础设施资产周边未来可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施资产的出租率及租金水平。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

经过 40 余年发展，产业园区行业已结束粗放式扩张阶段，进入存量时代。核心矛盾从总量短缺转为结构性供给不足，低效空间过剩与高质量载体短缺并存。与此同时，经济结构转型调整、新质生产力发展及双碳目标，正倒逼园区承担创新孵化、绿色低碳、企业出海等新职能。

产业园开发从土地储备、基础设施建设到产业招商、运营服务，完整周期通常跨越 10 年以上，其生命周期需经历初创期、发展期、成熟期与转型期。行业发展呈现以下特点：

1、产业园发展与宏观经济高度联动。经济扩张期，企业扩产需求上升，园区出租率及租金水平增长；经济下行期，企业收缩导致空置率攀升，租金承压。

2、产业园区的繁荣与衰退，与其所承载的主导产业的生命周期和发展阶段紧密关联，呈现出显著的产业周期依赖性。这意味着产业园的成功运营不仅依赖于物理空间和基础服务，更深度绑定于所服务产业的成长性。

3、地方产业政策（如税收优惠政策、人才引进政策等）是驱动招商的关键因素。区域经济活力、配套完备程度、人力资源禀赋等是招商的重要基石。但同时，城市扩张节奏、同一区域的竞品开发（如供应过剩）也会加剧市场波动。

4、产业园可借助产业集群效应促进产业上下游协同和成本优化，从而使园区整体运营具备更强稳定性，成熟期持续时间较长。通过产业投资绑定企业成长红利，可部分对冲宏观经济波动风险。

当前产业园行业的竞争格局呈现出以下特点：

1、城市群竞争、产业链竞争成为主流，国际竞争与国内竞争深度绑定。

2、马太效应加剧，百强园区在产业吸附力、承载能力、服务水平上的优势持续扩大。

3、定位同质化，多数园区聚焦于生物医药、新能源、数字经济等热门赛道。

4、企业需求升级：优质企业非单一成本导向，而是对产业链协同、政策支持、资源导入等做综合考量，这对园区的服务水平、效率提升、赋能能级等提出了更高的要求。

在当前经济结构提质升级、产业园行业发展承压的背景下，园区的运营能力和竞争生态或将重构，具体表现为：

1、淡化土地开发，更聚焦于产业链生态构建、精细化运营和全周期风险管理；

2、园区评价体系可能围绕创新驱动、绿色低碳、产业韧性、数字治理等新维度重塑；

3、REITs 的发展或将加速行业洗牌，具备稳定现金流的优质园区或取得更多资本溢价，低效园区或将面临淘汰。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

报告期内周边既有竞争性项目有新盛里低空经济产业园二期（以下简称“新盛里”）和苏州纳米技术国家大学科技园二期（以下简称“纳大园二期”）。

新盛里距离 2.5 产业园一、二期约 500 米，总占地面积 622 亩，其中产业园区占地 523 亩，建筑面积约 55 万方；一期已于 2023 年 4 月投入运营，二期约 17 万方标准厂房、研发办公及配套于 2024 年 5 月交付使用，三期、四期已于 2025 年上半年交付，五期计划于 2025 年 9 月交付。

产业定位：围绕低空制造、飞行、服务、保障四个方面，重点打造“1+4”产业体系，即 1 个低空经济特色产业园与低空制造研发、低空飞行培育、低空保障孵化、综合服务共享 4 个维度的特色基地，聚焦低空经济上游零部件制造、系统开发、检验检测等配套产业，形成低空经济产业链上游生产制造检测核心集聚区。

纳大园二期项目位于独墅湖科教创新区，西临中环东线、南靠斜塘河，距离苏州 2.5 产业园一、二期约一公里，总用地面积约 130.5 亩，总建筑面积约 36.6 万平方米，包括 5 栋高层研发办公楼、5 栋多层研发办公楼、3 栋中试研发实验楼等建筑。

产业定位：纳大园将聚焦新一代信息技术、生物医药、新材料、智能制造等方向，围绕园区主导产业、未来产业的细分领域进行发展。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2024 年 11 月，经国务院同意，商务部发布了《支持苏州工业园区深化开放创新综合试验的若干措施》（以下简称《若干措施》），《若干措施》明确：今后五年内，将聚焦扩大制度型开放，支持苏州工业园区探索构建高水平开放型经济新体制；聚焦发展新质生产力，推动园区提升产业科技创新能力；聚焦行政体制改革，推动园区持续释放开发区体制机制活力。《若干措施》提出了建设具有世界聚合力的双向开放节点、建设具有重要影响力的区域科技创新高地、建设具有全球竞争力的现代产业高地和建设展示中国式现代化的开发区治理样板的四个目标，内容涵盖了多个领域，包括贸易便利化、投资自由化、金融创新、人才引育、科技创新合作等。在贸易便利化方面，支持园区优化通关监管模式，提高贸易效率；在投资自由化方面，鼓励进一步放宽外资准入限制，简化审批流程等。这些政策举措旨在打造一个更加开放、高效、公平、有序的营商环境，吸引更多国内外优质资源汇聚园区。

2023 年 6 月，江苏省委常委会会议审议通过《关于支持苏州工业园区建设开放创新的世界一流高科技园区的意见》（以下简称“《意见》”），支持园区以“打造一流产业新区、一流开放名区、一流创新园区、一流中心城区”为目标，深化开放创新综合试验，加快建设开放创新的世界一流高科技园区，在实现高水平科技自立自强中展现更多担当，在打造具有全球影响力的产业

科技创新中心进程中发挥更大作用，更好服务构建新发展格局。“意见”提出，到 2025 年，园区拟实现规模以上工业总产值超 7500 亿元，高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重达 80%。

近年来，苏州工业园区相继出台了《苏州工业园区工业企业绿色低碳发展 2025 年行动计划》、《苏州工业园区专精特新中小企业培育三年行动计划（2025—2027 年）》、《苏州工业园区可持续发展（环境、社会、治理）白皮书》、《苏州工业园区关于推进 ESG 发展的若干措施》、《苏州工业园区制造业智能化改造数字化转型网络化联接三年行动计划（2024-2026 年）》、《苏州工业园区制造业服务化行动计划（2022-2025 年）》、《苏州工业园区关于促进现代服务业高质量发展的实施意见》，2025 上半年，苏州全市密集出台《苏州科技金融国际合作发展区工作方案》《苏州工业园区具身智能机器人产业发展行动计划（2025-2027）》《苏州工业园区加快生物医药及大健康产业腾飞行动计划（2025-2027 年）》等多项产业政策，精准聚焦人工智能、量子科技、生物医药等前沿领域，并通过税收减免、人才补贴、研发资金扶持等组合拳，构建起极具吸引力的产业发展生态。为园区产业的升级发展创造了良好的政策环境。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

从地区发展情况来看，据苏州工业园区管委会网站公布，2025 年上半年，苏州工业园区完成地区生产总值 1930.39 亿元，规上工业总产值 3519.63 亿元，一般公共预算收入 239.83 亿元，进出口总额 526.21 亿元，社会消费品零售总额 454.73 亿元，展现了强大的经济活力。

2025 年，苏州工业园区作为中国产业园区标杆，在不断的摸索和发展过程中，其核心壁垒已从单一的政策优惠升级为全球资源配置能力和技术转化效率，其竞争力展现出以下核心优势：

一、政策与制度创新“试验田”

园区作为全国首批自贸试验区、国家级开发区、跨境数据流动安全管理试点城市，依托人工智能、智能网联汽车、生物医药等产业集群，构建了以数据治理、流通、应用为核心的产业生态。国际数据港的建设不仅是城市转型的迫切需求，更是“数字中国”战略在长三角落地的重要支点。园区还探索“一区多园”，充分联动相城、昆山、太仓等飞地园区，形成“研发在 SIP、制造在周边”的产业链分工，形成协同效应。

二、基建全面拥抱数字化

苏州工业园区发布全面推进数字园区建设行动计划（2022-2025），抢抓数字化时代发展新机遇，积极培育发展新动能，高质量推进数字园区建设，目标是到 2025 年，数字经济核心产业增加值占 GDP 比重提升到 30%左右，总规模突破 1200 亿元。数字技术创新体系基本形成，数字经济产业创新集群能级跃升，制造业数字化改造全面完成，数字化应用场景不断丰富。

三、产业服务体系全链条

园区提供“公共技术平台+孵化器+IPO 辅导”全周期服务，截止 2025 年 6 月末，园区企业上市数量突破 70 家。在供应链方面，加强韧性保障，搭建了长三角工业品协同采购平台，关键零部件库存响应速度大幅提升 50%，吸引大型企业供应链企业集中落户。

