

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 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：2025 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 2025 年 3 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对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基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料已经审计，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了 2024 年度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基础设施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基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2024 年 01 月 01 日起至 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 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 基金收益分配情况	9
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	13
3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	13
3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	13
3.8 报告期内发生的关联交易	13
3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	14
3.10 报告期内其他基础设施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 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	14
§ 4 资产项目基本情况	15
4.1 报告期内资产项目的运营情况	15
4.2 资产项目所属行业情况	19
4.3 重要资产项目运营相关财务信息	22
4.4 资产项目公司经营现金流	25
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	26
4.6 资产项目投资情况	26
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	26
4.8 资产项目相关保险的情况	26
4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明	27
4.10 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	28
4.11 其他需要说明的情况	29
§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	30
5.1 报告期末基金的资产组合情况	30

5.2 投资组合报告附注	30
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	30
§ 6 回收资金使用情况	32
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	32
6.2 报告期末净回收资金使用情况	32
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	32
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	32
§ 7 管理人报告	33
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	33
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	35
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	36
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	37
§ 8 运营管理机构报告	39
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	39
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	42
§ 9 其他业务参与者履职报告	44
9.1 原始权益人报告	44
9.2 托管人报告	45
9.3 资产支持证券管理人报告	46
9.4 其他专业机构报告	47
§ 10 审计报告	48
10.1 审计报告基本信息	48
10.2 审计报告的基本内容	48
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	49
§ 11 年度财务报告	51
11.1 资产负债表	51
11.2 利润表	54
11.3 现金流量表	56
11.4 所有者权益变动表	58
11.5 报表附注	62
§ 12 评估报告	97
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	97
12.2 评估报告摘要	97
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	98
12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	99
12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	99
12.6 报告期内重要资产项目或资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	99
12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	99

§ 13 基金份额持有人信息	100
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	100
13.2 基金前十名流通份额持有人	100
13.3 基金前十名非流通份额持有人	101
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	101
§ 14 基金份额变动情况	102
§ 15 重大事件揭示	103
15.1 基金份额持有人大会决议	103
15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	103
15.3 基金投资策略的改变	103
15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	103
15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	103
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、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	104
15.7 其他重大事件	104
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	107
§ 17 备查文件目录	108
17.1 备查文件目录	108
17.2 存放地点	108
17.3 查阅方式	108

§ 2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	东吴苏园产业 REIT
场内简称	东吴苏园
基金主代码	508027
交易代码	508027
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2021 年 6 月 7 日
基金管理人	东吴基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	900,000,000.00 份
基金合同存续期	40 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2021 年 6 月 21 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，穿透取得基础设施项目完全所有权。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平，获取稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目的价值。
投资策略	基金合同生效后，本基金将在扣除本基金预留费用后 100% 的初始基金资产投资于产业园资产支持专项计划全部资产支持证券，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。
业绩比较基准	本基金未设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额，以获取基础设施运营收益并承担标的资产价格与现金流波动风险，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。本基金预期风险低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式。（二）本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。自本基金成立之日起前 2 个自然年度，本基金应当将 100% 经审计年度可供分配利润以现金形式分配给投资者。（三）每一基金份额享有同等分配权。（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方

	式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	东吴证券股份有限公司
运营管理机构	苏州工业园区科技发展有限公司、苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：国际科技园五期 B 区项目

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

资产项目名称：2.5 产业园一期、二期项目

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

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构	运营管理机构
名称	东吴基金管理有限公司	苏州工业园区科技发展有限公司	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘婷婷	颜永萍
	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和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人	原始权益人

名称	招商银行股份有限公司	东吴证券股份有限公司	招商银行股份有限公司	苏州工业园区科技发展有限公司	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	苏州工业园区星阳街 5 号	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	苏州工业园区星湖街 328 号	苏州工业园区东长路 88 号
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	苏州工业园区星阳街 5 号	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	苏州工业园区金鸡湖大道 88 号人工智能产业园 G1 栋 16 楼	苏州工业园区东长路 88 号 2.5 产业园 G1 栋 6 楼
邮政编码	518040	215000	518040	215123	215024
法定代表人	缪建民	范力	缪建民	张峰	郑威

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

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

注：报告期内，本基金会计师事务所由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）更换为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），相关事项详见公告。

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	证券时报
登载基金年度报告正文的管理人互联网网址	www.scfund.com.cn
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	2024 年	2023 年	2022 年
本期收入	265,094,939.87	285,946,842.79	233,994,441.22
本期净利润	-87,661,735.92	70,607,671.03	74,290,845.23
本期经营活动产生的现金流量净额	142,475,412.32	170,612,605.09	173,557,734.58
本期现金流分派率	4.88%	5.78%	3.88%
年化现金流分派率	4.88%	5.78%	3.88%
期末数据和指标	2024 年末	2023 年末	2022 年末
期末基金总资产	3,268,461,221.87	3,537,407,315.78	3,625,704,680.33
期末基金净资产	3,165,744,496.36	3,417,368,260.59	3,506,546,573.07
期末基金总资产与净资产的比例 (%)	103.24	103.51	103.40
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。

