

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 年年度报告

2025 年 12 月 31 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：2026 年 3 月 31 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。本年度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 2026 年 3 月 27 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。

运营管理机构已对年度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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产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不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料已经审计，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为不动产基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 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 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	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	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 主要财务指标和不动产基金运作情况	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 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	14
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	14
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	14
3.8 报告期内发生的关联交易	14
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	14
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	14
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	14
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	15
§ 4 不动产项目基本情况	16
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	16
4.2 不动产项目所属行业情况	21
4.3 不动产项目运营相关财务信息	25
4.4 项目公司经营现金流	28
4.5 项目公司对外借入款项情况	29
4.6 不动产项目投资情况	29
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	29
4.8 不动产项目相关保险的情况	29
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	30
4.10 重要不动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	33
4.11 其他需要说明的情况	33
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	34
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	34

5.2 投资组合报告附注	34
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	34
§ 6 回收资金使用情况	36
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	36
§ 7 管理人报告	37
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	37
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	39
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	40
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	41
§ 8 运营管理机构报告	43
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	43
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	45
§ 9 其他业务参与者履职报告	47
9.1 托管人报告	47
9.2 资产支持证券管理人报告	47
9.3 其他专业机构报告	48
9.4 原始权益人报告	49
§ 10 审计报告	51
10.1 审计报告基本信息	51
10.2 审计报告的基本内容	51
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	53
§ 11 年度财务报告	54
11.1 资产负债表	54
11.2 利润表	57
11.3 现金流量表	59
11.4 所有者权益变动表	61
11.5 报表附注	66
§ 12 评估报告	101
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	101
12.2 评估报告摘要	101
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	102
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	103
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	104
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	104
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	105
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	105
§ 13 基金份额持有人信息	105
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	105

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	105
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	106
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	106
§ 14 不动产基金份额变动情况	107
§ 15 重大事件揭示	108
15.1 基金份额持有人大会决议	108
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	108
15.3 不动产基金投资策略的改变	108
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	108
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	108
15.6 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、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	109
15.7 其他重大事件	109
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	112
§ 17 备查文件目录	113
17.1 备查文件目录	113
17.2 存放地点	113
17.3 查阅方式	113

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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，并获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长。
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。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见基金招募说明书。
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	<p>（一）本基金收益分配采取现金分红方式。</p> <p>（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。</p> <p>（三）每一基金份额享有同等分配权。</p> <p>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>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</p>

	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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：国际科技园五期 B 区项目

项目公司名称	苏州工业园区科智商业管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动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
不动产项目地理位置	江苏省苏州市苏州工业园区星湖街 328 号

不动产项目名称：2.5 产业园一期、二期项目

项目公司名称	苏州工业园区艾派科项目管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动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
不动产项目地理位置	江苏省苏州市苏州工业园区东长路 88 号

2.3 不动产基金扩募情况

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
	职务	督察长	财务总监
	联系方式	021-50509888-8308	0512-62529888
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

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
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

	司	司	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
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
邮政编码	518040	215000	518040
法定代表人	缪建民	范力	缪建民

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	中联资产评估咨询（上海）有限公司	上海市闵行区申虹路 490 弄 2 号虹桥汇 T8 栋 602E

注：本基金评估机构由中通诚资产评估有限公司更换为中联资产评估咨询（上海）有限公司，相关事项详见公告。

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.scfund.com.cn
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人及托管人办公处

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

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	2025 年	2024 年	2023 年
本期收入	233,919,562.97	265,094,939.87	285,946,842.79
本期净利润	-59,555,903.75	-87,661,735.92	70,607,671.03
本期经营活动产生的现金流量净额	122,433,739.10	142,475,412.32	170,612,605.09
本期现金流分派率 (%)	5.12	4.88	5.78
年化现金流分派率 (%)	5.12	4.88	5.78
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末	2023 年末
期末不动产基金总资产	3,050,692,871.53	3,268,461,221.87	3,537,407,315.78
期末不动产基金净资产	2,958,327,630.12	3,165,744,496.36	3,417,368,260.59
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	103.12	103.24	103.51
内部收益率 (%)	-	-	-

注：1：以上现金流分派率指标以各报告期末市值计算。2023 年年报所披露当期现金分派率为 5.03%，系以当年期末时点评估值计算。

2：合并净利润已经扣减资产减值损失，该资产减值不影响可供分配现金。具体见 3.3.2 相关内容。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年	2023 年
期末不动产基金份额净值	3.2870	3.5175	3.7971
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-	-

3.3 不动产基金收益分配情况

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	133,297,666.28	0.1481	-
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

单位：人民币元

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	-

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	-59,555,903.75	-
本期折旧和摊销	87,395,533.98	-
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	27,839,630.23	-
调增项		
1-应收项目变动	717,915.55	-
2-不动产项目资产减值准备的变动	105,608,602.75	(e)
3-使用以前期间预留的运营费用	24,991,047.11	(b)
4-使用期初预留的现金	1,600,000.00	-
调减项		
1-应付项目变动	-3,472,409.63	(a)
2-未来合理的重大资本性支出预留	-4,426,610.79	(d)
3-未来合理期间内的运营管理费用	-19,560,508.94	(c)
本期可供分配金额	133,297,666.28	-

注：（a）应付项目的变动包括预收款项、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费及除应付押金及保证金以外其他应付款的变动，应付押金及保证金变动产生的现金流量因其性质而不计入可供分配金额。

（b）使用以前期间预留的运营费用为本基金 2025 年度支付的前期已预留的基金管理费、托管费、运营管理费、物业管理费及税费。

（c）未来合理的相关运营支出预留包括预计于下一分红日前支付的 2025 年度管理人报酬、托管费、基础运营管理费、工程维修费、其他费用及税费支出。

（d）未来合理的重大资本性支出预留为本基金根据基于未来对房屋及建筑物的大修改造计划及预算作出的资金预留。

（e）不动产项目资产减值准备的变动指投资性房地产减值的变动，该减值不影响可供分配金额，在本调整项中加回。

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

本期可供分配金额较上年同期变化未超过 10%。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本报告期未来合理支出相关预留金额为 23,987,119.73 元，其中预留的运营费用合计 19,560,508.94 元，主要因为需在未来合理期间支付管理人报酬、托管费、税费、专业机构服务费，其中预留重大资本性支出 4,426,610.79 元，用于维修维护方面的支出。

上年同期未来合理支出相关预留金额为 27,826,374.64 元，其中预留的运营费用合计 24,996,047.11 元，主要用于支付管理人报酬、托管费、税费、专业机构服务费、运营管理费，且已经使用完毕；其中预留重大资本性支出 2,830,327.53 元，因未发生重大维修维护事项结转至 2026 年及以后年度。

本期未来合理支出相关预留金额较前期安排减少超过 10%，主要因本期在预留金额中冲回了部分预提的维修维护工程款项和部分预提的运用管理费支出，去年同期安排预留了相应的运营管理费用。

3.4 报告期内不动产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、运营管理机构的费用收取情况及依据

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 $\times 0.15\%$ ÷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) $\times 1.05\%$
(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) $\times 40\%$

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) $\times 40\%$

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。本基金的固定管理费 2 按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%的费率计提。

固定管理费 1 和固定管理费 2 已于本期计提尚未收取，本报告期不收取浮动管理费。

报告期内基金托管人的费用收取情况及依据

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。

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 1,735.32 万元（不含税），实际收取 1,787.08 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 1,338.14 万元(不含税),实际收取 1,392.55 万元(不含税)。本报告期两家运营管理机构不收取浮动管理费。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

本报告期内,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 99.99%,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 93.57%。两家运营管理机构均未达成期初计划目标,根据运营管理协议约定不收取浮动管理费。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 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“11.5.10 关联方关系”、“11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”、和“11.5.12 关联方应收应付款项”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

本基金于资产负债表日对投资性房地产执行减值测试,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其可回收金额。于 2025 年 12 月 31 日,投资性房地产的可回收金额采用预计未来现金流量的现值确定,金额为 2,820,000,000.00 元。本基金根据投资性房地产期末可回收金额低于其账面价值部分计提资产减值损失 105,608,602.75 元。

3.10 报告期内其他不动产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“11.5.7.2 应收账款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

本基金在基金合并层面按照成本法计量投资性房地产，在项目公司层面按照公允价值计量。

3.12 报告期内不动产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 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

1、不动产项目运营年限

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、不动产项目运营情况说明

截至本报告期末，国际科技园五期 B 区项目出租率为 70.17%，同比下降 12.09%，2.5 产业园一、二期项目出租率为 66.03%，同比下降 12.29%，两个项目整体出租率为 68.66%，同比下降 12.16%。本报告期两个不动产项目其他运营指标相较往期保持稳定。面对出租率下行的压力，两家运营管理机构持续努力提升东吴苏园产业 REIT 运营水平，在保证客户满意度和项目可持续运行的前提下，国际科技园五期 B 区项目主动节约运营支出 442 万元，运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 99.99%；2.5 产业园一、二期项目主动节约运营支出 209 万元，运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 93.57%。

3、不动产项目经营情况变化的原因分析

(1) 区域园区及办公租赁市场整体承压。

在全球供应链重构，外资制造业收缩的背景下，企业倾向于降本增效、收缩租赁面积或共享办公，园区及办公租赁市场新增需求乏力。截至 2025 年末，苏州市办公市场空置率整体攀升，市场去化压力加大。

(2) 区域存量项目给招商造成一定压力。

2025 年度区域存量项目仍在去化过程中，以 2.5 产业园一期、二期为例，新盛里低空经济产业园三期、苏州纳米技术国家大学科技园二期项目落座于本项目 2 公里辐射范围内，在一定程度上分流了目标客户。同时，在其它园区普遍推出租金折扣的情况下，本基金所持有的两个不动产项目租金价格相对保持平稳，这也在一定程度上加大了招商压力。

(3) 部分客户主动调整经营规模与场地布局。

基于优化自身战略布局、稳定现金流及控制经营成本等核心需求，部分客户做出了主动调整。部分存量租户提前终止租赁合同办理退租；亦有部分存量租户在维持现有租赁关系的前提下，基于实际经营情况缩减租赁面积，主动提出缩租调整；另有部分租户在租赁合同到期后，结合自身业务发展选择不再续租。

4、已采取和拟采取的应对措施

国际科技园五期 B 区项目采取的举措：

(1) 全力推动空置面积去化

全年累计完成新签约及扩换租户 37 家，新增面积 1.59 万平方米；实现续签租户超 85 家，续签面积超 5.8 万平方米，切实稳固了项目出租基本盘。2025 年第四季度新签约面积 4,227 平方米。

(2) 多渠道拓展客户储备

境内方面：一是参与行业展会峰会拓宽获客渠道、深化行业合作；二是强化招投联动，以产业投资绑定优质高成长企业，提供资本与资源支撑；境外方面：跟进出访对接的科创项目、院所资源，推动海外项目回访落户，构建境内外协同储备体系。

(3) 持续优化运营管理，提升资产价值

一是深化产业服务赋能，推进二次招商，落实人才政策，打造人工智能应用高地；二是深化国内国际双循环布局，依托海外商务中心打造 ODI 特色服务，助力企业国际化布局；三是促进产业基金协同合作，以资本赋能推动产业园高质量发展。

2.5 产业园一、二期项目采取的举措：

(1) 强化租约稳定性，建立完善的留存转化机制

2025 年度完成 26 家重点客户续租，留存面积 28,257.63 平方米。目前正在与政府、协会、中介机构等密切接触，储备意向客户约 9 家，意向面积超约 6,000 平方米，预计 2026 年第一季度可签约面积为 1,500 平方米，其他项目也在积极推进中。