四、营商环境更加国际化

经最高人民法院批准,苏州市设立了在地方法院设立的首个国际商事法庭,创新构建“一站式”国际商事纠纷多元解决平台,通过专业化审判与数字化手段提升涉外司法效率。对标新加坡标准,企业开办“一网通办”时间大大压缩,跨境投资负面清单比全国版缩减 40%。园区创新打造“法人服务总入口”,全国首创“AI 服务总入口”、“多用户管理体系”、高效集成专区服务、个性化定制用户面板等举措,实现企业内各类角色精准授权。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资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	3,168,641,718.12	3,262,917,703.25	-2.89
2	总负债	2,305,272,863.84	2,398,067,130.99	-3.87
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	118,725,555.59	134,501,469.84	-11.73
2	营业成本/费用	27,193,224.03	28,701,087.09	-5.25
3	EBITDA	77,414,612.61	91,029,591.19	-14.96

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	报告期末2025年6月30日金额（元）	上年末2024年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,630,000,000.00	1,630,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期借款	944,700,000.00	944,700,000.00	0.00
2	递延所得税负债	194,038,867.87	190,748,834.45	1.72

资产项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	报告期末2025年6月30日金额（元）	上年末2024年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,383,000,000.00	1,383,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期借款	862,000,000.00	862,000,000.00	0.00

2	递延所得税负债	153,643,129.22	151,251,108.90	1.58
---	---------	----------------	----------------	------

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例(%)	金额	占该项目总收入比例(%)	
1	租金收入	52,450,718.17	76.66	57,809,782.11	76.33	-9.27
2	物业管理收入	15,050,759.99	22.00	16,993,563.62	22.43	-11.43
3	停车位收入	917,431.20	1.34	917,431.20	1.21	0.00
4	其他收入	-	-	25,183.47	0.03	-100.00
5	营业收入合计	68,418,909.36	100.00	75,745,960.40	100.00	-9.67

注：上年同期其他主营业务收入为虚拟注册费，本期未发生。该项金额较少，因此波动较大。

资产项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总收入比例(%)	金额	占该项目总收入比例(%)	
1	租金收入	40,098,809.07	79.71	47,226,211.95	80.38	-15.09
2	物业管理收入	7,315,002.01	14.54	8,407,000.78	14.31	-12.99
3	停车位收入	2,525,810.99	5.02	2,478,939.81	4.22	1.89
4	其他收入	367,024.16	0.73	643,356.90	1.09	-42.95
5	营业收入合计	50,306,646.23	100.00	58,755,509.44	100.00	-14.38

注：其他主营业务收入为仓库租金、摊位费及装修复原费。出租率下降，仓库等设施的使用率也随之下降，收入随之下降。该项金额较少，因此波动较大。

4.3.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)

		金额	占该项目总成本比例(%)	金额	占该项目总成本比例(%)	
1	运营管理费	8,996,170.52	54.63	9,778,759.21	53.10	-8.00
2	物业管理费	7,196,936.41	43.70	7,823,007.39	42.48	-8.00
3	维修维护费	274,568.55	1.67	813,987.35	4.42	-66.27
4	其他成本	-	-	-	-	-
5	营业成本合计	16,467,675.48	100.00	18,415,753.95	100.00	-10.58

注：维修维护费按照整体施工计划及工程进度确认。上半年施工进度较为缓慢，本期发生金额偏低。

资产项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期		上年同期		金额同比变化(%)
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		2024年1月1日至2024年6月30日		
		金额	占该项目总成本比例(%)	金额	占该项目总成本比例(%)	
1	运营管理费	7,041,648.46	65.65	7,174,704.49	69.76	-1.85
2	物业管理费	2,924,528.30	27.27	2,924,528.30	28.43	0.00
3	维修维护费	759,371.79	7.08	186,100.35	1.81	308.04
4	其他成本	-	-	-	-	-
5	营业成本合计	10,725,548.55	100.00	10,285,333.14	100.00	4.28

注：维修维护费按照整体施工计划及工程进度确认。本期维修维护费较上年同期有所增加，但相较于去年全年维修维护情况，本期整体施工进度仍偏缓。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	2024年1月1日至2024年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/主营业务收入	%	75.93	75.69
2	息税折旧前净利率	EBITDA/主营业务收入	%	64.25	65.17

资产项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	2024年1月1日至2024年6月30日

				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入	%	78.68	82.49
2	息税折旧前净利率	EBITDA/营业收入	%	66.51	70.92

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

根据项目公司与基金管理人、监管银行、资金归集银行签署的《资金监管协议》《资金归集协议》的规定，项目公司将项目运营中产生的运营收入归集至资金归集账户，并在到账次月五个工作日内划转至监管账户，监管账户资金支出由项目公司申请，基金管理人审核并经监管银行审核后执行。

本报告期内科智商管经营活动产生的现金流入为 84,178,881.74 元，去年同期为 97,120,401.10 元；本期经营活动产生的现金流出为 47,310,720.81 元，去年同期为 54,209,588.49 元，本期经营活动现金流净额为 36,868,160.93 元，去年同期为 42,910,812.61 元。

本报告期内艾派科经营活动产生的现金流入为 51,171,157.47 元，去年同期为 59,268,874.24 元；本期经营活动产生的现金流出为 24,170,314.40 元，去年同期为 30,062,497.69 元，本期经营活动现金流量净额为 27,000,843.07 元，去年同期为 29,206,376.55 元。

4.4.2 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

无。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施
的说明

无。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况以及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

包括报告期内基础设施项目保险的承保范围、购买和主要使用情况等

被保险人	投保期限	保险险种	承保范围	保费金额 (元)	主要使用情况
苏州工业园区科 智商业管理有限 公司	2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日	财产一切险	国际科技 园五期 B 区	269,952.00	
		公众责任险		20,000.00	出险 1 次，理赔金 额 38,000 元。

被保险人	投保期限	保险种类	承保范围	保费金额 (元)	主要使用情况
苏州工业园区艾 派科项目管理有 限公司	2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日	公共责任险	2.5 产业 园一、二 期	6,000.00	无
		财产一切险		126,575.00	无
		机损险		33,759.46	无

4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施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	3,424,727.03	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,424,727.03	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体本期未出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《企业会计准则》、《证券投资基金会计核算业务指引》以及中国证监会相关规定和基金合同的约定，日常估值由基金管理人同基金托管人一同进行，基金份额净值由基金管理人完成估值后，经基金托管人复核无误后由基金管理人对外公布。月末、年中和年末估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

公司设立基金资产估值委员会，成员由公司总经理、督察长、分管固定收益总部和专户投资总部的公司副总经理、投研部门（包括但不限于权益投资总部、固定收益总部、专户投资总部、权益研究部）负责人、合规风控部负责人、产品策略部负责人、基金事务部负责人等人员组成，公司总经理担任基金资产估值委员会主席，基金事务部负责人担任基金资产估值委员会秘书。同时，基金资产估值委员会主席指定的其他人员可以列席会议。

公司在充分考虑参与估值流程各方及人员的经验、专业胜任能力和相关工作经验的基础上，由估值委员会负责研究、指导基金估值业务。投研部门相关业务人员负责在基金资产估值委员会要求下提供相关分析及数量模型构建及修改的建议；基金会计等参与基金组合估值方法的确定，复核估值价格，并与相关托管行进行核对确认；督察长、合规风控人员对有关估值政策、估值流

程和程序、估值方法等事项的合规合法性进行审核与监督。基金经理可参与估值委员会对估值的讨论，发表意见和建议，与估值委员会成员共同商定估值原则和政策，但不介入基金日常估值业务。

公司参与估值流程各方之间没有存在任何重大利益冲突。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

无。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

无。

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

无。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

无。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

东吴基金管理有限公司于 2004 年 8 月 27 日获证监基字[2004]32 号开业批文,并于 2004 年 9 月 2 日正式成立。注册资本 1 亿元人民币,公司所在地为上海市浦东新区银城路 117 号瑞明大厦 901、902 室。目前由东吴证券股份有限公司和海澜集团有限公司分别控股 70%和 30%。公司主要从事基金募集、基金销售、资产管理、特定客户资产管理、中国证监会许可的其他业务。

公司自成立以来,始终坚守“待人忠、办事诚、共享共赢”的东吴文化,追求为投资者奉献可持续的长期回报。近年来,在泛资管大背景下,公司推进公募基金、私募资产管理业务协同发展,涵盖了高中低不同风险层次的多元化产品线,可满足不同类型投资者的投资需求,进一步加快向具有核心竞争力的综合性现代财富管理机构转型。