注 2：本期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。具体请参见 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	2024 年	2023 年	2022 年
期末基金份额净值	3.5175	3.7971	3.8962
期末基金份额公允价值参考净值	-	-	-

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	147,864,811.92	0.1643	-
2023 年	163,969,396.50	0.1822	-

2022 年	159,787,825.86	0.1775	-
2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日	92,615,834.46	0.1029	-

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	163,962,028.31	0.1822	-
2023 年	159,785,983.51	0.1775	-
2022 年	92,609,992.94	0.1029	-
2021 年 6 月 7 日-2021 年 12 月 31 日	0.00	0.0000	-

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	-87,661,735.92	-
本期折旧和摊销	91,233,208.03	-
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	3,571,472.11	-
调增项		
1-基础设施项目资产减值准备的变动	148,130,004.61	-
2-使用以前期间预留的运营费用	33,856,856.90	-
3-使用期初预留的现金	1,500,000.00	-
调减项		
1-应收项目变动	-429,688.62	-
2-应付项目变动	-10,937,458.44	-
3-未来合理的重大资本性支出预留	-2,830,327.53	-
4-未来合理期间内的运营管理费用	-24,996,047.11	-
本期可供分配金额	147,864,811.92	-

注 1：未来合理的重大资本性支出预留给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。上年同期的相关支出预留给为 4,492,202.58 元，报告期内实际电梯维修改造使用 3,363,673.74 元。

注 2：未来合理期间内的运营管理费用包括预计于下一分红日前应支付的 2024 年度管理人报酬、托管费、基础运营管理费、物业管理费、工程维修费、其他费用及税费支出。上年同期的相关运营支出预留所涉及的相关费用已于本报告期内付清。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

1、增加调增项：基础设施项目资产减值准备的变动。本报告期合并净利润受资产减值影响减少 148,130,004.61 元，不影响实际现金流，可供分配现金流对应调增。

2、增加调增项：使用期初预留的现金。为稳定投资人收益，本期使用期初预留资金中的 1,500,000.00 元用于分配。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

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

(一) 报告期内基金管理人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：

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

(基金固定管理费 1 每日计提，按年支付。)

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 按本年度可供分配

金额（扣除基金管理费及基金托管费之前）的 1.05% 一次性计提，管理人同时根据《招募说明书》、《基金合同》和《运管协议》的规定计提浮动管理费。上述费用已于本期计提尚未收取。

（二）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。

（三）报告期内资产支持证券管理人、托管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，资产支持证券托管人不收取托管费。

（四）报告期内运营管理机构费用收取情况及依据：

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

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%
-------------------	--------	--------	--------	--------	--------

2、浮动运营管理费

项目公司应当按照基金管理人对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%。

单位：万元（不含税）	应收取基础运营管理费	应收取浮动管理费
科技公司	1,928.65	16.68
建屋产业园公司	1,435.75	60.48

单位：万元（不含税）	已经收取基础运营管理费	已经收取浮动管理费
科技公司	1,954.02	0.00
建屋产业园公司	1,411.13	0.00

根据运营管理协议规定，最终年度基础运营管理费根据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进行结算，多退少补。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

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未发生业绩奖励或惩罚的情况。

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按照《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 产业园之运营协议》约定，并参考《苏州工业园区建屋产业园开发有限公司苏州 2.5 产业园一期、二期项目运营管理机构考核和激励分配制度》，向苏州 2.5 产业园一、二期项目运营管理团队发放了 2023 年度相应激励。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

无。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

无。

3.8 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 报告期内与资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收回金额。于 2024 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 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 148,130,004.61 元。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本报告期内发生应收账款信用减值损失 719,851.35 元。

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 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

管理人于 2023 年 12 月 29 日发布了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方拟增持基金份额计划的公告》，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 2024 年 1 月 2 日起，不超过 12 个自然月。增持主体承诺，该次增持的基金份额持有期限不少于 6 个月，在此期间不会通过大宗、协议转让或竞价交易等方式进行减持，减持行为将严格遵循相关规则要求。本报告期内，以上增持主体未对所增持的本基金份额进行减持，履行了上述公告中做出的承诺。

§ 4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

1、基础设施项目运营年限

国际科技园五期 B 区于 2009 年至 2011 年陆续建成，截至本报告期运营期限为 13 至 15 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 13 年和 11 年。

2、基础设施项目运营情况说明

2024 年度，在整体宏观经济面临挑战以及苏州工业园区供给持续扩张带来的招商压力下，国际科技园五期 B 区和 2.5 产业园一期、二期的出租率均有所下降。其中，国际科技园五期 B 区报告期末出租率为 79.82%，较去年同期下降了 9.55%；2.5 产业园一期、二期报告期末出租率为 75.29%，较去年同期下降了 8.91%。两个项目的其他各项运营指标均保持稳定。国际科技园五期 B 区报告期末租金收缴率为 97.33%，报告期内租金单价为 1.46 元/平方米/天；2.5 产业园一期、二期报告期末租金收缴率为 98.74%，报告期内租金单价为 2.08 元/平方米/天，两个项目的收缴率和租金单价水平与去年同期基本一致。此外，两项目的租期及租户结构均合理，国际科技园五期 B 区报告期末剩余租期为 554.20 天，2.5 产业园一期、二期报告期末剩余租期为 666.61 天，且两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。