(2) 实施动态定价策略，平衡量价关系

公司将通过弹性调价机制应对市场变化，对续租及新签客户实施一定的梯度优惠，同步优化免租期、物业费补贴等组合方案。

(3) 拓宽招商渠道，构建多元招商网络

深化多维招商矩阵，联动原始权益人战略资源，协同共建人才与综合服务驿站。未来将更加聚焦于生物医药和智能制造产业赛道，创新线上招商模式，通过线上手段吸引远程客户。

未来，运营管理机构将持续对现有招商策略进行优化调整，进一步创新招商方式，优化招商机制，深化产业研究与客户需求洞察，通过人才、资金、创新措施的协同，以更敏捷、更灵活的运营策略应对市场变化，努力推动出租率稳步回升。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

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12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	291,765.64	332,172.83	-12.16
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	%	68.66	78.16	-12.16
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	%	98.34	97.95	0.40
5	报告期末加权平均剩余租期	(各租约i的剩余租期×租约i的租约面积)/租约总面积	天	476.86	593.78	-19.69
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。

2：加权平均总租期（天）=（各租约 i 的总租期×租约 i 的租约面积）/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不动产项目运营指标

不动产项目名称：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12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	189,184.30	215,211.39	-12.09
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	%	70.17	79.82	-12.09

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	%	97.72	97.33	0.40
5	报告期末剩余租期情况	(各租约i的剩余租期×租约i的租约面积)/租约总面积	天	427.43	554.20	-22.87
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	1.46	0.68

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。

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

不动产项目名称： 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12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年1月1日至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31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	102,581.34	116,961.44	-12.29
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	%	66.03	75.29	-12.29
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	%	99.17	98.74	0.44
5	报告期末剩余租期情况	(各租约i的剩余租期×租约i的租约面积)/租约总面积	天	568.02	666.61	-14.79
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	2.08	2.08	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。

2：加权平均总租期（天）=（各租约 i 的总租期×租约 i 的租约面积）/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) 租户总数及租户结构：

截止本报告期末，国际科技园五期 B 区项目租户总数为 251 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	67,905.33	35.89%
2	人工智能	54,273.14	28.69%
3	集成电路	26,740.31	14.13%
4	餐饮	11,179.05	5.91%
5	其他科技服务业	10,890.09	5.76%
6	工业互联网	10,038.34	5.31%
7	专业服务	8,158.04	4.31%
	合计	189,184.30	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 108 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	24,208.41	23.60%
2	电子产业	17,304.61	16.87%
3	其他	15,621.96	15.23%
4	生物医药产业	15,240.96	14.86%
5	房地产	9,569.03	9.33%
6	建筑工程业	5,705.98	5.56%
7	综合配套	3,599.91	3.51%
8	机械仪器及制造业	2,618.30	2.55%
9	批发零售业	2,420.32	2.36%
10	科研技术业	2,406.22	2.35%
11	新能源、新材料产业	1,628.68	1.59%
12	运输服务业	1,337.04	1.30%
13	金融、租赁、商务服务业	919.92	0.90%
	合计	102,581.34	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	5,314,981	5.14%
2	科智租户 B	4,824,600	4.67%
3	科智租户 D	2,728,538	2.64%
4	科智租户 E	2,644,260	2.56%
5	科智租户 C	2,298,074	2.22%

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	5,180,055	6.69%
2	艾派科租户 C	5,004,883	6.46%
3	艾派科租户 B	4,714,411	6.09%
4	艾派科租户 D	4,062,848	5.24%
5	艾派科租户 E	3,681,710	4.75%

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：

本基金收入很大程度依赖于项目公司所持不动产项目运营收入。国家宏观调控和行业周期的影响、不动产项目所在区域的区位风险及周边其他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项目经营带来不确定性，这些不确定性可能影响未来的项目运营收益，可能会对项目公司所持不动产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。不动产项目周边未来可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响项目的出租率及租金水平。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动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

一、基本情况

当前，产业园行业正处于深度调整期，市场表现承压明显。从行业运行情况看，产业园租金水平出现回调，园区面临租金与入住率双重调整的压力。招商难度持续加大，企业扩张意愿不足，叠加同质化竞争等多重因素，导致传统产业园区招商进入阶段性调整期。行业整体呈现存量物业去化周期延长、运营收入增长放缓的特征，产业园已从高速扩张阶段转向存量经营与精细化运营

阶段。

二、发展阶段

我国产业园区伴随改革开放进程经历了四十余年的发展演变，已从最初的要素集群阶段，经历产业主导阶段和创新突破阶段，发展至当前的高科技新城阶段。现阶段，产业园区更加注重产业生态构建和跨界要素链接，园区内资本、政府、科研机构等各类生态要素加速集聚，各主体深度链接、协同互动的平台生态网络逐步形成。行业正从单纯的空间供应向综合服务运营转型，产业运营能力成为核心竞争力。

三、周期性特点

产业园行业呈现显著的周期性特征，波动主要受宏观经济周期、政策调控及供需关系三方面因素影响。宏观经济周期方面，产业园区需求与经济景气度高度相关，经济上行期市场需求旺盛、下行期需求萎缩。政策调控方面，产业政策、土地政策及金融政策对行业发展产生直接影响，政策导向变化将引起市场波动。供需关系方面，近年市场供过于求态势明显，新增供应持续入市而需求端增长乏力，短期内行业仍将承压。租金水平、出租率及租约稳定性构成影响运营收入的关键变量。

四、竞争格局

产业园运营行业呈现头部集中化趋势，具备产业运营能力、资本运作能力和专业化服务能力的运营商竞争优势日益凸显。头部运营商在资产获取、运营管理及资本运作等方面形成较强竞争力，在存量市场博弈中具有更强的抗风险能力和议价能力。

行业内部发展水平差异显著，整体呈现分化格局。头部企业与中小型企业之间存在明显差距，部分运营商已形成成熟商业模式和专业化服务体系，增值服务收入占比持续提升；而相当数量的运营商仍以物业租赁为主要收入来源，服务能力和盈利模式相对单一。这种分化格局使行业集中度持续提升，资源向头部运营商集中的趋势愈发明显。此外，产业园运营行业具有显著的区域性特征，经济发达地区和产业集群优势明显的区域，产业园区数量和质量均占据优势。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

可比区域内类似的资产主要有腾飞苏州创新园、联东 U-谷科技产业园、启迪科技城、阳澄创新总部园和苏州新盛里三期。

腾飞苏州创新园为凯德集团旗下腾飞产业园区代表性项目之一，成立于 2015 年，位于独墅湖科教创新区新平街 388 号，总面积 37 万平方米。创新园构建了以“企业孵化+种子基金+增值服务”的服务体系，服务初创科技企业，积极引进海内外高层次人才，逐步打造成为苏州人工智能、生物医药、信息技术和各类科研中心的聚集高地。

联东 U 谷科技产业园成立于 2024 年，位于苏州工业园区唯新路 63 号，由苏州联东金吴实业有限公司运营。总面积 13 万平方米，产业定位为医疗器械、纳米技术应用、人工智能、新一代信息技术、现代服务业，是区级孵化载体，通过提升容积率、实现工业上楼，吸引小而精、高成长型的研发类客户，打造新型产业社区。

阳澄创新总部园成立于 2023 年开工建设，项目位于苏州工业园区瑞华路 66 号（阳澄银座北侧区域），总占地面积 6.25 万平方米，总建筑面积约 22.43 万平方米，由苏州恒泰控股集团旗下恒泰商置公司开发建设管理。项目以打造总部经济为核心，聚焦工业智能、数字创意、健康文旅、绿色低碳四大特色产业方向，由 20 个多层及高层单体围合而成，建筑体量覆盖 2000 平方米/栋-20000 平方米/栋，可灵活分割适配 80-2000 平方米办公需求。依托园区北部产业高地优势与生态资源，构建产业资源集聚、数字智慧赋能、生态融合发展的数字产业总部社区，重点引进企业总部、研发中心等功能性机构，助力阳澄银座加快吸引产业龙头、综合性研发总部，做优区域经济新增长。

启迪科技城为启迪控股旗下重点产业载体项目，成立于 2010 年，位于苏州工业园区唯新路 60 号（含启迪人工智能产业园），项目占地面积 356 亩，总规划建筑面积约 50 万平方米，已建面积 39.5 万平方米。由苏州启迪科技园发展有限公司开发建设管理，依托清华产业资源优势，构建“科技园区+科技产业+科技金融”三位一体的发展模式，重点引进新一代信息技术、节能环保、新能源、新材料、数字文化等产业项目，打造集科技研发、企业办公、成果转化、人才集聚和配套服务于一体的综合性科技创新平台。通过链接全球创新资源，为不同发展阶段的科技企业提供全生命周期支持，逐步成为苏州区域内推动产学研深度融合、培育高成长科技企业的核心阵地。

苏州新盛里三期（新盛里·低空经济产业园三期）是园区高贸区低效用地更新标杆项目，定位低空经济核心产业载体，截至 2026 年 3 月处于竣工交付、招商爬坡、生态成型阶段。项目位于苏州工业园区高贸区，长阳街 107 号（中新大道南、胜浦街道核心），总规模（全园区）占地 523 亩，总建面 55 万 m^2 （原 37 万 m^2 ，扩容 35%），容积率 1.5，三期定位为低空经济中游+配套，含标准厂房、研发办公、配套服务空间。核心赛道：低空经济（无人机 / 通航 / 空天）、航空航天、半导体、精密制造、新材料、新能源。

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

2025 年国家层面为苏州明确了城市与空间法定定位，叠加三大国家级改革试点与重点产业开放创新授权，并将其纳入长三角一体化等国家战略核心布局，形成覆盖定位、产业、招商、要素

的全链条顶层支持。其中三大国家级改革试点包括了服务业扩大开放综合试点、苏南要素市场化配置综合改革试点和生物医药全产业链开放创新试点，具体内容如下：

2025 年 1 月，国务院公布了《苏州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》的批复，其中明确：苏州是东部地区重要的中心城市、国家历史文化名城、全国性综合交通枢纽城市，标志着苏州从长三角区域中心，跃升至东部地区层面的中心城市，是地级市高质量发展的标杆。此空间规划锁定了苏州“创新型产业城市”核心功能，为先进制造、科创产业提供空间保障；同时倒逼区域内的“优地优用”，强化产业用地集约高效供给，支撑招商项目落地。

2025 年 4 月，商务部印发《加快推进服务业扩大开放综合试点工作方案》，将苏州与深圳、宁波等 9 城同步纳入新一轮试点，对接国际高标准经贸规则，在金融、物流、科技服务、数字贸易等领域扩大开放。该方案是苏州打造全球高端服务业集聚地、提升全球资源配置能力、培育新质生产力、强化招商引资核心竞争力的国家级政策抓手，通过放宽准入、制度创新、要素集聚，推动苏州从制造强市向服务强市、数字强市、开放强市跃升。

2025 年 9 月，国务院批复了《关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案》，全面启动国家级改革试点，覆盖南京、无锡、常州、苏州、镇江五市全域，为期 2 年（2025—2027），核心是破除要素流动堵点、构建高标准要素市场体系，为全国探路。通过放宽准入、制度创新、要素集聚、业态升级，苏州将进一步提升全球资源配置能力、产业核心竞争力、城市开放能级，打造全国服务业开放示范城市、外资集聚高地。

2025 年 8 月，国务院正式批复《中国（江苏）自由贸易试验区生物医药全产业链开放创新发展方案》，是全国首个、也是目前唯一的国家级试点落地中国（江苏）自由贸易试验区。此国家级创新试点是在自贸试验区框架下，针对生物医药产业从研发、生产、流通到使用全链条实施的系统性、集成式制度型开放与改革创新试点，旨在破解产业堵点、提升全球竞争力。试点覆盖江苏自贸试验区南京、苏州、连云港三个片区，其中苏州片区（苏州工业园区）是核心承载区，未来将以高水平开放为引领、制度创新为核心，开展首创性、集成式探索，将苏州工业园区打造成世界影响力的生物医药产业集聚地与国际竞争力的创新高地。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2025 年 1 月 3 日，商务部网站公布最新国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果。江苏省 9 家国家级经开区跻身 30 强，苏州工业园区蝉联综合排名第一，获得“九连冠”。园区构建由 6 个重点产业集群和 23 条重点产业链组成的“623”产业体系，生物医药产业、人才、合作三个单项竞争力均列全国第一，纳米新材料、生物医药及高端医疗器械入选国家先进制造业集群，被评为全球五大纳米技术集聚区之一。同时，生产性服务业持续在苏州经济发展中占据重要的地