截至报告期末,东吴基金共管理本基金 1 只基础设施基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
徐昊	公募 REITs 总部副总经理、基金经理	2021 年 6 月 7 日	—	9.7 年	曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券固定收益总部,拥有丰富的 ABS 实操经验,具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	徐昊先生,中国国籍,美国南加州大学金融工程硕士,CFA(特许金融分析师),具备证券投资基金从业资格。曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券固定收益总部,拥有丰富的 ABS 实操经验,具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 4 月 26 日加入东吴基金管理有限公司

					司，现任公募 REITs 总部副总经理、基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
孙野	基金经理	2021 年 6 月 7 日	—	12.3 年	孙野先生，中国国籍，西南财经大学工学学士，苏州大学工商管理硕士，具备证券投资基金从业资格。曾就职于东吴证券股份有限公司、上海新东吴优胜资产管理有限公司，具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。 曾就职于东吴证券股份有限公司、上海新东吴优胜资产管理有限公司，具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 6 月 7 日起加入东吴基金管理有限公司，现任基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
刘帆	基金经理	2024 年 2 月 6 日	—	6.9 年	曾任职于南京万达茂投资有限公司，苏州万科企业有限公司从事基础设施项目运营管理工作，具备 5 年以上基础设施 刘帆女士，中国国籍，吉林财经大学会计硕士研究生毕业，具备证券投资基金从业

					施项目运营管理经 验。2024 年 2 月 6 日至今担任东吴苏 州工业园区产业园 封闭式基础设施证 券投资基金基金经 理。	资格，曾任职 于南京万达茂 投资有限公司 ，苏州万科 企业有限公司 从事基础设施 项目运营管理 工作，具备 5 年以上基础设 施项目运营管 理经验，2024 年 1 月加入东 吴基金管理有 限公司，2024 年 2 月 6 日 至今担任东吴 苏州工业园区 产业园封闭式 基础设施证券 投资基金基金 经理。
--	--	--	--	--	--	--

注 1：任职日期和离任日期一般情况下指根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期；若该基金经
理自基金合同生效日起即任职，则任职日期为基金合同生效日。

注 2：证券从业的含义遵从《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理
办法》的相关规定。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本基金本报告期末无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》、中国证监会的规定和基金合同的
规定及其他有关法律、法规，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，为基金持有人
谋求最大利益。本报告期内，本基金不存在违反法律法规、基金合同和损害基金份额持有人利益
的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本报告期内，本基金管理人按照法律法规关于公平交易的相关规定，严格执行公司公平交易
管理制度，确保公司管理的不同投资组合在授权、研究分析、投资决策、交易执行、业绩评估等

投资管理活动和环节得到公平对待。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，本基金于 2025 年 4 月 23 日（场外）、4 月 25 日（场内）就 2024 年年度收益完成了现金分红，收益分配基准日是 2024 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 1.6429 元，分红金额为 147,860,962.49 元，本基金自 2024 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2024 年 12 月 31 日的年度累计可供分配金额为 147,864,811.92 元，实际分红比例约为 100%。本报告期内分红符合监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

本基金管理人制定了基础设施证券投资基金投资、运营相关管理制度及《关联交易管理办法》，明确了公司及所管理组合的关联交易管理要求与流程；建立了利益冲突识别及处理、利益输送防范相关制度及机制，并在报告期内有效执行。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本基金管理人坚持从合法经营、规范运作、勤勉尽责、维护基金份额持有人利益最大化角度出发，坚守合规底线。本报告期内公司监察稽核工作按照规定的权限和程序，通过实时监控、定期检查、重点稽核和人员访谈等方式，开展基金运作和公司管理的合规性稽核，发现问题及时提出改进建议并督促改进，定期向公司董事会和公司管理层出具监察稽核报告。本报告期内重点工作包括：实施投资监督和风险监测，加强对基金投资运作和公司经营管理的合规性监察，采取实时监控、定期检查、专项稽核等方式，推动内部管理机制的完善与优化；对基金运作合规情况进行监控并跟踪分析异常指标，及时沟通、及时进行风险提示防范风险；开展了对公司基金投资、研究、销售、后台运营、廉洁从业、反洗钱等方面的专项稽核工作，对稽核中发现问题及时反馈并提出改进建议，按照工作程序向公司管理层进行报告；加强员工合规管理，结合各项新规等要求，通过线上、线下多种方式组织开展员工合规培训，加强对员工职业操守的教育和监督，提升员工合规内控意识；扎实推进反洗钱工作，推动反洗钱工作深入开展。本基金管理人将不断深入分析和识别市场变化和潜在风险，持续提高监察稽核工作的科学性和有效性。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

针对出租率持续承压的情况，管理人与运营管理机构、原始权益人、园区相关领导同事持续

沟通，督促各相关方加强资源统筹协调力度，促进招商运营效能的提升，维护持有人利益。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，管理人共召集召开 1 次运营管理委员会会议，审议了年度计划、年度维修改造计划等事宜。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

报告期内基金管理人恪尽职守、履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，日常定期查阅外部运营管理机构与基础设施资产运营、管理和维护相关的合同文件、财务凭证、资料明细以及附件等其他资料。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，管理人持续监督运营管理机构资质情况，确保其满足外部运管机构聘任条件。并依据与其签署的《运营管理协议》、《委托物业管理服务协议》、《维护及维修服务协议》等对运营管理机构应当履行的义务进行日常监督。同时管理人委派基金经理担任项目公司财务负责人，对外部运管机构负责的日常财务核算工作进行监督。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，信息披露事务负责人始终秉持勤勉尽责的原则，严格按照相关法律法规及监管要求履行信息披露职责，确保信息披露的及时性、准确性和完整性，切实维护投资者的合法权益。

在定期报告方面，信息披露事务负责人组织协调公司内部各部门，确保年度报告、中期报告和季度报告的编制工作按时、高效完成。同时，严格把控信息披露质量，对报告内容进行细致审核，确保披露信息真实、准确、完整，符合监管要求。在临时报告方面，信息披露事务负责人能够及时关注基金运作中的重大事项，严格审核相关事项的合规性，确保在规定时间内编制并披露临时报告，及时向投资者传递重要信息。本报告期内，相关事项主要包括基金份额增持情况、收益分配与行业业绩说明会召开事宜。

信息披露事务负责人高度重视与投资者的沟通交流，通过多种方式积极回应投资者关切。组织 2024 年年度业绩说明会，邀请原始权益人、运营管理机构等共同参与，向投资者详细介绍基金的经营成果、财务状况，并就投资者提出的问题进行详细解答。此外，还积极组织多种投资人交流活动，邀请投资者亲临管理人办公所在地或项目现场，考察底层资产运营情况，进一步增强投资者对基金项目的了解和信心。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

信息披露审核和发布流程执行情况：

本基金管理人根据公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的相关规则，持续完善《信息披露管理制度》。报告期内，依据《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》和《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》的最新要求，进行了制度更新，并组织原始权益人、运营管理机构、会计师事务所、评估机构等业务参与人明确业务分工，形成高效的工作流程。各业务参与人恪守职责、专业审慎、紧密配合，以维护投资人利益为导向，积极有效地落实了相关工作机制，确保信息披露的及时性、准确性和完整性。

内幕信息管理情况：

本基金管理人已制定《公开募集基础设施证券投资基金敏感信息知情人登记制度》，报告期内，针对定期报告事项以及可能对投资人利益产生影响的事项，严格履行内部登记流程，同时督促相关外部参与机构完成登记工作，与各方明确相关事项的审慎注意义务。通过严格的内幕信息管理，确保信息的保密性和公平性，防止内幕信息泄露或不当利用，切实维护投资者的合法权益。

信息披露相关档案管理情况：

本基金管理人已建立 REIT 电子档案管理流程，在基金层面和项目公司层面设立专岗，对财务数据、运营数据、专业机构报告、资料收集、测算及复核等工作底稿进行了有序管理，确保所有信息披露文件妥善保存，便于监管机构和投资者查询和验证。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司严格按照《运营管理协议》要求，秉持勤勉尽责、诚实守信的工作态度，全面落实资产管理、财务管理、租户管理、风险控制、合规运营、投资者关系管理以及可持续发展等方面的工作，切实保障了底层资产的稳定运营，顺利达成考核指标。在运营中不存在违反《运营管理协议》相关条款的情形。实现了基金资产的安全、稳健运营和对投资者利益的保护。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司严格遵守法律法规、行业监管及公募 REITs 上市各项监管规定，定期开展内部审计和合规检查，切实履行运营管理职责和信息披露义务，确保信息披露公允，保障运营资产的资产安全与基金份额持有人权益。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，苏州工业园区科技发展有限公司作为东吴苏园产业 REIT 运管机构之一，始终致力于园区科技创新生态的不断优化，致力于自身运营效率和管理水平的不断提升。在国际科技园五期 B 区的运营管理上主要采取了以下措施：