3、报告期内周边新增竞争性项目的基本情况以及对基金份额持有人权益的影响

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

新盛里距离 2.5 产业园一、二期约 500 米，总占地面积 622 亩，其中产业园区占地 523 亩，建筑面积约 55 万方；一期已于 2023 年 4 月投入运营，二期约 17 万方标准厂房、研发办公及配套于 2024 年 5 月交付使用，三到五期将于未来三年内陆续交付。

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

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

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

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2024年1月1日至2024年12月31日)/报告期末(2024年12月31日)	上年同期(2023年1月1日至2023年12月31日)/上年末(2023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	332,172.83	366,337.53	-9.33
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	%	78.16	86.20	-9.33
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	%	97.95	98.66	-0.72
5	报告期末加权平均剩余租期	(各租约剩余租期×租约面积之和)/租约总面积	天	593.78	576.87	2.93
6	报告期内平均月租金	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	1.73	0.58

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

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

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称：国际科技园五期B区项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2024年1月1日至2024年12月31日)/报告期末(2024年12月31日)	上年同期(2023年1月1日至2023年12月31日)/上年末(2023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	215,211.39	237,934.81	-9.55

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	%	79.82	88.25	-9.55
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	%	97.33	98.07	-0.75
5	报告期末加权平均剩余租期	(各租约剩余租期×租约面积之和)/租约总面积	天	554.20	472.03	17.41
6	报告期内平均月租金	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	1.46	1.44	1.39

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）=（各租约总租期×租约面积之和）/租约总面积，总租期包含免租期。

资产项目名称：2.5 产业园一期、二期项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2024年1月1日至2024年12月31日)/报告期末(2024年12月31日)	上年同期(2023年1月1日至2023年12月31日)/上年末(2023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	116,961.44	128,402.72	-8.91
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	%	75.29	82.66	-8.91
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	%	98.74	99.65	-0.91
5	报告期末加权平均剩余租期	(各租约剩余租期×租约面积之和)/租约总面积	天	666.61	771.14	-13.56
6	报告期内平均月租金	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	2.07	0.48

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

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

4.1.4 其他运营情况说明

(1) 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 295 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	76,096.32	35.36%
2	人工智能	62,956.29	29.25%
3	集成电路	26,334.70	12.24%
4	其他科技业	13,351.26	6.20%
5	专业服务	12,621.45	5.86%
6	工业互联网	12,117.26	5.63%
7	餐饮	11,734.11	5.45%
	合计	215,211.39	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 110 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	30,908.38	26.43%
2	电子产业	20,118.21	17.20%
3	生物医药产业	17,366.17	14.85%
4	房地产	9,873.87	8.44%
5	综合配套	3,772.96	3.23%
6	建筑工程业	3,770.34	3.22%
7	新能源、新材料产业	3,361.73	2.87%
8	机械仪器及制造业	2,618.30	2.24%
9	科研技术业	2,406.22	2.06%
10	批发零售业	2,329.58	1.99%
11	运输服务业	1,337.04	1.14%
12	金融、租赁、商务服务业	778.17	0.67%
13	其他	18,320.48	15.66%
	合计	116,961.44	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: 单位: 人民币元 (不含税)

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	5,051,695	4.41%

2	科智租户 B	4,824,600	4.21%
3	科智租户 C	3,093,876	2.70%
4	科智租户 D	2,964,750	2.59%
5	科智租户 E	2,311,606	2.02%

2.5 产业园一期、二期项目： 单位：人民币元（不含税）

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	5.76%
2	艾派科租户 B	4,714,411	5.24%
3	艾派科租户 C	4,219,715	4.69%
4	艾派科租户 D	4,062,848	4.52%
5	艾派科租户 E	3,681,710	4.10%

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

风险提示：

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

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

产业园区作为中国经济建设的重要增长点，经过 40 年的发展，实现了规模和质量的快速增长，成为衡量中国经济增长的“晴雨表”，成为确保中国经济稳定安全的“压舱石”。当前及未来一个阶段，我国经济面临着结构调整的重要转变，产业园区行业的发展阶段也从增量时代逐步转变为存量时代。

产业园区行业具有以下一些特点。

1. 地方经济发展的排头兵

近年来，各级政府积极推动产业园区的规划、建设与管理，吸引了大量企业入驻，形成了一批具有鲜明特色和竞争优势的产业园区。随着新兴产业的快速发展和传统产业的转型升级，产业