位。从整体规模来看，2025 年园区实现地区生产总值 4163.1 亿元，其中服务业增加值 2209.1 亿元，占地区生产总值比重 53.1%；前三季度数据显示，服务业增加值占比进一步提升至 55.3%，生产性服务业占服务业比重高达 72.2%，形成“七分生产、三分生活”的产业格局，成为支撑园区经济的核心力量。从全市范围来看，2025 年苏州服务业增加值同比增长 5.2%，对经济增长贡献率达 50.2%，生产性服务业营业收入增长 8.1%，对规模以上服务业营收增长贡献率达 74.5%，其中人力资源管理、研发设计、信息服务等细分领域增速分别达 12.7%、9.2%和 8.4%，增长速度持续高于地区 GDP 平均增速，成为推动经济增长的关键引擎。随着制造业智能化、绿色化转型需求加速释放，叠加园区“627”现代服务业产业体系的深入推进，预计未来几年苏州生产性服务业将保持较高增速，市场规模持续扩大。

苏州工业园区自开发建设之初就带着开放的基因，30 多年来，它不仅是中新两国合作的“样板”，更是中国企业“走出去”与国际资源“引进来”的重要平台，为服务业的高能级发展提供了得天独厚的沃土。依托苏州工业园区的政策禀赋，持续优化政策体系以吸引优质企业资源。在服务层面，坚持亲商理念，建强高质量企业服务体系，做优全流程项目服务，为企业发展、项目建设保驾护航。本基金在管项目联合园区行政审批局设立了融驿站等一站式服务中心，将政务服务下沉至产业载体，为企业提供“就近办、一次办、马上办、自助办”的便捷服务。通过丰富的人才、政策与产学研资源，持续为企业搭建发展平台，构建产业生态社区。在合作维度上，本基金在管项目资产可与周边园区深化协同联动，围绕产业互补方向，与周边园区的高端制造、生物医药、纳米技术应用等产业集群形成深度互补，充分激发“龙头带动，链上发力”的生态优势。

（以上数据来源：苏州市统计局《2025 年苏州市经济运行情况》、苏州工业园区新闻中心官网）

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	3,046,281,434.20	3,262,917,703.25	-6.64
2	总负债	2,338,165,267.43	2,398,067,130.99	-2.50
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	230,654,106.74	260,873,591.62	-11.58
2	营业成本/费用	56,312,580.76	65,631,481.40	-14.20
3	EBITDA	-47,657,604.21	-82,703,551.77	-42.38

注：上表中 EBITDA 已考虑了公允价值变动后的影响，如剔除该影响，本报告期金额为 145,346,532.52 元，上年同期金额为 164,855,774.00 元。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

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12月31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	1,522,000,000.00	1,630,000,000.00	-6.63
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	170,356,045.09	190,748,834.45	-10.69

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12月31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	1,298,000,000.00	1,383,000,000.00	-6.15
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	134,785,149.54	151,251,108.90	-10.89

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

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12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12月31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	103,326,117.62	76.71	114,493,420.50	76.43	-9.75
2	物业管理收入	29,508,634.67	21.91	33,405,832.79	22.30	-11.67
3	停车位收入	1,834,862.37	1.36	1,834,862.38	1.22	0.00
4	其他收入	23,119.25	0.02	64,816.47	0.04	-64.33
5	营业收入合计	134,692,733.91	100.00	149,798,932.14	100.00	-10.08

注：其他收入主要包括企业服务收入，该项金额较少，因此波动较大。

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12月31日	上年同期 2024年1月1日至2024年12月31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	77,469,887.85	80.73	89,895,428.91	80.93	-13.82
2	物业管理收入	13,099,046.42	13.65	15,563,675.65	14.01	-15.84
3	停车位收入	4,850,946.69	5.06	4,847,633.23	4.36	0.07
4	其他收入	541,491.87	0.56	767,921.69	0.69	-29.49
5	营业收入合计	95,961,372.83	100.00	111,074,659.48	100.00	-13.61

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

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 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	17,353,224.83	51.46	19,453,358.76	48.41	-10.80
2	物业管理费	13,882,579.85	41.17	15,429,236.82	38.39	-10.02
3	维修维护费	2,488,140.46	7.38	5,303,794.09	13.20	-53.09
4	其他成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	营业成本合计	33,723,945.14	100.00	40,186,389.67	100.00	-16.08

注：维修维护费按照整体施工计划及工程进度确认。本年维修维护计划较上年整体下调，本期维修维护费按照施工进度正常确认。

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 12月31日		上年同期 2024年1月1日至2024年12 月31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	13,381,352.75	59.24	14,962,278.80	58.80	-10.57
2	物业管理费	5,849,056.60	25.89	5,849,056.60	22.99	0.00
3	维修维护费	3,358,226.27	14.87	4,633,756.33	18.21	-27.53
4	其他成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	营业成本合计	22,588,635.62	100.00	25,445,091.73	100.00	-11.23

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

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 2025年1月1 日至2025年 12月31日	上年同期 2024年1月1日至 2024年12月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/主营业务收入	%	74.96	73.17
2	息税折旧前净利率	EBITDA/主营业务收入	%	-17.29	-38.04

注：上表中息税折旧前净利率已考虑了公允价值变动后的影响，如剔除该影响，本报告期息税折旧前净利率为 62.90%，上年同期为 61.80%。

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 2025年1月1 日至2025年 12月31日	上年同期 2024年1月1日至 2024年12月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/主营业务收入	%	76.46	77.09
2	息税折旧前净利率	EBITDA/主营业务收入	%	-25.40	-23.15

注：上表中息税折旧前净利率已考虑了公允价值变动后的影响，如剔除该影响，本报告期息税折旧前净利率为 63.18%，上年同期为 65.08%。

4.4 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 173,069,896.57 元，去年同期为 190,444,727.81 元；本期经营活动产生的现金流出为 94,278,618.82 元，去年同期为 107,200,123.43 元，本期经营活动现金流净额为 78,791,277.75 元，去年同期为 83,244,604.38 元。本报告期内艾派科经营活动产生的现金流入为 105,422,817.53 元，去年同期为 130,043,086.64 元；本期经营活动产生的现金流出为 48,551,339.06 元，去年同期为 54,573,528.93 元，本期经营活动现金流量净额为 56,871,478.47 元，去年同期为 75,469,557.71 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 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 对不动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 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、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 不动产项目相关保险的情况

被保险人	投保期限	保险险种	承保范围	保费金额	主要使用情况
苏州工业园区科智商业管理有限公司	2024年12月10日-2025年12月9日	财产一切险	国际科技园五期B区	269,952.00	无
		公众责任险		20,000.00	出险3次，理赔金额12.16万元。
	2025年12月10日-2026年12月9日	财产一切险		247,760.00	无
		公众责任险		20,000.00	无

被保险人	投保期限	保险种类	承保范围	保费金额	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 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

面对整体宏观经济的挑战，以及苏州工业园区供给持续扩张带来的招商压力，东吴苏园 REIT 所持有的两个产业园出租率出现下滑，本报告期末不动产项目整体出租率为 68.66%，较去年同期下降了 12.16%。其它各项运营指标保持稳定，报告期末整体租金收缴率为 98.34%，保持较高水平，报告期内租金单价整体为 1.74 元/平方米/天，保持同期价格水平。项目租期及租户结构合理，报告期末项目整体剩余租期为 476.86 天，两家不动产项目单一租户租金贡献度均不超过 10%，项目资产集中度风险可控。

受出租率下滑影响，报告期内，不动产项目运营收入整体较上年同期分别下降 11.58%；运营管理费支出相应下降，主营业务成本较上年同期整体下降 14.20%。本报告期内，苏州工业园区科智商业管理有限公司和苏州工业园区艾派科项目管理有限公司的毛利率分别为 74.96%和 76.46%，基本保持较上年同期水平；因项目公允价值变动影响，本报告期内项目公司息税折旧前净利润有所减少，如剔除该账面调整对实际现金流的影响，上述两家项目公司的 2025 年度息税折旧前净利润率分别为 62.90%和 63.18%，依然保持稳定。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

本报告期内，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 99.99%，2026 年度，科智商管公司运营回收期内全年净收入目标金额为 7,603.53 万元。本报告期内，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 93.57%，2026 年度，艾派科公司运营回收期内全年净收入目标金额为 5,852.33 万元。

苏州工业园区科智商业管理有限公司经营方针策略：

1. 全力推动空置面积去化

2025 年全年，面对复杂的市场环境与行业竞争态势，运营团队以“稳存量，去空置”为核心目标，系统推进“精准化、生态化、国际化”的稳存拓新策略。通过精准走访，提供综合挽留方案——有限度的价格弹性+优先融资对接+优先场景对接；引导存量项目园内扩租；定期企业走访，提前预判扩产意向，提供精准扩租方案；实施精准招商与梯度触达：依托“产业地图”与“目标企业清单”，重点对接上市公司、细分行业龙头及高成长性科技企业。

2. 多渠道拓展客户储备

持续按计划推进客户拜访，积极扩充储备项目池。在境内市场拓展方面，运营团队一方面积极参与行业专业展会、产业峰会等高水平交流活动，借助平台资源拓宽获客渠道、深化行业合作；另一方面强化招投联动，构建“投资赋能招商、招商反哺投资”的双向协同生态。公司以产业投资为纽带，精准锚定符合园区产业定位的高成长性企业，通过股权投资、战略合作等方式建立深度绑定关系，为优质项目落地园区提供资本支持与资源背书；在境外市场布局上，紧密跟进海外外出访触达的科创项目、院所及合作伙伴，积极推动海外项目回访并落户园区。

3. 持续优化运营管理，提升资产价值

一是深化产业服务赋能：聚焦科技与产业攻坚任务，稳定服务龙头企业与重点企业，持续推进二次招商，挖掘存量企业产业链资源。坚持人才引领，高质量完成人才申报与政策落实工作。加强产业交流与合作，积极对接应用场景，构建人工智能创新与融合应用高地。

二是深化国内国际双循环布局：依托海外商务中心，打造 ODI 创新服务特色，一方面支持园区企业开展境外并购、技术合作与人才引进，助力国际化布局；另一方面以高效跨境服务作为招商抓手，吸引更多高科技项目与人才返程投资、落户园区，推动项目落地转化。

三是促进产业基金协同合作。公司现持有多个投向人工智能等硬科技赛道的合作基金，将依托基金资源网络深化产融联动，接下来将通过引导基金已投项目入园落户、精准服务园区企业融资需求、邀请基金产业方 LP 考察园区等举措，以资本赋能推动产业园高质量发展。

未来，运营团队将持续优化招商机制、深化产业研究与客户需求洞察，以更敏捷、更灵活的运营策略应对市场变化，进一步提升项目整体去化效率与经营韧性。

苏州工业园区艾派科项目管理有限公司经营方针策略：

在招商管理层面：2026 年紧抓国家战略红利，秉持存量稳盘、增量提质、强链补链、生态赋能的总体经营方针，以资产安全运营为底线、精准招商与产业集聚为核心、四大服务平台为支撑，借力苏州重磅政策优势推动园区从载体运营向产业运营转型，全力实现资产效益与产业能级双提升。将招商去化作为存量资产运营核心工作，全面梳理载体现状，聚焦人工智能、半导体、大健康等细分领域攻坚破局，全力提升载体出租率，守住资产安全运营基本盘，同时强化日常运维保障存量资产保值增值、稳定经营现金流。此外紧扣园区“623”现代化产业体系主线，聚焦集成电路、新能源、生物医药、人工智能、数字贸易核心赛道，用好产业链图谱、资金链配套、载体链保障三大支撑，创新实施“链主—链条—链群”精准招商打法，重点引进旗舰型、高成长、硬科技优质项目，加快培育特色产业集群，持续为园区高质量发展注入强劲新动能。