1、瞄准产业集群招大引强。国际科技园五期 B 区聚焦细分赛道，发力集成电路设计、工业软件、智能网联、大数据等方向，大力引进智能装备、高端医疗器械、集成电路、光电通讯等细分赛道头部企业，同时，积极布局未来产业，围绕光子、ITBT、半导体先进工艺及设备、大模型及新一代人工智能，着力引进高端人才、卡脖子技术等类型的项目。一是高质量项目加速引进；二是重点项目加快落地；三是招商阵地协同联动；四是持续推进二次招商。

2、聚焦产业服务培育赋能。一是企业服务全覆盖，科技公司运营团队与现有租户建立良好的沟通机制，实现全周期服务陪伴，解决客户的实际痛点，增强客户粘性。二是企业提质再攀高峰，通过帮助企业申报各类上级人才项目、科技项目补贴政策，助力企业提升创新能力，降低研发成本。全面赋能企业成长。

3、加强产业宣传提升品牌价值。加强园区的宣传推广，通过参展参会，举办行业活动，完善产业生态，提高园区的知名度。一是策划媒体报道。接待国家级、省级及市级媒体参观科技园对

新兴产业发展予以充分报道。二是举办品牌活动。举办 Chat@SISPARK 企业家会议、策划“AI 好望角”供需对接活动、举办第三届全球人工智能产品应用创新创业大赛（北京专场赛）等人工智能生态活动，强化品牌影响力。三是发布《SISPARK 人工智能供给手册》，涵盖 200 多个“AI+”制造、机器人、工业软件、医疗、政务、交通等人工智能应用领域技术供给方案，为 AI 企业应用场景落地提供帮助。

通过以上策略，报告期内国际科技园五期 B 区资产运营稳定。

本报告期内，苏州工业园区建屋产业园开发有限公司作为东吴苏园产业 REIT 运管机构之一，持续深化市场化运营与高质量发展战略，通过产业链生态构建、租户精细化服务及园区配套能级提升，成功实现多家在园企业扩产升级，项目运营与收益能力保持稳定。

1、招商管理方面

（1）产业链精准强链补链

公司以破解区域产业断点与弱链为核心导向，通过政策扶持与资源协同双轨机制，稳固存量企业基本盘并推动其技术升级。深度整合苏州工业园区产业创新集群势能，搭建多产业链供需对接平台，系统性吸引上下游配套企业集聚，主动触达高成长性项目与成熟型优质企业，构建“产业链闭环-产业集群效应-产业生态活力”的发展闭环，夯实产业生态竞争力。

（2）科学定价与全域招商攻坚

租金策略全面纳入房屋装修标准、楼层区位、朝向及得房率等要素，建立分级定价模型。依托国资资源整合优势，实施“三步走”精准招商：系统梳理区域产业缺口与园区承载力，定制差异化招商方案；组建专项团队赴北京、上海、深圳等十大产业高地攻坚重点项目；联动海外创新中心拓展国际渠道，重点引进技术密集型外资项目。聚焦龙头企业链式带动、补链企业关键环节填补、优质项目增长动能注入三大方向，实现产业提质与发展增效。

（3）配套升级赋能招商竞争力

上半年完成园区餐厅、健身中心及商业配套的品质化升级，焕新员工餐厅、健身空间、商业品牌，显著提升生活服务能级与员工满意度。配套升级已成为吸引生物医药、集成电路等高端产业租户入驻的关键决策要素。

2、租户管理方面

（1）专属服务与定制化赋能

以服务中心为枢纽组建老客户专属团队，通过季度访谈与深度调研动态跟踪企业需求。针对中小企业融资难问题搭建银企对接平台，为研发型企业提供技术转移、专利预警等专项服务，上半年度促成园内多家科技企业获得融资支持。

（2）续租策略前置与弹性支持

严格执行租约到期前三个月启动续签评估机制，预留充足谈判窗口期，优质客户提供租金梯度调整、租期弹性延展等支持，通过增值服务包投放、租金浮动机制创新及公共空间升级等举措，确保优质客户续租率保持稳定。

（3）风险动态管控与空置预防

每季度开展租户行业趋势分析，建立企业健康度监测指标体系（含纳税增长、用工规模、能耗变动等维度），主动识别经营异常客户并完成清退优化，有效实现风险房源平均去化周期压缩。

通过以上策略，报告期内 2.5 产业园一期、二期资产运营稳定。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司信息披露事务负责人均根据法律法规的相关规定与监管部门的要求，正常履职，完成了相关的工作。

主要包括以下几点内容：

1. 组织和协调信息披露事务：认真学习相关政策，建立健全信息披露配合制度及内幕信息管理制度。通过合理的组织形式、披露流程、保密措施等，确保披露信息的及时性、真实性、准确性和完整性。

2. 与投资者沟通联络情况：报告期内，两家运管机构信息披露事务负责人深度参与产业园集体业绩说明会 1 场。通过此次活动，增强了投资者的投资信心，为基础设施资产稳健经营发展营造了良好的外部环境，维护了基金持有人的利益。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司严格按照监管要求，配合基金管理人规范日常信息披露落实工作，严格定期披露财务报告、运营报告和重大事项公告，通过公告平台、投资者说明会、发布季度和年度报告等方式，主动与投资者保持沟通，及时回应市场关切，增强投资者信心。与此同时，公司建立了完善的内控机制和风险控制机制，积极配合审计机构和监管部门的审查工作，确保信息披露内容的真实性、

准确性和完整性，确保投资者和监管机构能够全面了解公募 REITs 的运营状况和财务表现，进一步增强了市场的透明度和公信力。确保信息的准确性和完整性。对披露的信息进行严格的审核和把关，避免出现虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司严格遵循相关法规和监管要求，按照信息披露配合制度所规定的流程规范与协作机制高度配合基金管理人信息披露工作，重视信息质量，确保严格遵循信息披露时间要求，未出现违规情况。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

无。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期末，原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司共计持有本基金份额 137,137,474.00 份，占本基金已发行份额总数的 15.24%。报告期末，原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司共计持有本基金份额 136,495,863.00 份，占本基金已发行份额总数的 15.17%。原始权益人同一控制下关联方苏州工业园区经济发展有限公司持有本基金基金份额为 98,709,916.00 份，持有基金份额比例为 10.97%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

基金管理人于 2023 年 12 月 29 日发布了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方拟增持基金份额计划的公告》。原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司拟自 2024 年 1 月 2 日起，不超过 12 个自然月内，通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持，增持金额不超过 5000 万元。原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司拟自 2024 年 1 月 2 日起，不超过 12 个自然月内，通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持，增持金额不超过 5000 万元。上述增持计划实施期限已届满，苏州工业园区科技发展有限公司累计增持本基金基金份额 2,137,474.00 份，占本基金已发行基金总份额的 0.24%。苏州工业园区建屋产业园开发有限公司累计增持本基金基金份额 1,495,863.00 份，占本基金已发行份额总数的 0.17%。

基于对本基金及基础设施项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，在遵守中国证券监督管理委员会和上海证券交易所相关规定的前提下，本基金原始权益人及关联方拟通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式继续增持本基金份额。并于 2025 年 1 月 1 日发布了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方增持期间届满情况说明暨拟继续增持的公告》。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

在报告期内，原始权益人严格按照相关法律法规规定，按照监管要求，全面履行信息披露配

合义务。通过公司管理层、信息披露事务负责人及相关部门的通力协作，确保了信息披露的准确性、及时性和完整性，有效维护了投资者的合法权益和市场的健康发展。

1. 组织架构与职责明确

公司管理层高度重视信息披露工作，设立了专门的信息披露事务负责人，并明确了相关部门的职责分工。信息披露事务负责人会同财务部、运营部、法务部、综合等部门，共同负责信息披露的编制、审核和发布工作。

2. 信息披露的准确性、及时性和完整性

原始权益人建立了严格的信息披露审核机制，确保所有披露的信息均经过多部门联合审核，确保数据的准确性和完整性。同时，注重信息的时效性，确保投资者能够及时获取到最新的信息。原始权益人严格按照交易所规则及 REITs 相关监管指引的要求，加强与基金管理人的沟通，配合基金管理人完成了信息披露，确保信息披露符合监管要求。原始权益人高度注重信息披露的全面性和完整性，确保所有重要信息均得到充分披露，以期为投资者提供全面的决策依据。

3. 投资者沟通与反馈

原始权益人建立了完善的投资者沟通机制，通过投资者关系平台、电话会议、路演等方式，加强与投资者的沟通与交流。同时，原始权益人及时回应投资者的关切和反馈，确保投资者的知情权得到充分保障。