园区的数量和面积持续增加，行业规模进一步扩大。

2. 因地制宜的产业布局

我国产业园区的产业布局日益完善，呈现出多元化、特色化的发展趋势。各地根据自身的资源禀赋、产业基础 and 市场需求，合理规划产业园区的发展方向，形成了各具特色的产业园区。例如，东部沿海地区依托其对外开放的优势，发展了以高新技术产业、现代服务业和先进制造业为主导的产业园区；中西部地区则结合自身资源条件，发展了以资源加工、现代农业和特色制造业为主的产业园区。这些特色化的产业园区不仅提升了区域经济的竞争力，还促进了产业结构的优化升级。

3. 创新驱动的先行者

创新驱动是我国产业园行业持续发展的关键。产业园区作为创新资源密集的区域，积极引进和培育创新型人才，建立完善的创新体系，推动技术创新和产业升级。通过引进和消化国内外先进技术和经验，搭建创新平台、加强产学研合作、优化创新环境等措施，产业园区不断提升自身的创新能力和核心竞争力。这些创新成果不仅推动了产业园区的快速发展，还为我国经济的转型升级提供了有力支撑。

4. 可持续发展

可持续发展是我国产业园行业的重要目标。产业园区在发展过程中注重资源节约和环境保护，积极推动绿色发展和循环经济的实现。通过采用先进的节能减排技术、推广清洁生产方式、加强生态环境建设等措施，产业园区实现了经济效益、社会效益和生态效益的协调统一。ESG 理念在全国产业园区行业全面实施，这种可持续发展路径不仅提升了产业园区的竞争力，还为我国经济的可持续发展做出了积极贡献。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

本基金基础设施资产位于江苏省苏州市苏州工业园区。根据租赁市场公开数据查询、评估机构调研及基金管理人定期走访了解，2024 年，苏州工业园区区域内部分竞品产业园租赁情况如下：

可比区域内类似的资产主要有苏州纳米城、腾飞苏州创新园和联东 U 谷科技产业园。

苏州纳米城位于苏州工业园区金鸡湖大道 99 号，规划建筑面积约 170 万平方米，成立于 2010 年。目前已投用专业载体近 84 万平方米。是苏州工业园区发展纳米产业的主阵地，聚焦第三代半导体、微纳制造、纳米功能材料和纳米大健康等四大领域，由苏州纳米科技发展有限公司开发建设管理，是目前全球最大的纳米技术应用综合社区。自正式启用以来，紧紧围绕第三代半导体、微纳制造、纳米功能材料与器件、纳米健康等细分领域，持续培育纳米技术产业生态圈。具备创新研发、工程化中试、小规模生产、成果转化等多种功能，重点聚焦微纳制造、纳米新材料、能

源与清洁技术、纳米生物技术等重点领域。

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。

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

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

2023 年 6 月，江苏省委常委会议审议通过《关于支持苏州工业园区建设开放创新的世界一流高科技园区的意见》（以下简称“《意见》”），支持园区以“打造一流产业新区、一流开放名区、一流创新园区、一流中心城区”为目标，深化开放创新综合试验，加快建设开放创新的世界一流高科技园区，在实现高水平科技自立自强中展现更多担当，在打造具有全球影响力的产业科技创新中心进程中发挥更大作用，更好服务构建新发展格局。“意见”提出，到 2025 年，园区拟实现规模以上工业总产值超 7500 亿元，高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重达 80%。

近年来，苏州工业园区相继出台了《苏州工业园区工业企业绿色低碳发展 2025 年行动计划》、《苏州工业园区专精特新中小企业培育三年行动计划（2025—2027 年）》、《苏州工业园区可持续发展（环境、社会、治理）白皮书》、《苏州工业园区关于推进 ESG 发展的若干措施》、《苏

州工业园区制造业智能化改造数字化转型网络化联接三年行动计划（2024-2026 年）》、《苏州工业园区制造业服务化行动计划（2022-2025 年）》、《苏州工业园区关于促进现代服务业高质量发展的实施意见》，为园区产业的升级发展创造了良好的政策环境。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

近年来，生产性服务业在苏州经济发展中占据愈发重要的地位，从整体规模来看，2024 年园区实现地区生产总值突破 4000 亿，其中服务业增加值同比增长 7.2%，服务业增加值占地区生产总值比重 53.0%，而生产性服务业占服务业比重达 67.3%，预计达到 1418 亿元。从全市范围来看，生产性服务业整体规模持续扩张，其增长速度高于地区 GDP 平均增速，成为推动经济增长的关键力量。同时随着制造业转型升级需求的不断释放，预计未来几年苏州生产性服务业将有望保持较高的增长率，市场规模有望进一步扩大。