在租户管理方面：2026 年围绕“深耕运营价值、强化生态韧性”的核心目标，推动服务体系

从“机制建设”向“效能释放”深度进阶，持续巩固 2.5 产业园资产的长期竞争力：

1. 深化智慧服务平台数据赋能：全面释放“新建元客户动态感知服务平台”的数据价值，构建企业成长轨迹与需求预测模型。通过 AI 辅助决策系统，实现续租预警、服务匹配、风险识别的前置化与精准化，推动服务响应从“流程驱动”向“数据智能驱动”跃升。

2. 强化精准服务的价值转化能力：升级“政策服务专员”为“企业成长顾问”，围绕重点企业开展“一对一”陪跑服务。聚焦瞪羚、专精特新等高成长企业，深度链接产业基金、成果转化平台与高端人才资源，推动服务资源向企业实际产出转化，提升客户粘性与亩均效益。

3. 构建产业社区价值共生体系：推动产业社区从“活动联动”向“价值共生”升级，引导园区龙头企业与中小企业在技术、供应链、市场等方面形成实质性合作。搭建产业协同基金或合作平台，促进内部循环生态从“资源共享”走向“利益共融”。

4. 建立“续租+蓄客”并联工作机制，对预计空置载体提前启动定向招商储备。通过客户推荐计划、产业链招商等方式，引导优质新客户与续租客户形成良性互补，实现出租率与客户质量双提升。

通过以上策略，2026 年 2.5 产业园一期、二期将持续提升运营效率与资产价值，力争在出租率、客户满意度等关键指标上实现新突破，进一步巩固园区在区域产业生态中的核心节点地位。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

苏州工业园区以先进制造业和现代服务业深度融合为主线，纵深推进“623”现代产业体系建设，获评省级两业融合试点地区、国家高新区新赛道培育重点园区。根据园区“十五五”发展部署及最新产业规划，苏州工业园区将围绕“制造强基、服务提质、未来领跑”，加快打造先进制造业、现代服务业和未来产业协同发展的产业集群，全面推进“人工智能+”行动与数字化转型，培育壮大新质生产力。

在制造业方面，做大做强新一代信息技术、高端装备制造两大主导产业，推动其向价值链高端攀升；重点培育生物医药及大健康、纳米技术应用及新材料、人工智能及数字、新能源及绿色产业四大新兴产业集群，2026 年力争规模超 6100 亿元；同时布局细胞和基因治疗、生物制造、先进半导体、具身智能等未来产业，加快形成“主导+新兴+未来”的现代化产业梯队。在服务业方面，把握苏州服务业扩大开放综合试点机遇，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，扩大科技服务、工业设计、软件信息、知识产权服务等领域优势，2026 年力争服务业增加值超 2300 亿元、生产性服务业增加值突破 1600 亿元；推动生活性服务业向高品质和多样化升级，构建与世界一流高科技园区相匹配的服务生态。

不动产项目在充分利用苏州工业园区的政策优势、产业生态优势下，未来一段时期内有望保

持稳定的发展态势，通过做牢做深做透园区运营管理、强化产业招商与企业服务、联动周边载体拓展协同空间，力争取得更好的经营业绩。同时在数字经济与实体经济深度融合的浪潮中，园区将全力构建现代化产业体系，推动制造业向高端化、智能化、绿色化加速跃升。同时需要关注的是，宏观经济持续承压将可能抑制企业的扩张冲动。部分园区如继续采取抑价换量的策略，市场价格或将持续承压，同时不动产项目周边未来可能出现新增项目供应，或与之形成竞争关系，从而可能影响不动产项目的出租率及整体收益水平。

（以上数据来源：苏州新闻网官媒）

4.10 重要不动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。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产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	3,437,326.67	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,437,326.67	100.00

5.2 投资组合报告附注

基金管理人未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期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 报告期内不动产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。

§ 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不动产基金的经验

东吴基金管理有限公司于 2004 年 8 月 27 日获证监基金字[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 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
孙野	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	12.8 年	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。	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 5 月 1 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。
徐昊	公募 REITs 总部副总经理、基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	10.2 年	曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券投资银行总部、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，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。
刘帆	基金经理	2024 年 2 月 6 日	-	7.4 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 年以上基础设施项目运营管理经	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资格，曾任职

					<p>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。</p> <p>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。</p>
--	--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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。

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

7.2 管理人在报告期内对不动产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不动产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规定，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 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本报告期内，本基金未有新增投资。

报告期内基金投资的不动产项目运营情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

管理人以维护投资人利益作为收益分配工作的首要原则，在合规框架下不断优化分红机制。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 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本基金管理人坚持从合法经营、勤勉尽责、维护基金份额持有人利益角度出发，坚守合规底线，将合规风控与监察稽核作为公司稳健经营的基石。本报告期内公司监察稽核工作采取定期/不定期检查和重点稽核等方式，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整改，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，基金管理人主要监察稽核工作重点内容包括：持续跟踪学习监管法规政策变化和监管新要求，制定落实方案及分工，稳步推进新规落地；找准业务重点环节，通过基础风险点例行检查与重点内容专项排查相结合的方式开展了对公司基金投资、研究、交易、线上直播、投资者适当性、廉洁从业、员工投资申报、反洗钱等方面的专项稽核工作，对稽核中发现问题针对性地提出可操作的优化措施并跟踪落实情况，按照工作程序向公司及董事会报告；持续加强合规文化建设，推动全员主动合规，为业务高质量发展提供可持续的文化支撑。本报告期内未发现基金投资运作存在违法违规从而影响基金份额持有人利益的情形。

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，努力防范和控制重大风险，切实保障基金份额持有人的合法权益。

7.3 管理人在报告期内对不动产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

报告期内，管理人始终坚持以投资者利益为核心，聚焦不动产公募 REITs 产品规范运作与价值提升，加强与投资者、原始权益人的沟通联动。报告期内，管理人严格按照监管要求，规范开展业绩说明会，搭建高效沟通桥梁，并策划组织开展“走进原始权益人”主题交流活动，邀请核心投资者、机构投资者代表走进原始权益人生产经营及项目管理现场，进一步让投资者深入了解不动产项目的实际运营状况、原始权益人的资源支撑及项目长期发展潜力。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，管理人共召集召开三次运营管理委员会会议，审议和决策事项包括但不限于运营管理机构提交的年度计划和维修改造计划、关于同意苏州工业园区艾派科项目管理有限公司签署《关于 2.5 产业园一、二期消防车登高操作场地及出入口设置的承诺书》的议案、关于同意本基金托管行招商银行提出签订《资金监管协议补充协议》将项目公司基本账户纳入托管人的监管账户体系的提案、关于调整《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苏州国际科技园五期 B 区项目之运营管理协议》运营管理费率的议案、关于调整《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苏州 2.5 产业园一期、二期项目之运营管理协议》运营管理费率的议案、关于签署《2.5 产业园一期、二期维护及维修 2026 年至 2030 年服务协议》的议案、关于续签国际科技园五期 B 区停车场《整租协议》的议案。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

管理人定期检查外部管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，并及时通知运营管理机构对相关问题进行整改。考核情况详见本报告 3.4.2 部分。

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

报告期内，信息披露事务负责人始终秉持勤勉尽责的原则，严格遵循监管要求，组织和协调信息披露事务。通过完善制度流程、细化审核指引，确保定期报告及临时报告内容真实、准确、

完整、及时。

投资者沟通方面，信息披露事务负责人高度重视与投资者的沟通交流，组织协调公司公募 REITs 等部门，搭建多元化信息传递渠道，通过公司公告、举行业绩说明会及“走进原始权益人”活动等多种方式积极主动回应投资者关切与基金运作动态，同步强化舆情监测与风险预警。

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：

本报告期末，监管发布了《公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时公告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》和《公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》的要求，基金管理人在既有信息披露制度和 workflows 的基础上，进一步细化工作节点和 workflows 模板，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。各业务参与人格守职责、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：

本基金管理人在基金层面和项目公司层面设立专岗，建立了 REIT 电子档案管理流程，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。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

苏州工业园区科技发展有限公司：

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：

科技公司综合运用多种策略，以提升园区的招商、稳商、护商功能。

1、瞄准产业集群招大引强。围绕产业链精准匹配人才链、创新链，搭建“AI+”供需对接平台，打通上下游协作通道，加快落地一批具有前沿引领性、核心竞争力的龙头企业与行业“隐形冠军”。充分发挥国内和海外创新中心的作用，不断拓展优质渠道资源，吸引高端人才和项目落地。同时，围绕模术空间建设，集聚一批 AI+人才，通过政策、资本、平台、服务等多维资源，提升产业集聚度。

2、加大存量稳商力度，完善企业服务长效机制。2025 年全年，面对复杂的市场环境与行业竞争态势，运营团队以“稳存量，去空置”为核心目标，系统推进“精准化、生态化、国际化”的稳存拓新策略。一是提升走访频次、预判扩产意向，掌握企业需求，分层分级建立“企业发展跟踪档案”，通过有限度价格弹性、精准空间匹配、优先融资与场景对接等综合方案，进一步安

商稳商。二是实施精准招商与梯度触达，依托“产业地图”与“目标企业清单”，重点对接上市公司、细分行业龙头及高成长性科技企业。

3、深化国内国际双循环战略，健全招投联动机制。依托海外商务中心，打造 ODI 创新服务特色，一方面支持园区企业开展境外并购、技术合作与人才引进，助力国际化布局；另一方面以高效跨境服务招商，吸引高科技项目与人才返程落户、推动转化。依托基金资源网络深化产融联动，通过引导基金已投项目入园落户、精准服务企业融资需求、邀请基金产业方 LP 考察园区等举措，以资本赋能推动产业园高质量发展。

4、塑造市场品牌新高度，营造产业良好生态。一是扩大旗舰展会标杆效应。二是通过生态活动赋能招商。三是构建多层次传媒体系，提升园区产业声量。四是深入推进“人工智能+”行动。

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司：

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，坚守市场化与高质量并行，在建圈、扩群、强链上持续发力，定期评估及时发现并解决潜在问题，通过深挖、拓展在手资源，实现多家优质企业扩租，得益于对运营成本的管控，项目整体稳定。

在招商管理方面：

建屋产业园公司始终将招商亲商工作摆在突出位置，主动担当作为、积极抢抓发展机遇。一方面聚焦强链延链补链精准发力，以高质量发展为引领，千方百计稳存量、优存量。依托苏州工业园区重点产业创新集群优势，充分彰显产业园多产业链协同布局效应，强化跨公司、跨项目招商统筹联动，健全项目全周期管理机制，高效统筹调配集团各类资源，推动内部资源深度协同与优化配置，积极构筑多主体融通发展生态，引导产业链上下游优质资源加速集聚，促进优质项目集中落地，全力构建“完善产业链、壮大产业集群、优化产业生态”的高质量发展格局。

此外，建屋产业园公司充分依托国资国企产业资源优势，精准实施专业化招商，科学谋划招商路线图，主动赴沪苏浙、大湾区、京津冀等重点区域对接优质项目，并依托集团海外商务中心，积极拓展海外招商网络。坚持以招大引强、招新引优为关键抓手，以产业升级、高质量发展为目标导向，着力引进一批龙头骨干企业、补链强链企业与高端优质项目。