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对基础设施基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为基础设施项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	134,470,955.72	231,641,797.10
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		-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.2	10,831,674.05	9,406,370.44
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	10.5.7.3	2,969,302,233.00	3,013,000,000.00
固定资产		-	-
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		-	-
其他资产	10.5.7.5	14,736,185.76	14,413,054.33
资产总计		3,129,341,048.53	3,268,461,221.87
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 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		-	-
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2, 531, 615. 27	7, 705, 717. 49
应付托管费		156, 986. 73	335, 505. 78
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10. 5. 7. 6	13, 210, 415. 65	15, 888, 606. 48
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	10. 5. 7. 7	969, 112. 26	1, 124, 308. 08
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		-	-
其他负债	10. 5. 7. 8	66, 115, 220. 64	77, 662, 587. 68
负债合计		82, 983, 350. 55	102, 716, 725. 51
所有者权益：			
实收基金	10. 5. 7. 9	3, 492, 000, 000. 00	3, 492, 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	10. 5. 7. 10	-445, 642, 302. 02	-326, 255, 503. 64
所有者权益合计		3, 046, 357, 697. 98	3, 165, 744, 496. 36
负债和所有者权益总计		3, 129, 341, 048. 53	3, 268, 461, 221. 87

注： 报告截止日 2025 年 6 月 30 日，基金份额净值 3. 3848 元，基金份额总额 900, 000, 000. 00 份(2024 年 12 月 31 日：基金份额净值 3. 5175 元，基金份额总额 900, 000, 000. 00 份)。

10. 1. 2 个别资产负债表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
-----	-----	------------------------	--------------------------

资 产:			
货币资金	10.5.17.1	3, 424, 727. 03	4, 592, 885. 38
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	10. 5. 17. 2	3, 169, 241, 246. 57	3, 169, 241, 246. 57
其他资产		-	-
资产总计		3, 172, 665, 973. 60	3, 173, 834, 131. 95
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 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		2, 354, 793. 71	6, 934, 129. 81
应付托管费		156, 986. 73	335, 505. 78
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		406, 630. 98	820, 000. 00
负债合计		2, 918, 411. 42	8, 089, 635. 59
所有者权益:			
实收基金		3, 492, 000, 000. 00	3, 492, 000, 000. 00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-322, 252, 437. 82	-326, 255, 503. 64
所有者权益合计		3, 169, 747, 562. 18	3, 165, 744, 496. 36
负债和所有者权益总计		3, 172, 665, 973. 60	3, 173, 834, 131. 95

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园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 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		119,345,897.57	135,651,854.37
1. 营业收入	10.5.7.11	118,725,555.59	134,501,469.84
2. 利息收入		620,341.98	1,150,384.52
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		-	0.01
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		92,060,355.73	96,657,968.29
1. 营业成本	10.5.7.11	70,890,991.03	74,261,335.11
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	10.5.7.12	18,080,194.98	19,103,301.85
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	10.5.7.13	163,912.74	142,552.31
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.14	11,310.61	23,450.78
8. 管理人报酬		2,354,793.71	2,549,021.02
9. 托管费		156,986.73	169,935.22
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失		-	-
12. 资产减值损失		-	-
13. 其他费用	10.5.7.15	402,165.93	408,372.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		27,285,541.84	38,993,886.08
加：营业外收入	10.5.7.16	1,188,622.27	1,028,065.35
减：营业外支出		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		28,474,164.11	40,021,951.43
减：所得税费用	10.5.7.17	-	-

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		28,474,164.11	40,021,951.43
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		28,474,164.11	40,021,951.43
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		28,474,164.11	40,021,951.43

10.2.2 个别利润表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园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 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		154,777,870.32	174,679,593.08
1. 利息收入		37,721.72	104,082.76
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		154,740,148.60	174,575,510.32
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		2,913,842.01	3,127,210.50
1. 管理人报酬		2,354,793.71	2,549,021.02
2. 托管费		156,986.73	169,935.22
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		-	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		402,061.57	408,254.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		151,864,028.31	171,552,382.58
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		151,864,028.31	171,552,382.58
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		151,864,028.31	171,552,382.58

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园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 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 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		123,590,299.01	139,803,646.09
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		555,948.73	1,150,435.30
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.18.1	11,263,738.15	15,570,693.41
经营活动现金流入小计		135,409,985.89	156,524,774.80
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		34,015,333.38	43,885,848.02
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		28,618,146.59	31,461,924.38
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.18.2	22,150,778.06	25,317,012.16
经营活动现金流出小计		84,784,258.03	100,664,784.56
经营活动产生的现金流量净额		50,625,727.86	55,859,990.24
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		-	2,672,744.29
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.18.3	80,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		80,000,000.00	2,672,744.29
投资活动产生的现金流量净额		-80,000,000.00	-2,672,744.29
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		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		147,860,962.49	163,962,028.31
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		147,860,962.49	163,962,028.31
筹资活动产生的现金流量净额		-147,860,962.49	-163,962,028.31
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		-177,235,234.63	-110,774,782.36
加：期初现金及现金等价物余额		216,393,955.22	256,184,244.95
六、期末现金及现金等价物余额		39,158,720.59	145,409,462.59

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园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 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		154,740,148.60	174,575,510.32
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		38,047.16	104,127.62
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		154,778,195.76	174,679,637.94
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	-
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		8,085,066.18	10,505,655.45
经营活动现金流出小计		8,085,066.18	10,505,655.45
经营活动产生的现金流量净额		146,693,129.58	164,173,982.49
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		147,860,962.49	163,962,028.31
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		147,860,962.49	163,962,028.31
筹资活动产生的现金流量净额		-147,860,962.49	-163,962,028.31
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		-1,167,832.91	211,954.18
加：期初现金及现金等价物余额		4,591,875.14	4,363,160.72
五、期末现金及现金等价物余额		3,424,042.23	4,575,114.90

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园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 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-119,386,798.38	-119,386,798.38
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	28,474,164.11	28,474,164.11
（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	-	-	-	-	-	-	-147,860,962.49	-147,860,962.49
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-445,642,302.02	3,046,357,697.98

项目	上年度可比期间							
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日							
	实收基金	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-74,631,739.41	3,417,368,260.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-74,631,739.41	3,417,368,260.59
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-123,940,076.88	-123,940,076.88
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	40,021,951.43	40,021,951.43
（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	-	-	-	-	-	-	-163,962,028.31	-163,962,028.31
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本 期期末 余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	-198,571,816.29	3,293,428,183.71

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：东吴苏州工业园区产业园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 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合 收益	未分配利 润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	4,003,065.82	4,003,065.82
(一)综合收益总额	-	-	-	151,864,028.31	151,864,028.31

（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	-	-	-	-147,860,962.49	-147,860,962.49
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-322,252,437.82	3,169,747,562.18
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	-7,141,040.69	3,484,858,959.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-7,141,040.69	3,484,858,959.31
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	7,590,354.27	7,590,354.27
（一）综合收益总额	-	-	-	171,552,382.58	171,552,382.58
（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	-	-	-	-163,962,028.31	-163,962,028.31
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000,000.00	-	-	449,313.58	3,492,449,313.58

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

李素明
基金管理人负责人

李素明
主管会计工作负责人

骆银
会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]1668号《关于准予东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由东吴基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为40年。本基金自2021年5月31日至2021年6月2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900,000,000.00份，认购价格为人民币3.880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3,492,000,000.00元，业经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）普华永道中天验字（2021）第0562号予以验证。经向中国证监会备案，《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2021年6月7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东吴基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司，基金资产评估机构为中通诚资产评估有限公司，基础设施项目的运营管理机构为苏州工业园区建屋产业园开发有限公司和苏州工业园区科技发展有限公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2021]253号核准，本基金353,071,519份基金份额（不含有锁定安排份额）于2021年6月21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《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于产业园类型的基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、政府机构支持债券、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括现金，期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单，中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。本基金不投资于股票等权益类资产，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。本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%，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。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

本基金初始投资的基础设施项目为（1）苏州工业园区科智商业管理有限公司（以下简称“科智商管”）持有的国际科技园五期 B 区项目；（2）苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（以下简称“园区艾派科”，与科智商管合称“项目公司”）持有的 2.5 产业园一期、二期项目。

科智商管由苏州工业园区科技发展有限公司（以下简称“科技公司”）于 2020 年 6 月 22 日成立，注册资本为 1,000,000 元，经批准的经营范围包括一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；企业管理；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作（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）。

园区艾派科由苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（以下简称“建屋产业公司”）于 2020 年 6 月 29 日成立，注册资本为 1,000,000 元，经批准的经营范围包括许可项目：工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：非居住房地产租赁；企业管理；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；办公设备租赁服务；日用品销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。

科技公司和建屋产业公司为本基金的原始权益人。

本基金于 2021 年 6 月 8 日分别出资人民币 1,583,976,100.00 元和人民币 1,907,023,900.00 元认购东吴-苏州国际科技园五期资产支持专项计划（以下简称“国际科技园 ABS”）和东吴-苏州新建元 2.5 产业园资产支持专项计划（以下简称“2.5 产业园 ABS”，与国际科技园 ABS 合称“专项计划”），专项计划的计划管理人为东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）。