苏州工业园区内分布着多个产业园区，这些园区在产业定位、企业资源、政策支持等方面与本基金在管项目资产形成了良性的竞争关系。竞争上，依托苏州工业园区政策优势，各园区不断优化政策体系争夺企业资源，在软件企业税收优惠、研发补贴、人才落户等方面给予了很大支持，在创业补贴、场地租金减免、人才公寓提供等政策上竞争，为企业提供更具吸引力的发展环境。合作上，项目资产也可与周边园区开展合作，例如在产业互补领域，共同为制造业企业提供从软件开发到生产性服务的整体解决方案，实现资源共享、优势互补，同时通过加强区域合作，拓展园区发展空间，提升整体竞争力，共同推动区域产业协同发展。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	构成	报告期末 2024年12月31日金 额（元）	上年末2023年12月 31日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,630,000,000.00	1,776,000,000.00	-8.22
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	190,748,834.45	221,474,065.12	-13.87

资产项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	构成	报告期末 2024年12月31日金 额（元）	上年末2023年12月 31日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,383,000,000.00	1,481,000,000.00	-6.62
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	151,251,108.90	170,967,068.26	-11.53

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月1日至2024年12 月31日		上年同期 2023年1月1日至2023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	114,493,420.50	76.43	122,692,631.20	76.07	-6.68
2	物业管理收入	33,405,832.79	22.30	36,659,376.58	22.73	-8.88
3	停车位收入	1,834,862.38	1.22	1,834,862.38	1.14	0.00
4	其他收入	64,816.47	0.04	108,614.63	0.07	-40.32
-	合计	149,798,932.14	100.00	161,295,484.79	100.00	-7.13

注：其它主营业务收入主要为零星服务收入，该项金额较少，因此波动较大。

资产项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月1日至2024年12 月31日		上年同期 2023年1月1日至2023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	89,895,428.91	80.93	96,189,035.78	81.10	-6.54
2	物业管理收入	15,563,675.65	14.01	16,500,447.12	13.91	-5.68
3	停车位收入	4,847,633.23	4.36	5,353,050.75	4.51	-9.44
4	其他收入	767,921.69	0.69	556,436.91	0.47	38.01
-	合计	111,074,659.48	100.00	118,598,970.56	100.00	-6.34

注：其它主营业务收入主要包括仓库租金、摊位费及装修复原费，本期波动较大的原因是由于装修复原费导致的。该项金额较少，因此波动较大。

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月1日至2024年 12月31日		上年同期 2023年1月1日至2023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	19,453,358.76	48.41	24,445,869.14	54.57	-20.42
2	物业管理费	15,429,236.82	38.39	16,639,046.47	37.14	-7.27
3	维修维护费	5,303,794.09	13.20	3,716,442.70	8.30	42.71
4	其他成本/费用	0.00	0.00	0.00	0.00	-
5	合计	40,186,389.67	100.00	44,801,358.31	100.00	-10.30

注：本年度科智公司维修维护费同比增长 42.71%，原因是 2023 年对历年结余费用调整所致，2024 年维修维护费回到正常水平。

资产项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024年1月1日至2024年 12月31日		上年同期 2023年1月1日至2023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	14,962,278.80	58.80	17,085,535.88	61.99	-12.43
2	物业管理费	5,849,056.60	22.99	5,849,056.60	21.22	0.00
3	维修维护费	4,633,756.33	18.21	4,628,243.90	16.79	0.12
4	其他成本/费用	0.00	0.00	0.00	0.00	-
-	合计	25,445,091.73	100.00	27,562,836.38	100.00	-7.68

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：苏州工业园区科智商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计 算公式	指标 单位	本期	上年同期
				2024年1月1日至2024年 12月31日	2023年1月1日至2023年 12月31日

				指标数值	指标数值
1	毛利润金额	主营业务收入-主营业务成本	人民币元	109,612,542.47	116,494,126.48
2	毛利率	毛利润/主营业务收入	%	73.17	72.22
3	净利率	净利润/主营业务收入	%	-77.13	-29.47
4	息税折旧前净利率	EBITDA/主营业务收入	%	-38.04	25.65

注：本表披露的净利率、息税折旧前净利率，已考虑了公允价值变动的税后影响，如剔除该影响：本期净利率为-2.25%，上年同期净利率为-2.04%；本期息税折旧前净利率为 61.80%，上年同期息税折旧前净利率为 62.23%。

资产项目公司名称：苏州工业园区艾派科项目管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期	上年同期
				2024年1月1日至2024年12月31日	2023年1月1日至2023年12月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利润金额	主营业务收入-主营业务成本	人民币元	85,629,567.75	91,036,134.18
2	毛利率	毛利润/主营业务收入	%	77.09	76.76
3	净利率	净利润/主营业务收入	%	-69.04	-36.74
4	息税折旧前净利率	EBITDA/主营业务收入	%	-23.15	28.38

注：本表披露的净利率、息税折旧前净利率，已考虑了公允价值变动的税后影响，如剔除该影响：本期净利率为-2.87%，上年同期净利率为-8.91%；本期息税折旧前净利率为 65.08%，上年同期息税折旧前净利率为 65.48%。

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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

本报告期内科智商管经营活动产生的现金流入为 190,444,727.81 元，去年同期为 211,861,429.07 元；本期经营活动产生的现金流出为 107,200,123.43 元，去年同期为