在租户管理方面：

1. 构建全周期智慧服务体系，整合政务、金融、科技等资源，打造一站式产业服务综合体。依托“新建元客户动态感知服务平台”，通过大数据与人工智能技术，实现客户需求前瞻预测、服务响应实时跟踪、满意度动态评估，推动服务从“响应式”向“预见式”智慧升级。

2. 深化精准服务与资源链接，建立“政策服务专员”机制，主动衔接园区产业政策与创新资源，定期组织政策解读、银企对接、技术对接等活动，助力企业精准获取政策红利、融资支持与

高端人才。

3. 实施续租前置化与个性化服务机制，建立“到期前 180 天”续租预警与启动流程，提前开展客户深度访谈与需求调研，“一户一策”定制续租方案。对高贡献值、高成长性客户提供租金弹性方案、空间优化改造等增值条件，提升续约意愿与长期粘性。

4. 构建高粘性产业社区与生态网络，定期策划产业主题沙龙、资源对接会、企业开放日及园区文化节等活动，促进企业间业务交流与合作，增强客户对园区的归属感与生态依赖，形成以园区为载体的价值共创网络。

5. 建立续租策略持续迭代机制，定期开展续租流程与政策效果的复盘分析，结合市场变化与客户反馈，对服务模式、资源投入与协作机制进行动态优化，形成从策略制定到执行反馈的持续进化体系。

6. 经常性开展客户数据分析，通过定期回头看，多维度分析企业和行业情况，及时调整招租策略。通过不断提升优质服务、根据市场灵活调整租金、加强沟通与互动、提供增值服务、优化办公环境以及制定合理的续租政策等。

通过以上策略，报告期内 2.5 产业园一期、二期保持资产运营稳定。

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 2 场，投资人见面会 1 场，多次参与投资人调研活动。通过此类活动，增强了投资者的投资信心，为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，按期提供财务信息、运营数据和临时公告事项公告所需内容，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均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。报告期内，运营管理机构配合基金管理人累计披露定期报告 6 份，及时提供报告临时公告涉及的信息，信息披露工作严格遵循相关法规和监管要求，未出现违规情况。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 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。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动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、不动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。

9.1.3 托管人对报告期内不动产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，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、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。

9.1.4 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。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

作为项目公司股东，资产支持专项计划依据项目公司《公司章程》行使股东职权，包括：

1、决定公司的经营方针和投资计划；2、委派和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；3、审批执行董事的报告；4、审批监事的报告；5、审批公司的年度财务预算方案、决算方案；6、审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；7、对公司增加或者减少注册资本作

出决定；8、对发行公司债券作出决定；9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；10、修改公司章程。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

作为不动产项目公司债权人，资产支持证券管理人代表资产支持专项计划根据《借款合同》的约定，向项目公司发出《付息安排调整通知书》，调整借款利率，收取借款利息。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，资产支持证券管理人按约定披露了专项计划的《年度资产管理报告》、《审计报告》、《年度托管报告》。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本基金资产支持证券管理人按照计划说明书和标准条款的约定开展存续管理工作。专项计划资产独立于资产支持证券管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，对专项计划资产单独记账、独立核算。报告期内，资产支持证券管理人持续关注不动产项目和参与人是否发生重大不利变化，是否存在违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

1、本报告期内，本基金聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务，已经出具了年度审计报告。

2、中联资产评估咨询（上海）有限公司为本基金提供不动产项目的资产评估服务，截至本报告出具日，已经出具了以 2025 年 12 月 31 日为价值时点的不动产项目资产评估报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书的约定履行职责。注册会计师按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作，同时按照中国注册会计师职业道德守则，独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，中联资产评估咨询（上海）有限公司在不动产项目评估中已按照资产评估委托合

同的约定履行了评估职责，履行了职业道德方面的其他责任。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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不动产基金份额情况

无。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司累计持有本基金份额 137,137,474.00 份，占本基金已发行份额总数的 15.24%；原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司累计持有本基金份额 136,495,863.00 份，占本基金已发行份额总数的 15.17%；关联方苏州工业园区经济发展有限公司累计持有本基金份额 104,148,704.00 份，占本基金已发行份额总数的 11.57%。本基金原始权益人及其关联方累计共持有本基金份额 377,782,041.00 份，合计占本基金已发行份额总数的 41.98%。

9.4.3 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

基金管理人分别于 2023 年 12 月 29 日、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拟增持基金份额计划的公告》、《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》。2026 年 1 月 1 日，基金管理人发布了《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暨增持计划实施情况说明的公告》，截至该公告披露之日，上述增持计划实施期限已届满。截至本报告期末，原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司累计增持本基金份额 2,137,474.00 份，占本基金已发行基金总份额的 0.24%；原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司累计增持本基金份额 1,495,863.00 份，占本基金已发行基金总份额的 0.17%；关联方苏州工业园区经济发展有限公司累计增持本基金份额 14,148,704.00 份，占本基金已发行基金总份额的 1.57%。本基金原始权益人及其关联方累计增持本基金份额 17,782,041.00 份，占本基金已发行基金总份额的 1.98%。

9.4.4 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。

9.4.5 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重大变化情况

无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	容诚审字[2026]200Z1834 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计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（以下简称“东吴苏园 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度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。</p> <p>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，公允反映了东吴苏园 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量。</p>
形成审计意见的基础	<p>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，我们独立于东吴苏园 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。</p>
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	<p>东吴苏园 REIT 的基金管理人东吴基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括东吴苏园 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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>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。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估东吴苏园 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东吴苏园 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督东吴苏园 REIT 的财务报告过程。</p>
注册会计师对财务报表审计的责任	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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，就可能对东吴苏园 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东吴苏园 REIT 不能持续经营。</p> <p>（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。</p> <p>（六）就东吴苏园 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</p>

	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。	
会计师事务所的名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	张振波	陶文欣
会计师事务所的地址	中国 北京	
审计报告日期	2026 年 3 月 30 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用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。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请中联资产评估（上海）有限公司（以下简称“中联资产评估”）对国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，国际科技园五期 B 区项目和 2.5 产业园一期、二期项目的市场价值分别为人民币 152,200 万元（2024 年 12 月 31 日：人民币 163,000 万元）和人民币 129,800 万元（2024 年 12 月 31 日：人民币 138,300 万元），评估方法为收益法，关键参数包括：出租率、租金增长率、费用支出、折现率、收益年限。本基金的基金管理人管理层已对中联资产评估采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为中联资产评估采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 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：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 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	206,106,242.03	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	11.5.7.2	9,451,229.74	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	11.5.7.3	2,820,000,000.00	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	11.5.7.4	-	-
其他资产	11.5.7.5	15,135,399.76	14,413,054.33
资产总计		3,050,692,871.53	3,268,461,221.87
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		-	-
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		6,125,545.80	7,705,717.49
应付托管费		310,556.81	335,505.78
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.6	15,312,991.72	15,888,606.48
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.7	861,395.35	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	11.5.7.8	69,754,751.73	77,662,587.68
负债合计		92,365,241.41	102,716,725.51
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.9	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	11.5.7.10	-533,672,369.88	-326,255,503.64
所有者权益合计		2,958,327,630.12	3,165,744,496.36
负债和所有者权益总计		3,050,692,871.53	3,268,461,221.87

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.2870 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）。

11.1.2 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 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	11.5.16.1	3,437,326.67	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	11.5.16.2	2,962,106,406.06	3,169,241,246.57
其他资产		-	-
资产总计		2,965,543,732.73	3,173,834,131.95
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		6,125,545.80	6,934,129.81
应付托管费		310,556.81	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		780,000.00	820,000.00
负债合计		7,216,102.61	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		-533,672,369.88	-326,255,503.64
所有者权益合计		2,958,327,630.12	3,165,744,496.36
负债和所有者权益总计		2,965,543,732.73	3,173,834,131.95

11.2 利润表

11.2.1 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 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1月1日至2024 年12月31日
一、营业总收入		231,991,908.83	262,876,509.47
1. 营业收入	11.5.7.11	230,654,106.74	260,873,591.62
2. 利息收入		1,337,802.09	2,002,917.85
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		-	-
8. 其他业务收入		-	-
二、营业总成本		293,469,466.72	352,754,675.79
1. 营业成本	11.5.7.11	143,708,114.74	156,093,101.75
2. 利息支出		-	-
3. 税金及附加	11.5.7.12	35,839,162.91	38,106,254.37
4. 销售费用		-	-
5. 管理费用	11.5.7.13	852,085.97	806,506.13
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.14	22,731.83	37,122.39
8. 管理人报酬	11.5.11.3.1	6,125,545.80	7,705,717.49
9. 托管费	11.5.11.3.2	310,556.81	335,505.78
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.15	227,115.96	719,851.35
12. 资产减值损失	11.5.7.16	105,608,602.75	148,130,004.61
13. 其他费用	11.5.7.17	775,549.95	820,611.92

三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-61,477,557.89	-89,878,166.32
加：营业外收入	11.5.7.18	1,927,654.14	2,218,430.40
减：营业外支出		6,000.00	2,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-59,555,903.75	-87,661,735.92
减：所得税费用	11.5.7.19	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-59,555,903.75	-87,661,735.92
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-59,555,903.75	-87,661,735.92
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		-59,555,903.75	-87,661,735.92

11.2.2 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 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期	上年度可比期间
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		154,790,484.96	174,696,448.56
1.利息收入		50,336.36	120,938.24
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		214,346,388.71	329,848,883.20
1.管理人报酬		6,125,545.80	6,934,129.81
2.托管费		310,556.81	335,505.78
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		207,134,840.51	321,758,753.43
7.税金及附加		-	-

8. 其他费用		775, 445. 59	820, 494. 18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-59, 555, 903. 75	-155, 152, 434. 64
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-59, 555, 903. 75	-155, 152, 434. 64
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-59, 555, 903. 75	-155, 152, 434. 64

11.3 现金流量表

11.3.1 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 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 1 月 1 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		251, 292, 687. 49	280, 089, 335. 65
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		1, 446, 133. 77	1, 743, 984. 77
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11. 5. 7. 20. 1	25, 828, 113. 54	38, 808, 442. 64
经营活动现金流入小计		278, 566, 934. 80	320, 641, 763. 06
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		64, 881, 311. 80	78, 051, 732. 91
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		52, 071, 035. 46	56, 322, 994. 76
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11. 5. 7. 20. 2	39, 180, 848. 44	43, 791, 623. 07
经营活动现金流出小计		156, 133, 195. 70	178, 166, 350. 74
经营活动产生的现金流量净额		122, 433, 739. 10	142, 475, 412. 32
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		-	60, 000. 00
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		95, 000, 000. 00	-
投资活动现金流入小计		95, 000, 000. 00	60, 000. 00

18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	3,363,673.74
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		120,000,000.00	15,000,000.00
投资活动现金流出小计		120,000,000.00	18,363,673.74
投资活动产生的现金流量净额		-25,000,000.00	-18,303,673.74
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		-50,427,223.39	-39,790,289.73
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		165,966,731.83	216,393,955.22

11.3.2 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 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 1 月 1 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		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		50,590.57	120,887.86
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		154,790,739.17	174,696,398.18
8. 取得不动产投资支付的现金		-	-
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		8,085,081.18	10,505,655.45
经营活动现金流出小计		8,085,081.18	10,505,655.45
经营活动产生的现金流量净额		146,705,657.99	164,190,742.73
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		-1,155,304.50	228,714.42
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		3,436,570.64	4,591,875.14

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：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 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	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）								
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-59,555,903.75	-59,555,903.75
（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	-	-	-	-	-	-533,672,369.88	2,958,327,630.12
项目	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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)	-	-	-	-	-	-	-251,623,764.23	-251,623,764.23
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-87,661,735.92	-87,661,735.92
(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	-	-	-	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36