本基金通过专项计划间接持有科智商管和园区艾派科 100%股权。

本基金及其子公司合称“本集团”。

10.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制，同时，在信息披露和估值方面，也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关

于证券投资基金估值业务的指导意见》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第 2 号《年度报告的内容与格式》、《证券投资基金信息披露编报规则》第 3 号《会计报表附注的编制及披露》、《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>》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本集团 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本基金本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 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，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入，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。

本集团内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	应纳税增值额(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)	6%及 9%
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	5%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%及 12%
土地使用税	土地面积	园区艾派科适用税率 1.5 元/平方米；科智商管适用税率 10 元/平方米

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	134,470,955.72
其他货币资金	-
小计	134,470,955.72
减：减值准备	-
合计	134,470,955.72

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	39,158,720.59
定期存款	95,000,000.00
其中：存款期限 1-3 个月	-
存款期限 3 个月-1 年	95,000,000.00

其他存款	-
应计利息	312,235.13
小计	134,470,955.72
减：减值准备	-
合计	134,470,955.72

10.5.7.2 应收账款

10.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	11,040,232.87
1—2 年	683,217.53
2—3 年	-
3 年以上	-
小计	11,723,450.40
减：坏账准备	891,776.35
合计	10,831,674.05

10.5.7.2.2 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 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	905,599.10	7.72	586,200.70	64.73	319,398.40
按组合计提预期信用损失的应收账款	10,817,851.30	92.28	305,575.65	2.82	10,512,275.65
其中：应收第三方款项	10,817,851.30	92.28	305,575.65	2.82	10,512,275.65
合计	11,723,450.40	100.00	891,776.35	7.61	10,831,674.05

10.5.7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
第三方	905,599.10	586,200.70	64.73	预计无法收回部分款项
合计	905,599.10	586,200.70	-	-

注：本集团由于与部分第三方租户已终止租赁关系，对应的应收款项信用风险显著增加，因此按照账面余额扣除预计可收回部分后的金额计提坏账准备。

10.5.7.2.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
第三方组合	10,817,851.30	305,575.65	2.82
合计	10,817,851.30	305,575.65	2.82

10.5.7.2.5 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 6 月 30 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	589,167.94	-	-	2,967.24	-	586,200.70
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	305,575.65	305,575.65	305,575.65	-	-	305,575.65
其中：应 收关联方 款项	15,645.61	-	15,645.61	-	-	-
其中：应 收第三方 款项	289,930.04	305,575.65	289,930.04	-	-	305,575.65
合计	894,743.59	305,575.65	305,575.65	2,967.24	-	891,776.35

10.5.7.2.6 本期实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	2,967.24

其中，重要的应收账款核销情况：

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
苏州拿笛智能科技有限公司	租金及物管费	2,967.24	房屋租赁合同纠纷	根据法院判决书核销	否

合计	-	2,967.24	-	-	-
----	---	----------	---	---	---

10.5.7.2.7 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
微谱检测（苏州）有限公司	1,215,577.21	10.37	17,071.11	1,198,506.10
江苏乐易智能科技有限公司	961,361.30	8.20	574,261.29	387,100.01
苏州工业园区百明建设有限公司	715,588.70	6.10	22,438.35	693,150.35
苏州百特医疗用品有限公司	411,085.93	3.51	44,303.29	366,782.64
苏州科纬讯信息服务有限公司	406,132.07	3.46	-	406,132.07
合计	3,709,745.21	31.64	658,074.04	3,051,671.17

10.5.7.3 投资性房地产

10.5.7.3.1 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	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,485,986,040.01	-	-	3,485,986,040.01
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	3,485,986,040.01	-	-	3,485,986,040.01
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	324,856,035.40	-	-	324,856,035.40
2. 本期增加金额	43,697,767.00	-	-	43,697,767.00
本期计提	43,697,767.00	-	-	43,697,767.00
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	368,553,802.40	-	-	368,553,802.40

三、减值准备				
1. 期初余额	148,130,004.61	-	-	148,130,004.61
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
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	148,130,004.61	-	-	148,130,004.61
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,969,302,233.00	-	-	2,969,302,233.00
2. 期初账面价值	3,013,000,000.00	-	-	3,013,000,000.00

10.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.4.1 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 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	-
可抵扣亏损-科智商管	103,016,426.81
可抵扣亏损-园区艾派科	97,499,396.01
可抵扣暂时性差异-科智商管	685,824.01
可抵扣暂时性差异-园区艾派科	205,952.34
合计	201,407,599.17

10.5.7.4.2 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 6 月 30 日	备注
2026 年	52,612,830.79	-
2027 年	37,778,246.29	-
2028 年	47,479,738.53	-
2029 年	44,114,160.85	-
2030 年	18,530,846.36	-
合计	200,515,822.82	-

10.5.7.5 其他资产

10.5.7.5.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
----	------------------------

其他应收款	14,202,780.41
预付账款	484,037.44
其他	49,367.91
合计	14,736,185.76

10.5.7.5.2 预付账款

10.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	484,037.44
1-2 年	-
合计	484,037.44

10.5.7.5.2.2 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
科技公司	484,037.44	100.00	2025 年 4 月 11 日	预付基础运营管理费及物业管理费
合计	484,037.44	100.00	-	-

10.5.7.5.3 其他应收款

10.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	8,964,309.13
1-2 年	4,238,471.28
2—3 年	1,000,000.00
小计	14,202,780.41
减：坏账准备	-
合计	14,202,780.41

10.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 6 月 30 日
关联方代收款项	14,200,140.41
诉讼费	2,640.00
小计	14,202,780.41
减：坏账准备	-
合计	14,202,780.41

10.5.7.5.3.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
苏州工业园区科技发展有限公司	10,769,338.56	75.83	-	10,769,338.56
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	1,406,822.83	9.91	-	1,406,822.83
建屋产业园开发有限公司	2,023,979.02	14.25	-	2,023,979.02
苏州工业园区人民法院	2,640.00	0.02	-	2,640.00
合计	14,202,780.41	100.00	-	14,202,780.41

10.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
增值税	3,478,861.67
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	243,424.23
教育费附加	173,874.40
房产税	8,764,629.22
土地使用税	549,626.13
土地增值税	-
印花税	-
其他	-
合计	13,210,415.65

10.5.7.7 合同负债

10.5.7.7.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收服务款项	969,112.26
合计	969,112.26

10.5.7.8 其他负债

10.5.7.8.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
其他应付款	60,146,233.15
预收账款	5,910,840.75
其他流动负债	58,146.74
合计	66,115,220.64

10.5.7.8.2 预收款项

10.5.7.8.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
预收房屋租赁款	5,603,530.37
预收停车位租赁款	307,310.38
合计	5,910,840.75

10.5.7.8.3 其他应付款

10.5.7.8.3.1 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 6 月 30 日
押金及保证金	54,516,861.61
维修改造款	5,021,327.62
关联方款项	159,429.85
预提费用	406,630.98
其他	41,983.09
合计	60,146,233.15

注：报告期末关联方款项为药谷一期外部管理机构提供的流动性支持资金。

10.5.7.8.3.2 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
2.5 产业园一期、二期项目各承租人	16,612,497.53	租赁押金
国际科技园五期 B 区项目各承租人	30,148,004.16	租赁押金
合计	46,760,501.69	

10.5.7.9 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	900,000,000.00	3,492,000,000.00
本期末	900,000,000.00	3,492,000,000.00

10.5.7.10 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	-326,255,503.64	-	-326,255,503.64
本期利润	28,474,164.11	-	28,474,164.11
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	-147,860,962.49	-	-147,860,962.49
本期末	-445,642,302.02	-	-445,642,302.02

10.5.7.11 营业收入和营业成本

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		
	科智商管	园区艾派科	合计
营业收入	-	-	-
其他	-	367,024.16	367,024.16
停车位收入	917,431.20	2,525,810.99	3,443,242.19
物业管理收入	15,050,759.99	7,315,002.01	22,365,762.00
租金收入	52,450,718.17	40,098,809.07	92,549,527.24
合计	68,418,909.36	50,306,646.23	118,725,555.59
营业成本	-	-	-
基础运营管理费	8,996,170.52	7,041,648.46	16,037,818.98
投资性房地产折旧	25,027,610.92	18,670,156.08	43,697,767.00
维修维护费	274,568.55	759,371.79	1,033,940.34
物业管理费	7,196,936.41	2,924,528.30	10,121,464.71
合计	41,495,286.40	29,395,704.63	70,890,991.03