110,939,975.37 元，本期经营活动现金流净额为 83,244,604.38 元，去年同期为 100,921,453.70 元。本报告期内艾派科经营活动产生的现金流入为 130,043,086.64 元，去年同期为 138,424,701.48 元；本期经营活动产生的现金流出为 54,573,528.93 元，去年同期为 59,982,845.53 元，本期经营活动现金流量净额为 75,469,557.71 元，去年同期为 78,441,855.95 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

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

无。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

包括报告期内基础设施项目保险的承保范围、购买和主要使用情况等

被保险人	投保期限	保险险种	承保范围	保费金额（元）	主要使用情况
苏州工业	2023 年 12 月	财产一切险	国际科技园五	278,920.00	无

园区科智商业管理有限公司	10日-2024年12月9日	公众责任险	期B区	20,000.00	出险2次, 理赔金额1937.81元。
	2024年12月10日-2025年12月9日	财产一切险		269,952.00	无
		公众责任险		20,000.00	

被保险人	投保期限	保险种类	承保范围	保费金额(元)	主要使用情况
苏州工业园区艾派科项目管理有限公司	2024年1月1日-2024年12月31日	公共责任险	2.5产业园一、二期	6,000.00	2024年因维护、保养不周出险2次, 共计理赔金额: 6255.80元
		财产一切险		126,575.00	2024年因台风, 出险1次, 共计理赔金额: 5000元
		机损险		33,759.46	无

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资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, 东吴苏园产业 REIT 所持有的两个产业园出租率出现下滑, 2024 年度报告期末基础设施项目整体出租率为 78.16%, 较去年同期下降了 9.33%。受出租率下滑影响, 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运营收入较上年同期分别下降 7.13%和 6.34%; 运营管理费支出相应下降, 主营业务成本较上年同期分别下降 10.30%和 7.68%; 本报告期内, 上述两家项目公司毛利率分别为 73.17%和 77.09%, 较上年同期略有提高; 因项目资产评估值下调影响, 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利润的影响, 上述两家项目公司的 2024 年度息税折旧前净利率分别为 61.80%和 65.08%, 依然保持稳定。报告期内基础设施项目各项运营指标基本保持稳定, 报告期末整体租金收缴率为 97.95%, 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 593.78 天, 两家基础设施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。

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

科智商管公司 2024 年度运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 100.64%; 艾派科公

司 2024 年度运营回收期内净收入实现全年净收入目标金额的 103.02%。两家公司均超额完成目标。

科智商管公司方面，未来，国际科技园五期 B 区项目仍将聚焦细分赛道，发力集成电路设计、工业软件、智能网联、大数据等方向，大力引进智能装备、高端医疗器械、集成电路、光电通讯等细分赛道头部企业，同时，积极布局未来产业，围绕光子、ITBT、半导体先进工艺及设备、大模型及新一代人工智能，优先税源、高端人才、卡脖子技术等类型的项目。

一是瞄准重点项目成熟项目，主动触达优质项目。二是深化国内外招商阵地建设，实施国内国际双向互动。三是深化招投联动、生态助力机制。

艾派科公司方面，未来，苏州 2.5 产业园一期、二期项目将继续以企业管理咨询服务、财务数据处理、技术研发服务和金融后台支持四大产业平台为布局，着力打造科技服务产业链。产业园将积极引进和培育与制造业相配套的服务业企业，为园区制造业提供卓越的服务支持。一是优化产业空间结构，提升土地利用效率，加强基础设施建设，完善交通网络、公共设施和绿化景观等配套设施，二是坚持市场化、专业化的招商方向，拓宽招商渠道；积极参加国内外知名展会和行业论坛等活动，展示自身的优势和特色，吸引更多投资者的关注。三是注重提升服务质量和效率，加强信息化建设，打造智能化的服务平台，加强与入驻企业的沟通与合作，为企业提供更加个性化、精准化的服务。

科智商管公司 2025 年度运营回收期内全年净收入目标金额为 8,438.29 万元，艾派科公司 2025 年度运营回收期内全年净收入目标金额为 6,479.43 万元。

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，二三产业实现均衡发展、双向赋能，获评省级两业融合试点地区。据《苏州工业园区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》显示，苏州工业园区要围绕“制造压舱、服务提档、业态创新”，加快打造先进制造业、现代服务业产业集群，推进数字经济和数字化发展。

在制造业方面，做大做强“2+3”先进制造产业集群，推动新一代信息技术、高端装备制造两大支柱产业向价值链高端攀升，实施生物医药、纳米技术应用、人工智能三大新兴产业攻坚行动，形成五大千亿级先进制造业集群。在服务业方面，抓住国家服务业扩大开放机遇，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。

基础设施项目在充分利用苏州工业园区的政策优势下，在未来的一段时间内有望保持稳定的发展态势，通过做牢做深做透园区的运营管理工作，力争取得更好的经营业绩。

4.10 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	4,592,885.38	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,592,885.38	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