11.4.2 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 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	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）	-	-	-	-207,416,866.24	-207,416,866.24
（一）综合收益总额	-	-	-	-59,555,903.75	-59,555,903.75
（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	-	-	-533,672,369.88	2,958,327,630.12
项目	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31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）	-	-	-	-319,114,462.95	-319,114,462.95
（一）综合收益总额	-	-	-	-155,152,434.64	-155,152,434.64
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-

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	-	-	-326,255,503.64	3,165,744,496.36

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：

李素明

李素明

骆银

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

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联资产评估咨询（上海）有限公司，不动产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（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”。

本财务报表由本基金的基金管理人东吴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》、《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》和在财务报表附注 11.5.4 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

本集团 2025 年度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 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度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

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

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

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。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。

1. 金融资产

(1) 分类和计量

本集团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，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团现无金融资产分类为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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

(2) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，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。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对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，认定为处于第一阶段的金融工具，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。

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

收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合一	应收关联方款项
应收账款组合二	应收政府部门款项
应收账款组合三	应收第三方款项
其他应收款组合	应收关联方款项

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（3）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：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，且本集团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；③该金融资产已转移，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

2. 金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。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。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物和配套设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物（含土地使用权）	35-40 年	5%	2.4-2.7%
建筑物配套设施	10 年	5%	9.50%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11.5.4.9 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流量的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.10 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负

债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以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应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

- 本集团内该纳税主体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。

11.5.4.11 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.12 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团对外提供经营租赁服务和物业管理服务，经营租赁服务的收入确认参见附注 11.5.4.14，物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.13 费用

本基金的管理人报酬（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。其中浮动管理费再分为归属基金管理人的浮动管理费和归属运营管理机构浮动运营管理费两部分。

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。

11.5.4.14 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

11.5.4.15 基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定基金可供分配金额计算调整项。

本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于一次。收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。自本基金成立之日起前 2 个自然年度，收益分配金额为本基金 100%年度可供分配金额。本基金收益以现金形式分配。每一基金份额享有同等分配权。经宣告的拟分配基金收益于分红除权日从所有者权益转出。

11.5.4.16 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。

11.5.4.17 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他因素，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判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

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这些投资性房地产。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，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、国内生产总值、生产价格指数和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。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

本集团持有的项目公司在江苏省苏州市缴纳企业所得税。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

本基金本报告期末发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期末发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

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》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》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。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对除持有金融债券外的金融同业往来利息收入亦免征增值税。

2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。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%

税种	计税依据	税率
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 3 元/平方米; 科智商管适用税率 10 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	206,106,242.03	231,641,797.10
其他货币资金	-	-
小计	206,106,242.03	231,641,797.10
减：减值准备	-	-
合计	206,106,242.03	231,641,797.10

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	165,966,731.83	66,393,955.22
定期存款	40,000,000.00	165,000,000.00
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
存款期限 3 个月以上	40,000,000.00	-
其他存款	-	-
应计利息	139,510.20	247,841.88
小计	206,106,242.03	231,641,797.10
减：减值准备	-	-
合计	206,106,242.03	231,641,797.10

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	9,286,372.03	10,249,180.69
1-2 年	1,266,879.02	51,933.34
2-3 年	16,871.00	-
3 年以上	-	-

小计	10,570,122.05	10,301,114.03
减：坏账准备	1,118,892.31	894,743.59
合计	9,451,229.74	9,406,370.44

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	1,109,717.97	10.50	628,345.03	56.62	481,372.94
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,460,404.08	89.50	490,547.28	5.19	8,969,856.80
其中：应收关联方款项	1,072,949.49	10.15	16,481.88	1.54	1,056,467.61
其中：应收第三方款项	8,387,454.59	79.35	474,065.40	5.65	7,913,389.19
合计	10,570,122.05	100.00	1,118,892.31	10.59	9,451,229.74
类别	上年度末 2024年12月31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	940,661.43	9.13	589,167.94	62.63	351,493.49
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,360,452.60	90.87	305,575.65	3.26	9,054,876.95
其中：应收关联方款项	345,707.91	3.36	15,645.61	4.53	330,062.30
其中：应收第三方款项	9,014,744.69	87.51	289,930.04	3.22	8,724,814.65
合计	10,301,114.03	100.00	894,743.59	8.69	9,406,370.44

注：于 2025 年 12 月 31 日，本集团认为按组合计提预期信用损失的应收账款不存在重大的信用风险，不会因对手方违约而产生重大损失（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.7.2.3 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 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
第三方	1,109,717.97	628,345.03	56.62	预计无法收回部分款项
合计	1,109,717.97	628,345.03	56.62	-

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。

11.5.7.2.4 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 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	1,072,949.49	16,481.88	1.54
第三方	8,387,454.59	474,065.40	5.65
合计	9,460,404.08	490,547.28	5.19

11.5.7.2.5 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 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	589,167.94	55,752.53	13,608.20	2,967.24	-	628,345.03
按组合计提预期信用损失的应收账款	305,575.65	490,547.28	305,575.65	-	-	490,547.28
其中：应收关联方款项	15,645.61	16,481.88	15,645.61	-	-	16,481.88
其中：应收第三方款项	289,930.04	474,065.40	289,930.04	-	-	474,065.40
合计	894,743.59	546,299.81	319,183.85	2,967.24	-	1,118,892.31

注：本集团本期未发生重要转回或收回的坏账准备（2024 年度：同）。

11.5.7.2.6 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	-	-	-

11.5.7.2.7 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	1,115,007.26	10.55	53,527.83	1,061,479.43
江苏乐易智能科技有限公司	961,361.30	9.10	572,592.50	388,768.80
苏州工业园区科技发展有限公司	666,666.67	6.31	-	666,666.67
苏州百明建设有限公司	619,545.35	5.86	25,133.41	594,411.94
苏州万益特医疗用品有限公司	471,368.15	4.46	32,475.17	438,892.98
合计	3,833,948.73	36.28	683,728.91	3,150,219.82

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	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	4,136.73	-	-	4,136.73
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	4,136.73	-	-	4,136.73
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,485,990,176.74	-	-	3,485,990,176.74
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	87,395,533.98	-	-	87,395,533.98
本期计提	87,395,533.98	-	-	87,395,533.98
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	412,251,569.38	-	-	412,251,569.38
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	105,608,602.75	-	-	105,608,602.75
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	253,738,607.36	-	-	253,738,607.36
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,820,000,000.00	-	-	2,820,000,000.00
2. 期初账面价值	3,013,000,000.00	-	-	3,013,000,000.00

注：本基金基金管理人于资产负债表日对投资性房地产执行减值测试，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其可收回金额。于 2025 年 12 月 31 日，投资性房地产的可收回金额采用预计未来现金流量的现值确定，金额为 2,820,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：3,013,000,000.00 元）。本基金根据投资性房地产期末可收回金额低于其账面价值部分计提资产减值损失 105,608,602.75 元（2024 年 12 月 31 日：148,130,004.61 元）。

11.5.7.4 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.4.1 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 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 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	114,248,447.02	87,700,156.75
可抵扣亏损-园区艾派科	113,304,691.19	70,694,029.33
可抵扣暂时性差异-科智商管	818,765.89	688,791.25
可抵扣暂时性差异-园区艾派科	300,126.42	205,952.34
合计	228,672,030.52	159,288,929.67

11.5.7.4.2 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 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2026 年	52,612,830.79	50,362,312.08	-
2027 年	37,778,246.29	37,778,246.29	-
2028 年	47,479,738.53	47,479,738.53	-
2029 年	44,114,160.85	22,773,889.18	-
2030 年	45,568,161.75	0.00	-
合计	227,553,138.21	158,394,186.08	-

11.5.7.5 其他资产

11.5.7.5.1 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
其他应收款	13,450,863.83	13,907,047.33
预付账款	1,635,168.02	456,639.09
其他	49,367.91	49,367.91
合计	15,135,399.76	14,413,054.33

11.5.7.5.2 预付账款

11.5.7.5.2.1 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	1,635,168.02	456,639.09

1-2 年	-	-
合计	1,635,168.02	456,639.09

11.5.7.5.2.2 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	987,505.52	60.39	2025 年 10 月 27 日	预付基础运营管理费及物业管理费
建屋产业公司	544,150.50	33.28	2025 年 11 月 21 日	预付基础运营管理费
中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司	103,512.00	6.33	2025 年 12 月 22 日	预付电梯保险服务
合计	1,635,168.02	100.00	-	-

11.5.7.5.3 其他应收款

11.5.7.5.3.1 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	9,680,589.49	8,858,545.89
1-2 年	2,770,274.34	4,048,501.44
2 年以上	1,000,000.00	1,000,000.00
小计	13,450,863.83	13,907,047.33
减：坏账准备	-	-
合计	13,450,863.83	13,907,047.33

11.5.7.5.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
关联方代收款项	13,448,223.83	13,904,407.33
诉讼费	2,640.00	2,640.00
小计	13,450,863.83	13,907,047.33
减：坏账准备	-	-
合计	13,450,863.83	13,907,047.33

11.5.7.5.3.3 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	10,525,464.72	78.25	-	10,525,464.72

苏州工业园区国际科技园产业管理有限公司	1,031,938.39	7.67	-	1,031,938.39
建屋产业园开发有限公司	1,890,820.72	14.06	-	1,890,820.72
苏州工业园区人民法院	2,640.00	0.02	-	2,640.00
合计	13,450,863.83	100.00	-	13,450,863.83

11.5.7.6 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	5,699,906.03	5,827,751.12
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	398,993.42	407,942.58
教育费附加	284,995.31	291,387.57
房产税	8,355,178.99	8,830,926.73
土地使用税	549,626.13	506,335.55
土地增值税	-	-
印花税	24,291.84	24,262.93
其他	-	-
合计	15,312,991.72	15,888,606.48

11.5.7.7 合同负债

11.5.7.7.1 合同负债情况

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
预收服务款项	861,395.35	1,124,308.08
合计	861,395.35	1,124,308.08

11.5.7.8 其他负债

11.5.7.8.1 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
其他应付款	60,738,114.41	67,953,047.38
预收账款	8,964,953.60	9,642,081.81
其他流动负债	51,683.72	67,458.49
合计	69,754,751.73	77,662,587.68

11.5.7.8.2 预收款项

11.5.7.8.2.1 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
预收房屋租赁款	8,964,953.60	8,196,840.21
预收停车位租赁款	-	1,445,241.60
合计	8,964,953.60	9,642,081.81

11.5.7.8.3 其他应付款

11.5.7.8.3.1 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12月31日	上年度末 2024年12月31日
押金及保证金	52,417,246.83	57,590,139.56
维修改造款	5,014,577.84	7,052,935.14
关联方款项	429,596.15	753,461.29
代收代付水电费	1,612,971.41	1,479,975.61
预提费用	780,000.00	820,000.00
其他	483,722.18	256,535.78
合计	60,738,114.41	67,953,047.38

11.5.7.8.3.2 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	17,043,135.34	租赁押金
国际科技园五期 B 区项目各承租人	29,342,736.72	租赁押金
合计	46,385,872.06	

11.5.7.9 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

11.5.7.10 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	-59,555,903.75	-	-59,555,903.75
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	-533,672,369.88	-	-533,672,369.88
-----	-----------------	---	-----------------