10.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
增值税	2,132,454.67
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	699,455.10
教育费附加	499,610.78
房产税	13,722,197.77
土地使用税	983,810.70
土地增值税	-
印花税	42,665.96
其他	-
合计	18,080,194.98

10.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
中介机构费用	152,809.91
其他	11,102.83
合计	163,912.74

10.5.7.14 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
银行手续费	11,310.61
其他	-
合计	11,310.61

10.5.7.15 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
审计费用	247,944.66
评估费用	94,178.95
信息披露费用	59,507.37
其他	534.95
合计	402,165.93

10.5.7.16 营业外收入

10.5.7.16.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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	-
违约保证金收入	1,188,622.27
其他	-
合计	1,188,622.27

10.5.7.17 所得税费用

10.5.7.17.1 所得税费用情况

无。

10.5.7.17.2 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 6 月 30 日
----	---------------------------------------

利润总额	28,474,164.11
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	-4,632,711.59
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	-
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	4,632,711.59
合计	0.00

10.5.7.18 现金流量表附注

10.5.7.18.1 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 6 月 30 日
代收水电费	8,321,164.64
收到租赁押金	2,818,154.85
收到退租违约金	9,318.00
其他	115,100.66
合计	11,263,738.15

10.5.7.18.2 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 6 月 30 日
代付水电费	10,119,734.51
退还租赁保证金	3,585,963.00
支付基金管理人报酬	6,934,129.81
支付关联方往来款	177,030.00
支付各项管理费用	164,556.80
支付基金审计及评估费用	695,000.00
支付托管费	335,505.78
其他	138,858.16
合计	22,150,778.06

10.5.7.18.3 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
存入存期 3 个月以上的定期存款	80,000,000.00
合计	80,000,000.00

10.5.7.19 现金流量表补充资料

10.5.7.19.1 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 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	28,474,164.11
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	43,697,767.00
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）	-
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）	-1,812,828.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-19,733,374.96
-	-
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	50,625,727.86
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	39,158,720.59
减：现金的期初余额	216,393,955.22
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	-177,235,234.63

10.5.7.19.2 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 6 月 30 日
一、现金	39,158,720.59
其中：库存现金	-

可随时用于支付的银行存款	39,158,720.59
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	39,158,720.59
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	—

10.5.8 合并范围的变更

无

10.5.9 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	
国际科技园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100.00	—	出资设立取得
2.5 产业园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100.00	—	出资设立取得
科智商管	苏州	苏州	房屋租赁及物业管理	—	100.00	非同一控制下企业合并取得
园区艾派科	苏州	苏州	房屋租赁及物业管理	—	100.00	非同一控制下企业合并取得

10.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要披露的重大或有事项。

10.5.10.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准日，本基金无其他需要披露的资产负债表日后事项。

10.5.11 关联方关系

10.5.11.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

10.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
东吴基金管理有限公司（“东吴基金”）	基金管理人、基金销售机构
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、计划托管人
东吴证券股份有限公司（“东吴证券”）	专项计划管理人、基金管理人的股东
苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（“建屋产业公司”）	原始权益人、基金运营管理机构、持有本基金 10% 以上基金份额的份额持有人
苏州工业园区科技发展有限公司（“科技公司”）	原始权益人、基金运营管理机构、持有本基金 10% 以上基金份额的份额持有人
苏州工业园区经济发展有限公司（“经发”）	持有本基金 10% 以上基金份额的份额持有人

公司”)	
苏州新建元产业发展有限公司(“新建元产业”)	直接控制原始权益人建屋产业公司
苏州新建元控股集团有限公司(“新建元控股”)	间接控制原始权益人建屋产业公司
苏州圆融发展集团有限公司(“圆融发展”)	新建元控股的子公司
苏州工业园区建设工程设计施工图审查有限公司(“建工图审”)	新建元控股的子公司
苏州工业园区商旅阳澄半岛酒店有限公司(“半岛酒店”)	新建元控股的子公司
苏州圆融体育发展有限公司(“圆融体育”)	新建元控股的子公司
苏州新建元数字科技有限公司(“新建元数科”)	新建元控股的子公司
苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司(“科技园产业管理公司”)	原始权益人科技公司的子公司
苏州工业园区月亮湾文创园运营管理有限责任公司(“月亮湾文创运管公司”)	原始权益人科技公司的子公司
苏州国科综合数据中心有限公司(“国科综合数据公司”)	原始权益人科技公司的子公司

10.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.12.1 关联采购与销售情况

10.5.12.1.1 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 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
科技公司	物业管理费	7,196,936.41	7,823,007.39
科技公司	基础运营管理费	8,996,170.52	9,778,759.21
建屋产业公司	基础运营管理费	7,041,648.46	7,174,704.49
建屋产业公司	物业管理费	2,924,528.30	2,924,528.30
科技园产业管理公司	维修维护费	-16,331.24	-
国科综合数据公司	维修维护费	-	-
合计	-	26,142,952.45	27,700,999.39

10.5.12.1.2 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 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
月亮湾文创运管公司	物业管理服务	11,638.32	11,638.32
新建元控股	物业管理服务	360,018.12	360,018.12

新建元产业	物业管理服务	207,701.88	207,701.88
新建元数科	物业管理服务	74,784.90	62,320.75
合计	-	654,143.22	641,679.07

10.5.12.2 关联租赁情况

10.5.12.2.1 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
月亮湾文创运管公司	房屋租赁	34,032.00	34,032.00
新建元产业	房屋租赁	1,129,097.94	908,933.94
建屋产业公司	房屋租赁	2,532,640.13	2,109,857.28
新建元控股	房屋租赁	1,957,111.32	1,575,492.12
建工图审	房屋租赁	3,119.27	15,284.41
新建元数科	房屋租赁	558,055.50	455,214.70
圆融发展	房屋租赁	-	19,329.54
圆融体育	房屋租赁	157,431.18	157,431.18
半岛酒店	房屋租赁	137,614.68	-
科技公司	车位租赁	917,431.20	917,431.20
新建元控股	车位租赁	-	-
合计	-	7,426,533.22	6,193,006.37

10.5.12.3 关联方报酬

10.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,354,793.71	2,549,021.02
其中：固定管理费	2,354,793.71	2,549,021.02
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	9,339.41	12,182.97

注：1. 固定管理费

支付基金管理人东吴基金的固定管理费包含固定管理费 1 及固定管理费 2，固定管理费 1 每日计提，按年支付；固定管理费 2 按年一次性收取。计算方法如下：

固定管理费 1＝最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产×0.15%÷当年天数
本基金成立当年，如无定期报告，固定管理费 1 按前一估值日基金合并报表中基金净资产的费率按日计提，如无前一估值日，以基金募集规模作为计费基础。

固定管理费 2＝本基金当年度可供分配金额(扣除基金管理费及基金托管费之前)×1.05%
固定管理费 1 每日计提，按年支付；固定管理费 2 按年一次性收取。

2. 浮动管理费

支付基金管理人东吴基金和运营管理机构的浮动管理费包含浮动管理费 1 及浮动管理费 2，按年一次性收取，计算方法如下：

浮动管理费 1=(科智商管于每一基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入-该基础设施项目运营收入回收期对应的国际科技园五期 B 区项目净收入目标金额)×40%

浮动管理费 2=(园区艾派科于每一基础设施项目运营收入回收期内实际收到的净收入-该基础设施项目运营收入回收期对应的 2.5 产业园一期、二期项目净收入目标金额)×40%

3. 支付销售机构的客户维护费由基金管理人从应收的固定管理费中承担。

10.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	156,986.73	169,935.22

注：支付基金托管人招商银行的托管费按最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产的 0.01%的年费率每日计提，按年支付。具体计算方法如下：

每日应计提的基金托管费=最新一期定期报告披露的基金合并报表中基金净资产×0.01%÷当年天数

本基金成立当年，如无定期报告，按前一估值日基金合并报表中基金净资产的 0.01%年费率按日计提，如无前一估值日，以基金募集规模作为计费基础。

10.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

10.5.12.4.1 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

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	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			份额	比例（%）
科技公司	137,137,474.00	15.24	-	-	-	137,137,474.00	15.24
建屋产业公司	136,495,863.00	15.17	-	-	-	136,495,863.00	15.17
经发公司	98,709,916.00	10.97	-	-	-	98,709,916.00	10.97

						0	
合计	372,343,253.00	41.38	-	-	-	372,343,253.00	41.38
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 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（%）
科技公司	135,000,000.00	15.00	2,137,474.00	-	-	137,137,474.00	15.24
建屋产业公司	135,000,000.00	15.00	1,495,863.00	-	-	136,495,863.00	15.17
经发公司	90,000,000.00	10.00	8,709,916.00	-	-	98,709,916.00	10.97
东吴证券	22,117,051.00	2.46	-	-	22,117,051.00	-	0.00
合计	382,117,051.00	42.46	12,343,253.00	-	22,117,051.00	372,343,253.00	41.38