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

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

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

公司参与估值流程各方之间没有存在任何重大利益冲突。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司在国家发改委备案净回收资金约 81,400 万元，使用计划为：投入“微软二期”项目 10,100 万元、投入“BT+IT 融合创新中心”项目 8,797 万元、投入“人工智能产业园二期”项目 62,503 万元。

在 2024 年度实际投向为：投入“BT+IT 融合创新中心”项目 2,084 万元，占该项目计划使用净回收资金比为 23.69%，投入“人工智能产业园二期”项目 42,907 万元，占该项目计划使用净回收资金比为 68.65%，2024 年度净回收资金用途未发生变更。

截止 2024 年 12 月 31 日，科技公司净回收资金余额为 0，净回收资金使用率为 100%。

原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司在国家发改委备案净回收资金为 93,700 万元，使用计划为：投入“现代服务产业园 A 地块”项目 32,450 万元，投入“汇智湾”项目 8,380 万元，投入“苏宿智能制造产业园”项目 4,790 万元，投入“2.5 产业园三期三区”项目 20,000 万元，投入“现代服务产业园数谷”项目 28,080 万元。

在 2024 年度实际投向为：投入“现代服务产业园 A 地块”项目 1,563 万元，占该项目计划使用净回收资金比为 4.82%，投入“2.5 产业园三期三区”项目 6,124 万元，占该项目计划使用净回收资金比为 30.62%，投入“现代服务产业园数谷”项目 1214 万元，占该项目计划使用净回收资金比为 4.32%，2024 年度净回收资金用途未发生变更。

截止 2024 年 12 月 31 日，建屋产业公司净回收资金余额为 0，净回收资金使用率为 100%。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	0.00
报告期末净回收资金使用率	100.00%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

不涉及。

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

不涉及。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

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

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

截至报告期末,东吴基金共管理本基金 1 只基础设施基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
徐昊	公募 REITs 总部副总经理、基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	9.2 年	曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券固定收益总部,拥有丰富的 ABS 实操经验,具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。	徐昊先生,中国国籍,美国南加州大学金融工程硕士,CFA(特许金融分析师),具备证券投资基金从业资格。曾就职于中山证券投资银行总部、东吴证券固定收益总部,拥有丰富的 ABS 实操经验,具有五年以上基础设施项目投资/运营管理经验。2021 年 4 月 26 日加入东吴基金管理有限公司,现任公募 REITs 总部副总经理、基金经理。2021 年 6 月 7 日至今担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

孙野	基金经理	2021 年 6 月 7 日	-	11.8 年	<p>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。</p>	<p>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。</p>
刘帆	基金经理	2024 年 2 月 6 日	-	6.4 年	<p>曾任职于南京万达茂投资有限公司，苏州万科企业有限公司从事基础设施项目运营管理工作，具备 5 年以上基础设施项目运营管理经验。2024 年 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>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>
张百鹤	基金经理	2023 年 3 月 2 日	2024 年 4 月 17 日	8 年	<p>曾就职于中海地产（珠海）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。2023 年</p>	<p>张百鹤先生，中国国籍，香港中文大学金融学硕士研究生毕业，具备证券投资基金从业资格，曾就职于中海地产（珠海）有限公司，苏州万科企业有限公司从事基</p>

					3月2日至2024年4月17日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。	基础设施项目运营管理工作经验，具备5年以上基础设施项目运营管理经验，2023年2月加入东吴基金管理有限公司，2023年3月2日至2024年4月17日担任东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。
--	--	--	--	--	--	---

注 1：2024 年 4 月 17 日，张百鹤先生因个人原因离任基金经理，该事项已公告。

注 2：2024 年 2 月 6 日，本基金增聘刘帆女士担任基金经理。该事项已公告。

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

本基金本报告期末无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

7.1.4 基金经理薪酬机制

本基金基金经理薪酬激励不存在与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》、中国证监会的规定和基金合同的规定及其他有关法律规定，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，基金投资的基础设施项目运营情况详见本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本报告期内，本基金于 2024 年 4 月 17 日（场外）、4 月 19 日（场内）就 2023 年年度收益完成了现金分红，收益分配基准日是 2023 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 1.8218 元，分红金额为 163,962,028.31 元，本基金自 2023 年 1 月 1 日至收益分配基准日 2023 年 12 月 31 日的年度累计可供分配金额为 163,969,396.50 元，实际分红比例约为 100%。本报告期内分红符合监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

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

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，针对 2.5 产业园周边新增竞品较多，招商压力增大的情况，为促进整体资产运营效益提升，依据《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 产业园之运营管理协议》，基金管理人积极协调运营管理机构苏州工业园区建屋产业园开发有限公司，在秉持公平公正、多劳多得、优绩优酬的原则下，将相关运营管理人员的绩效考核与基础设施项目

的业绩表现挂钩，建立对应激励约束机制，详见《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优化运营管理机构激励约束安排的公告》。