11.5.7.11 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期			上年度可比期间		
	2025年1月1日至2025年12月31日			2024年1月1日至2024年12月31日		
	科智商管	园区艾派科	合计	科智商管	园区艾派科	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-
租金收入	103,326,117.62	77,469,887.85	180,796,005.47	114,493,420.50	89,895,428.91	204,388,849.41
物业管理收入	29,508,634.67	13,099,046.42	42,607,681.09	33,405,832.79	15,563,675.65	48,969,508.44
停车位收入	1,834,862.37	4,850,946.69	6,685,809.06	1,834,862.38	4,847,633.23	6,682,495.61
其他	23,119.25	541,491.87	564,611.12	64,816.47	767,921.69	832,738.16
合计	134,692,733.91	95,961,372.83	230,654,106.74	149,798,932.14	111,074,659.48	260,873,591.62
营业成本	-	-	-	-	-	-
投资性房地产折旧	50,055,221.83	37,340,312.15	87,395,533.98	52,492,439.83	38,740,768.20	91,233,208.03
基础运营管理费	17,353,224.83	13,381,352.75	30,734,577.58	19,286,545.97	14,357,503.91	33,644,049.88
物业管理费	13,882,579.85	5,849,056.60	19,731,636.45	15,429,236.82	5,849,056.60	21,278,293.42
维修维护费	2,488,140.46	3,358,226.27	5,846,366.73	5,303,794.09	4,633,756.33	9,937,550.42
合计	83,779,166.97	59,928,947.77	143,708,114.74	92,512,016.71	63,581,085.04	156,093,101.75

11.5.7.12 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
增值税	4,250,550.00	4,658,975.24
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	1,393,476.55	1,510,431.25
教育费附加	995,340.41	1,078,879.45
房产税	27,115,633.01	28,847,352.79
土地使用税	1,967,621.40	1,794,459.08
土地增值税	-	-
印花税	116,541.54	216,156.56
其他	-	-

合计	35,839,162.91	38,106,254.37
----	---------------	---------------

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面无法抵消的增值税。

11.5.7.13 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
中介机构费用	427,024.95	346,607.65
保险费	409,523.08	156,919.31
其他	15,537.94	302,979.17
合计	852,085.97	806,506.13

11.5.7.14 财务费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
银行手续费	22,731.83	37,122.39
其他	-	-
合计	22,731.83	37,122.39

11.5.7.15 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	227,115.96	719,851.35
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	227,115.96	719,851.35

11.5.7.16 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	105,608,602.75	148,130,004.61
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	105,608,602.75	148,130,004.61

11.5.7.17 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
评估费用	155,000.00	200,000.00
审计费用	500,000.00	500,000.00
其他	549.95	611.92
合计	775,549.95	820,611.92

11.5.7.18 营业外收入

11.5.7.18.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1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	-	-
违约保证金收入	1,921,398.34	2,145,333.04
供应商罚没收入	-	53,097.36
废品回收收入	-	20,000.00
保险理赔款	6,255.80	-
其他	-	-
合计	1,927,654.14	2,218,430.40

11.5.7.19 所得税费用

11.5.7.19.1 所得税费用情况

无。

11.5.7.19.2 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	-59,555,903.75
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	-11,652,382.79
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	204,305.17
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	11,448,077.62
合计	-

11.5.7.20 现金流量表附注

11.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
代收水电费	20,122,924.61	20,826,525.76
收到关联方往来款	610,950.69	9,870,645.76
收到租赁押金	4,964,883.09	7,718,935.30
收到退租违约金	28,950.64	5,080.95
其他	100,404.51	387,254.87
合计	25,828,113.54	38,808,442.64

11.5.7.20.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
代付水电费	22,594,938.12	23,097,504.12
退还租赁保证金	7,380,112.33	9,489,525.71
支付基金管理人报酬	6,934,129.81	9,340,660.57
支付各项管理费用	1,097,880.62	628,191.91
支付基金审计及评估费用	695,000.00	700,000.00
支付托管费	335,505.78	344,500.70
其他	143,281.78	191,240.06
合计	39,180,848.44	43,791,623.07

11.5.7.21 现金流量表补充资料

11.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1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	-59,555,903.75	-87,661,735.92
加：信用减值损失	227,115.96	719,851.35

资产减值损失	105,608,602.75	148,130,004.61
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	87,395,533.98	91,233,208.03
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）	-	-60,000.00
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）	-885,989.01	7,632,065.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,355,620.83	-17,517,981.71
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	122,433,739.10	142,475,412.32
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	165,966,731.83	216,393,955.22
减：现金的期初余额	216,393,955.22	256,184,244.95
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	-50,427,223.39	-39,790,289.73

11.5.7.21.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年1月1日至2024年12月31日
一、现金	165,966,731.83	216,393,955.22
其中：库存现金	-	-

可随时用于支付的银行存款	165,966,731.83	216,393,955.22
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	165,966,731.83	216,393,955.22
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	-	-

注：于 2025 年 12 月 31 日，期末现金及现金等价物余额未包含存期 3 个月以上的定期存款 40,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：15,000,000.00 元）。

11.5.8 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	-	出资设立取得
2.5 产业园 ABS	不适用	不适用	投资管理	100	-	出资设立取得
科智商管	苏州	苏州	房屋租赁及物业管理	-	100	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	非同一控制下企业合并取得

11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.9.1 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。

11.5.9.2 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。

11.5.9.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无须披露的资产负债表日后事项。

11.5.10 关联方关系

11.5.10.1 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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.10.2 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（“经发公司”）	持有本基金 10% 以上基金份额的份额持有人
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
苏州工业园区圆融阳澄半岛酒店有限公司（“半岛酒店”，曾用名“苏州工业园区商旅阳澄半岛酒店有限公司”）	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

注：1：自 2025 年 3 月 31 日起，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名称变更为“苏州工业园区圆融阳澄半岛酒店有限公司”，工商登记变更手续已于同日办理完毕。

2：于 2024 年 9 月 5 日，圆融体育的实际控制人由圆融发展变更为苏州新时代文体会展集团有限公司，并更名为“苏州星海体育发展有限公司”，不再与本基金存在关联关系。

11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.11.1 关联采购与销售情况

11.5.11.1.1 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	上年度可比期间
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
科技公司	物业管理费	13,882,579.85	15,429,236.82
科技公司	基础运营管理费	17,353,224.83	19,286,545.97
建屋产业公司	基础运营管理费	13,381,352.75	14,357,503.91

建屋产业公司	物业管理费	5,849,056.60	5,849,056.60
科技园产业管理公司	维修维护费	-16,331.24	255,578.51
国科综合数据公司	维修维护费	0.02	137,086.61
合计	-	50,449,882.81	55,315,008.42

11.5.11.1.2 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	上年度可比期间
		2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年1月1日至2024 年12月31日
月亮湾文创运管公司	物业管理服务	16,422.96	23,276.64
新建元控股	物业管理服务	602,030.30	600,030.20
新建元产业	物业管理服务	331,169.11	435,020.05
新建元数科	物业管理服务	87,249.05	149,569.80
合计	-	1,036,871.42	1,207,896.69

11.5.11.2 关联租赁情况

11.5.11.2.1 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
新建元产业	房屋租赁	1,817,867.88	2,252,887.93
建屋产业公司	房屋租赁	5,004,882.71	4,219,714.56
新建元控股	房屋租赁	3,150,984.24	3,751,014.44
新建元数科	房屋租赁	558,580.75	1,021,247.23
半岛酒店	房屋租赁	412,844.04	344,036.70
月亮湾文创运管公司	房屋租赁	48,022.94	68,064.00
建工图审	房屋租赁	18,028.14	88,614.72
圆融发展	房屋租赁	-	53,724.54
圆融体育	房屋租赁	-	314,862.36
科技公司	车位租赁	1,834,862.37	1,834,862.38
新建元控股	车位租赁	166,706.42	157,715.60
合计	-	13,012,779.49	14,106,744.46

11.5.11.3 关联方报酬

11.5.11.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12 月31日	2024年1月1日至2024 年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	6,125,545.80	7,705,717.49
其中：固定管理费	6,125,545.80	6,661,502.16
浮动管理费	0.00	1,044,215.33
支付销售机构的客户维护费	16,733.63	681.03

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 $\times 0.15\% \div$ 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） $\times 1.05\%$

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) $\times 40\%$

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) $\times 40\%$

于 2025 年度，未计提（2024 年度，浮动管理费合计人民币 1,044,215.33 元，其中，归属基金管理人东吴基金的浮动管理费为人民币 272,627.65 元；归属运营管理机构科技公司的浮动运营管理费为人民币 166,812.79 元；归属运营管理机构建屋产业公司的浮动运营管理费为人民币 604,774.89 元）。

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。

11.5.11.3.2 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 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	310,556.81	335,505.78

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 $\times 0.01\% \div$ 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。

11.5.11.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.4.1 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（%）
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	5,438,788.00	-	-	104,148,704.00	11.57
合计	372,343,253.00	41.38	5,438,788.00	-	-	377,782,041.00	41.98
上年度可比期间 2024年1月1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（%）
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	24,085,141.00	2.68	-	-	24,085,141.00	-	-
合计	384,085,141.00	42.68	12,343,253.00	-	24,085,141.00	372,343,253.00	41.37

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.11.5 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1月1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
招商银行股份有限公司	142,991,098.34	129,841.29	40,379,726.27	1,173,613.37
合计	142,991,098.34	129,841.29	40,379,726.27	1,173,613.37

11.5.12 关联方应收应付款项

11.5.12.1 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
预付维修保费	科技公司	10,525,464.72	-	10,999,988.98	-
代收款项	建屋产业公司	1,890,820.72	-	1,299,033.88	-
代收款项	科技园产业管理公司	1,031,938.39	-	1,408,388.69	-
预付基础运营管理费	科技公司	548,614.17	-	253,688.38	-
预付基础运营管理费	建屋产业公司	544,150.50	-	-	-
预付物业费	科技公司	438,891.35	-	202,950.71	-
代收款项	科技公司	-	-	196,995.78	-
停车场租金	科技公司	666,666.67	-	-	-
房屋租金	新建元控股	406,282.82	16,481.88	-	-
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	-	16,052,829.34	16,481.88	14,706,754.33	15,645.61

11.5.12.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
基金管理人报酬	东吴基金	6,125,545.80	6,934,129.81
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	-	166,812.79
基金托管费	招商银行	310,556.81	335,505.78
应付电梯专项款	科技公司	406,475.15	-
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	-	186,059.43

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
预收停车场租金	科技公司	-	1,223,241.58
预收房屋租金	新建元控股	-	525,164.04
预收房屋租金	建屋产业公司	881,618.29	-
预收房屋租金	新建元产业	454,467.03	454,467.03
预收物业费	新建元产业	84,234.65	84,234.65
预收物业费	建工图审	5,513.15	-
预收物业费	新建元控股	-	120,006.04
代付款项	科技公司	1,800.00	-
合计	-	8,293,331.88	11,201,797.90

11.5.13 收益分配情况

11.5.13.1 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 月 21 日	2025 年 4 月 21 日	1.6429	147,860,962.49	100.00	-
合计				147,860,962.49	100.00	-

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。

11.5.13.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.14 金融工具风险及管理

11.5.14.1 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 12 月 31 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）。

11.5.14.2 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。

11.5.14.3 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 12 月 31 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（2024 年 12 月 31 日：同）。

(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 12 月 31 日，本集团未持有权益工具投资，因此无重大其他价格风险（2024 年 12 月 31 日：同）。

11.5.15 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

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。

持续的以公允价值计量的金融工具

各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 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（2024 年 12 月 31 日：同）。

(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 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）。

11.5.16 个别财务报表重要项目的说明

11.5.16.1 货币资金

11.5.16.1.1 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	3,437,326.67	4,592,885.38
其他货币资金	-	-
小计	3,437,326.67	4,592,885.38
减：减值准备	-	-
合计	3,437,326.67	4,592,885.38

11.5.16.1.2 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	3,436,570.64	4,591,875.14
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	756.03	1,010.24
小计	3,437,326.67	4,592,885.38
减：减值准备	-	-
合计	3,437,326.67	4,592,885.38

11.5.16.2 长期股权投资

11.5.16.2.1 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	3,491,000.00	528,893.59 3.94	2,962,106.4 06.06	3,491,000.00	321,758.75 3.43	3,169,241.2 46.57
合计	3,491,000.00	528,893.59 3.94	2,962,106.4 06.06	3,491,000.00	321,758.75 3.43	3,169,241.2 46.57