10.5.12.5 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 6 月 30 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	20,869,046.82	105,153.09	124,273,311.86	1,121,169.37
合计	20,869,046.82	105,153.09	124,273,311.86	1,121,169.37

10.5.12.6 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.13 关联方应收应付款项

10.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 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

预付维修维保费	科技公司	10,565,850.78	-	10,999,988.98	-
代收款项	建屋产业公司	2,023,979.02	-	1,299,033.88	-
代收款项	科技园产业管理公司	1,406,911.63	-	1,408,388.69	-
预付基础运营管理费	科技公司	268,909.69	-	253,688.38	-
预付物业费	科技公司	215,127.75	-	202,950.71	-
代收款项	科技公司	203,487.78	-	196,995.78	-
房屋租金	建工图审	-	-	7,140.00	207.76
房屋租金	半岛酒店	-	-	225,000.00	12,933.80
房屋租金	建屋产业公司	-	-	113,567.91	2,504.05
合计	—	14,684,266.65	-	14,706,754.33	15,645.61

10.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
基金管理人报酬	东吴基金	2,354,793.71	6,934,129.81
基金托管费	招商银行	156,986.73	335,505.78
基础运营管理费及浮动管理费	建屋产业公司	-	850,992.25
浮动管理费	科技公司	176,821.56	166,812.79
应付维修维护费	科技园产业管理公司	-	273,390.30
应付维修维护费	国科综合数据公司	111,635.65	186,059.43
预收停车场租金	科技公司	305,810.38	1,223,241.58
预收房屋租金	新建元控股	525,164.04	525,164.04
预收房屋租金	建屋产业公司	511,119.62	-
预收房屋租金	新建元数科	75,083.35	-
预收房屋租金	新建元产业	454,467.03	454,467.03
预收物业费	新建元控股	-	120,006.04
预收物业费	新建元产业	-	84,234.65
应付租房押金	新建元数科	23,121.00	23,121.00
应付租房押金	月亮湾文创运管公司	24,673.20	24,673.20
合计	-	4,719,676.27	11,201,797.90

10.5.14 收益分配情况

10.5.14.1 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 4	2025 年 4 月	1.6429	147,860,962.49	-	-

	月 21 日	21 日				
合计				147,860,962.49	-	-

注：场外除息日为 2025 年 4 月 21 日，场内除息日为 2025 年 4 月 22 日。此次分红为本基金对 2024 年度可供分配金额的第一次分红。

10.5.14.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.15 金融工具风险及管理

10.5.15.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金，应收账款和其他应收款等。

于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款、应收租赁款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 年 6 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2024 年 12 月 31 日：同)。

10.5.15.2 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，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和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。本集团各项金融负债的到期日均在一年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

10.5.15.3 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此无重大外汇风险。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行存款及交易性金融资产等。银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。承担利率风险的交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

本集团财务部门持续监控公司的利率风险，依据最新的市场状况通过调整现行持仓等方式作出决策。

于 2025 年 6 月 30 日，本集团未持有以公允价值计量的生息资产，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(c) 其他价格风险

其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。于 2025 年 6 月 30 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险。

10.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(a) 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。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2025 年 6 月 30 日，本集团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。

(c) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款和其他负债等。于 2025 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.17 个别财务报表重要项目的说明

10.5.17.1 货币资金

10.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	3,424,727.03
其他货币资金	-

小计	3,424,727.03
减：减值准备	—
合计	3,424,727.03

10.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	3,424,042.23
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	684.80
小计	3,424,727.03
减：减值准备	—
合计	3,424,727.03

10.5.17.2 长期股权投资

10.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,491,000,000.00	321,758,753.43	3,169,241,246.57
合计	3,491,000,000.00	321,758,753.43	3,169,241,246.57

10.5.17.2.2 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
国际科技园 ABS	1,907,023,900.00	—	—	1,907,023,900.00	—	178,018,087.84
2.5 产业园 ABS	1,583,976,100.00	—	—	1,583,976,100.00	—	143,740,665.59
合计	3,491,000,000.00	—	—	3,491,000,000.00	—	321,758,753.43

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 6 月 30 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 基金份额 （份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例 （%）	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
32,876	27,375.59	868,422,909.00	96.49	31,577,091.00	3.51
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 基金份额 （份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例 （%）	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
34,848	25,826.45	872,408,262.00	96.93	27,591,738.00	3.07

11.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00
2	苏州工业园区经济发展有限公司	98,709,916.00	10.97
3	苏州工业园区科技发展有限公司	47,137,474.00	5.24
4	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	46,495,863.00	5.17
5	东方证券股份有限公司	42,877,619.00	4.76
6	国泰海通证券股份有限公司	38,756,435.00	4.31
7	紫金财产保险股份有限公司	22,180,908.00	2.46
8	上海金锳私募基金管理有限公司—金锳诚意 精心 9 号证券投资私募基金	17,704,497.00	1.97
9	上海金锳私募基金管理有限公司—金锳诚意 精心 2 号证券投资私募基金	17,608,977.00	1.96
10	上海金锳私募基金管理有限公司—金锳尧典 29 号私募证券投资基金	16,831,350.00	1.87
合计		447,303,039.00	49.70
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00
2	苏州工业园区经济发展有限公司	98,709,916.00	10.97
3	苏州工业园区科技发展有限公司	47,137,474.00	5.24

4	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	46,495,863.00	5.17
5	国泰君安证券股份有限公司	25,089,720.00	2.79
6	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	20,374,060.00	2.26
7	上海金锳私募基金管理有限公司－金锳诚意精心 2 号证券投资私募基金	16,214,979.00	1.80
8	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80
9	同方全球人寿保险有限公司	15,671,887.00	1.74
10	上海金锳私募基金管理有限公司－金锳尧典 29 号私募证券投资基金	15,219,591.00	1.69
合计		400,113,490.00	44.46

11.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州工业园区科技发展有限公司	90,000,000.00	10.00
2	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	90,000,000.00	10.00
合计		180,000,000.00	20.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	苏州工业园区科技发展有限公司	90,000,000.00	10.00
2	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	90,000,000.00	10.00
合计		180,000,000.00	20.00

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	34,434.00	0.0038

§ 12 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	900,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	900,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

报告期内本基金未召开基金份额持有人大会。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

报告期内本基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

13.3 基金投资策略的改变

报告期内本基金投资策略未改变。

13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期为本基金提供审计服务的会计师事务所为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），本报告期无改聘或解聘的情况。

13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期为本基金进行提供服务的评估机构为中通诚资产评估有限公司，本报告期无改聘或解聘的情况。

13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内参与人未涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方增持期间届满情况说明暨拟继续增持的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2025 年 1 月 1 日
2	东吴基金管理有限公司旗下基金 2024 年 4 季度报告提示性公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2025 年 1 月 22 日
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2025 年 1 月 22 日
4	东吴基金管理有限公司旗下基金 2024 年年度报告提示性公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2025 年 3 月 31 日

5	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告、2024 年度评估报告、2024 年度审计报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2025 年 3 月 31 日
6	东吴基金管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况	公司网站、中证信息网站	2025 年 3 月 31 日
7	东吴基金管理有限公司关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2024 年年度业绩说明会的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2025 年 4 月 12 日
8	东吴基金管理有限公司关于东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2025 年 4 月 17 日
9	东吴基金管理有限公司旗下基金 2025 年 1 季度报告提示性公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2025 年 4 月 22 日
10	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	公司网站、中证信息网站	2025 年 4 月 22 日
11	东吴基金管理有限公司关于提醒客户谨防虚假 APP、网站、二维码、公众号诈骗的风险提示公告	上交所网站、中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2025 年 4 月 28 日
12	东吴基金管理有限公司关于关闭直销网上交易平台部分业务服务的公告	上交所网站、中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2025 年 5 月 21 日
13	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书及基金产品资料概要	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2025 年 6 月 6 日
14	东吴基金管理有限公司关于关闭直销网上交易平台部分业务服务的提示性公告	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、公司网站、中证信息网站	2025 年 6 月 18 日

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件；
- 2、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金托管协议》；
- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程；
- 5、报告期内东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金在中国证监会指定媒介上披露的各项公告。

15.2 存放地点

《基金合同》、《托管协议》存放在基金管理人和基金托管人处；其余备查文件存放在基金管理人处。

15.3 查阅方式

投资者可在基金管理人营业时间内免费查阅。

网站：<http://www.scfund.com.cn>

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人东吴基金管理有限公司。

客户服务中心电话 （021）50509666 / 400-821-0588

东吴基金管理有限公司

2025 年 8 月 29 日