11.5.16.2.2 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	112,301,106.54	290,319,194.38
2.5产业园ABS	1,583,976,100.00	-	-	1,583,976,100.00	94,833,733.97	238,574,399.56
合计	3,491,000,000.00	-	-	3,491,000,000.00	207,134,840.51	528,893,593.94

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本基金已于 2026 年 2 月 27 日发布《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更换存续期评估机构的公告》，为维护基金份额持有人利益，保障基金平稳运作，本基金管理人对存续期评估机构进行了严格选聘，结合评估机构的专业资质、独立性、收费标准、服务优势等要素，在履行相应内部程序后，本基金将评估机构由中通诚资产评估有限公司更换为中联资产评估咨询（上海）有限公司。本基金管理人与中联资产评估咨询（上海）有限公司已于 2026 年 2 月 26 日签署了《资产评估委托合同》，中联资产评估咨询（上海）有限公司自同日起被聘请为本基金存续期评估机构，负责对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告。本次评估是中联资产评估咨询（上海）有限公司第一年为本基金提供资产评估服务。

中联资产评估咨询（上海）有限公司具备从事证券、期货相关评估业务的资格，符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，中联资产评估咨询（上海）有限公司经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。

中联资产评估咨询（上海）有限公司在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；估价报告的专业分析遵循独立、客观和公正的原则。

12.2 评估报告摘要

中联资产评估咨询（上海）有限公司接受东吴基金管理有限公司的委托，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告[2023]55号）、《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）业务指南第 2 号——存续业务》、《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 6 号——年度报告（试行）》的要求，对所涉及的东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码 508027）持有的全部不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围为东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码 508027）持有的全部不动产，房屋总建筑面积 561,130.22 平方米，所涉房地产对应分摊的土地使用权面积

共 277,571.23 平方米。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508027)持有的全部不动产进行了评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508027)持有的全部不动产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

苏州国际科技园五期 B 区项目，建筑面积 330,206.28 平方米，评估值 152,200.00 万元；

苏州 2.5 产业园项目，建筑面积 230,923.94 平方米，评估值 129,800.00 万元。

不动产项目建筑面积合计 561,130.22 平方米，评估值 282,000.00 万元（人民币大写金额：贰拾捌亿贰仟万元人民币整）。

上述评估结果为不含增值税价格。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项，本次评估采用成本法对评估结果进行验证，请报告使用者关注第十一、特别事项说明第（一）条校验事项。

根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

国际科技园五期 B 区及 2.5 产业园一、二期两个不动产项目的折现率均为 6%，与上一年度取值一致。

租金收入综合增长率假设为 1.5%~5.6%。综合增长率较上年预测增高的主要原因为出租率增值假设提高，租金增长率较上期降低。其中出租率假设提高是由于 2025 年下半年，市场已经出现了止跌企稳的迹象。科技园项目在 2025 年中时就已进入“相对止跌企稳的状态”，故预测经过一年的深度调整，租金和出租率已接近底部，继续大幅下滑的空间有限。未来出租率有较高的上升

空间，因此预测 2027 年~2036 年间出租率增长在 2%~3%，2036 年以后将维持稳定状。租金增长率降低是由于 2025 年相较于前几年空置率持续走高，大环境整体经济增长放缓，直接抑制了企业的扩张冲动。部分园区采取了抑价换量的策略，市场价格持续承压。因此预测 2027 年~2036 年间租金增长率 1.5%~2.5%。

综合租金增长率的变化对现金流和评估值的影响较小。本次整体估值下降是由于 2025 年出租率下降较多，评估初始值下调导致。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次采用成本法分别对苏州国际科技园五期 B 区项目、苏州 2.5 产业园项目的估价结果进行校验，具体分析如下：

1、苏州国际科技园五期 B 区项目

苏州国际科技园五期 B 区位于苏州工业园区星湖街 328 号，根据《不动产权证书》等资料记载，产证证载建筑面积 330,206.28 平方米，其中地上建筑面积为 282,438.76 平方米，地下建筑面积为 47,767.52 平方米，由 21 幢研发楼、2 幢配套综合楼及地下车库组成。土地使用权面积 162,129.67 平方米，土地性质为科研设计用地。由于待估对象同一行政区或周边行政区大型科研产业园区交易案例较少，故不具备采用市场比较法的条件。

故使用重置成本法进行校验，重置成本法是指评估基准日，重新购置或建造与评估对象完全相同或具有同等功能的全新资产所需的成本。

待估对象包含土地和房屋建筑物，其中土地使用基准地价法，基准地价法是政府在一定期限内，对城镇各级土地或均质地域，按照不同用途（商业、住宅、工业等）分别评估确定的法定最高使用年期土地使用权区域平均价格，再根据修正体系进行相关修正，得出基准日土地评估结果。根据苏州市最新公布的基准地价，待估宗地属于科研设计用地，公布的基准地价为 1,230.00 元/m²，经修正测算后得出土地评估结果为 19,552.84 万元，平均单价为 1,206.00 元/m²。

房屋建筑物使用类比调整法，选取与待估建筑物类型、结构、层高、装修标准类似的近期竣工工程或典型工程，通过修正得出建安造价。选取合适案例经过类比调整后，得出房屋建筑物评估结果为 139,012.09 万元。平均单价为平均单价为 4,209.86 元/m²。

综上，通过对苏州国际科技园五期 B 区进行相关假设，并在此假设基础上采用重置成本法，得出苏州国际科技园五期 B 区评估结果为 158,600.00 万元，得出结果与收益法结果相近。

2、苏州 2.5 产业园项目

苏州 2.5 产业园位于苏州工业园区东长路 88 号，根据《不动产权证书》等资料记载，产证证载建筑面积 230,923.94 平方米，其中地上建筑面积为 180,423.08 平方米，地下建筑面积为

50,500.86 平方米，由 2.5 产业园一期及二期研发楼、配套底商及地下车库。土地使用权面积 115,441.56 平方米，土地性质为工业用地。由于待估对象同一行政区或周边行政区大型科研产业园区交易案例较少，故不具备采用市场比较法的条件。

故使用重置成本法进行校验，重置成本法是指评估基准日，重新购置或建造与评估对象完全相同或具有同等功能的全新资产所需的成本。

待估对象包含土地和房屋建筑物，其中土地使用基准地价法，基准地价法是政府在一定期限内，对城镇各级土地或均质地域，按照不同用途（商业、住宅、工业等）分别评估确定的法定最高使用年期土地使用权区域平均价格，再根据修正体系进行相关修正，得出基准日土地评估结果。根据苏州市最新公布的基准地价，待估宗地属于工业用地，公布的基准地价为 1,045.00 元/m²，经修正测算后得出土地评估结果为 12,375.34 万元，平均单价为 1,072.00 元/m²。

房屋建筑物使用类比调整法，选取与待估建筑物类型、结构、层高、装修标准类似的近期竣工工程或典型工程，通过修正得出建安造价。选取合适案例经过类比调整后，得出房屋建筑物评估结果为 106,607.82 万元。平均单价为平均单价为 4,616.58 元/m²。

综上，通过对苏州 2.5 产业园进行相关假设，并在此假设基础上采用重置成本法，得出苏州 2.5 产业园评估结果为 119,000.00 万元，得出结果与收益法结果相近。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值（万元）	预测数（万元）	完成度（%）	实际值（万元）	预测数（万元）	完成度（%）
1	国际科技园五期B区	13,469.27	14,179.75	94.99	8,437.87	8,412.25	100.30
2	2.5 产业园一期、二期	9,596.14	10,508.24	91.32	6,062.92	6,516.78	93.04
合计		23,065.41	24,687.98	93.43	14,500.79	14,929.03	97.13

注：上表中预测数采用最近一次评估（以 2024 年 12 月 31 日为基准日）的预测值，营业收入预测数为不含税金额。本报告 § 4 不动产项目基本情况中，项目公司运营净收益完成度所采用的测算基数为本报告期初项目公司年度计划中设定的全年净收入目标金额，与上表数值略有差异。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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 (%)
31,501	28,570.52	856,843,609.00	95.20	43,156,391.00	4.80
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 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

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	苏州工业园区经济发展有限公司	104,148,704.00	11.57
2	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00
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	38,909,280.00	4.32
6	紫金财产保险股份有限公司	22,180,908.00	2.46
7	国泰海通证券股份有限公司	18,430,000.00	2.05
8	平安证券股份有限公司	18,020,886.00	2.00
9	上海国际信托有限公司—上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金 (上信—H—8001)	17,900,000.00	1.99
10	上海金得私募基金管理有限公司—金得尧典 29 号私募证券投资基金	17,514,069.00	1.95

合计		429,737,184.00	47.75
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	上海金得私募基金管理有限公司—金得诚意精心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	上海金得私募基金管理有限公司—金得尧典29号私募证券投资基金	15,219,591.00	1.69
合计		400,113,490.00	44.46

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025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
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

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	34,434.00	0.0037

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2021 年 6 月 7 日）基金份额总额	-
本报告期期初不动产基金份额总额	900,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	900,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内基金管理人发生以下人事变动：

1、2025 年 8 月 7 日经东吴基金管理有限公司第五届董事会第一次会议审议通过，聘任薛臻先生为东吴基金管理有限公司董事长，马震亚先生不再担任公司董事长职务。

2、2025 年 8 月 7 日第三十三次股东会审议通过，聘任宋亚辉先生、叶辉先生为东吴基金管理有限公司独立董事，张婉苏女士、方志刚先生不再担任公司独立董事职务。公司不再设立监事会，监事会现有成员的任期自动终止。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内的不动产基金投资策略没有改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

服务本基金的会计师事务所为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），本报告期无改聘情况，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）是第二年为本基金提供审计服务。报告期内本基金应付审计费为 500,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金已于 2026 年 2 月 27 日发布《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更换存续期评估机构的公告》，为维护基金份额持有人利益，保障基金平稳运作，本基金管理人对存续期评估机构进行了严格选聘，结合评估机构的专业资质、独立性、收费标准、服务优势等要素，在履行相应内部程序后，本基金将评估机构由中通诚资产评估有限公司更换为中联资产评估咨询（上海）有限公司。本基金管理人与中联资产评估咨询（上海）有限公司已于 2026 年 2 月 26 日签署了《资产评估委托合同》，中联资产评估咨询（上海）有限公司自同日起被聘请为本基金存续期评估机构，负责对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告。本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，本次评估是中联资产评估咨询（上海）有限公司第一年为本基金提供资产评估服务。

本报告期内，就变更前评估机构中通诚资产评估有限公司已提供服务所应支付的报酬，管

理人已经支付完毕。

15.6 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、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内参与人不涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 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	上交所网站、公司网	2025 年 4 月 22 日

	设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	站、中证信息网站	
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
15	东吴基金管理有限公司旗下基金 2025 年 2 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 7 月 21 日
16	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 2 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2025 年 7 月 21 日
17	东吴基金管理有限公司关于董事长变更的公告	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 8 月 9 日
18	关于举办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 年上半年投资者开放日活动暨走进原始权益人活动的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2025 年 8 月 13 日
19	东吴基金管理有限公司旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	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 8 月 29 日
20	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	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2025 年 8 月 29 日
21	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 2025 年中期业绩说明会的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2025 年 9 月 4 日
22	东吴基金管理有限公司旗下基金 2025 年 3 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	2025 年 10 月 28 日

		报、公司网站、中证信息网站	
23	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 3 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2025 年 10 月 28 日
24	东吴基金管理有限公司关于关闭直销网上交易平台的公告	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 11 月 25 日
25	东吴基金管理有限公司关于关闭直销网上交易平台的提示性公告	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 12 月 23 日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 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。

17.2 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。

17.3 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

2026年3月31日