为维护东吴苏园产业 REIT 二级市场稳定，基金管理人与原始权益人及其关联方积极沟通，并于 2024 年 12 月 31 日，收到了到原始权益人及其关联方的通知，基于对本基金及基础设施项目未来发展前景的信心和长期投资价值的认可，在遵守中国证券监督管理委员会和上海证券交易所相关规定的前提下，本基金原始权益人及关联方拟通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式继续增持本基金份额，详见《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》

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，管理人共召集召开四次运营管理委员会会议，审议包括但不限于年度计划、维修改造计划、更换评估机构、更换审计机构等事宜。

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

报告期内基金管理人恪尽职守、履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，日常定期查阅外部运营管理机构与基础设施资产运营、管理和维护相关的合同文件、财务凭证、资料明细以及附件等其他资料。考核情况详见本报告 3.4.2 章节。

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《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等监管要求，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

基金管理人已根据监管规则建立相对完善的内部信息披露管理制度及基金敏感信息知情人登记制度，报告期内，在信息披露审核和发布流程、内幕信息管理、暂缓和豁免信息披露以及相关档案管理等方面均严格落实制度规定。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，苏州工业园区科技发展有限公司作为东吴苏园产业 REIT 运管机构之一，始终致力于园区科技创新生态的不断优化，致力于自身运营效率和管理水平的不断提升。科技公司根据园区党工委、管委会制订的“2+4+1”产业体系布局，聚焦人工智能及数字产业，不断强链补链延链，以“招大引强”为导向，深入实施国内国际双循环战略，优化产业服务体系，进一步落实国家新一代人工智能创新发展试验区核心区建设战略任务，加快推进载体建设，推动园区人工智能及数字产业高质量发展。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：

在招商管理方面：

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、加大招引力度，聚焦龙头项目重点项目，深化国内国外招商阵地建设，依托国内国际双循环，探索海内外资源联动。通过西安、成都、北京创新中心，触达更多的优质项目，同时赴法国、荷兰、新西兰、澳大利亚、日本、韩国、香港举办境外招商活动 10 余场，积极推进跨境投资和招商项目；积极组织企业拓展国内和海外市场，带领企业赴上海参加人工智能展、科技创新大会，赴日参加第八届东京人工智能展，设立园区首尔商务中心等。

2、加强园区的宣传推广，通过参展参会，举办行业活动，完善产业生态，提高园区的知名度。

累计参与举办各类产业活动超 30 场，举办 Chat@SISPARK 2024 首届企业家年会、首届“智在江南”人工智能大赛的决赛、微软创新中心第五期支点加速营开营仪式和首届开放原子开源大赛苏州站系列活动；联合中国人工智能学会举办第十三届吴文俊人工智能科学技术奖颁奖典礼暨 2023 中国人工智能产业年会；举办园区大模型产业推进大会，完成人工智能投融资对接活动。

在租户管理方面：

1. 宣传推广（租户引进）策略

国际科技园五期 B 区聚焦细分赛道，发力集成电路设计、工业软件、智能网联、大数据等方向，大力引进智能装备、高端医疗器械、集成电路、光电通讯等细分赛道头部企业，同时，积极布局未来产业，围绕光子、ITBT、半导体先进工艺及设备、大模型及新一代人工智能，优先税源、高端人才、卡脖子技术等类型的项目。一是瞄准重点项目成熟项目，主动触达优质项目。二是深化国内外招商阵地建设，实施国内国际双向互动。三是深化招投联动、生态助力机制。

2. 租金定价策略

国际科技园五期 B 区作为区域新一代信息技术重点集聚区，标准租金围绕成本定价，在经过充分市场调研的基础上，通过必要的 IRR 测算得出基础价格，同时考虑房屋装修、楼层、朝向、得房率等因素，制定相应标准租金。产业客户结合政府政策、项目资质、科技产出等因素，给予一定折扣优惠。商业客户则以园内企业消费满意度、获客率为重点考虑因素，给予浮动报价。

3. 租户调整策略

租户调整方面，主要目标是实现产业链布局予以强链补链。国际科技园五期 B 区拥有较为稳定的产业客户群体，积极维护产业基础扎实且付租信用良好的客户，适度淘汰发展前景弱付费信用不佳的客户，导入有利于产业链条齐全与生态完善的客户，从而提升客户质量。同时实施分散化策略，兼顾不同规模企业的服务，形成恰当的租户流动与生态循环。

4. 续租策略

针对合同即将到期的客户，提前三个月沟通续租事宜，征询企业续租意向。针对其中重点企业，由部门负责人牵头进行线下走访，了解企业实际发展情况，争取做到到期一个月前签订续租合同。加大企业走访力度，在维护客户关系的同时调研积累客户业务与人员发展等相关信息，提前预排高度适配于企业需求的房源。根据客户发展阶段与产业租赁市场通行情况，合理制定租金。

5. 运营增值服务计划（企业服务策略）

通过租赁服务、企业申报服务、人才服务及企业各类需求的对接服务来提升载体服务的软实力，进而优化客户体验，增强客户粘性。时刻关注企业提出的意见和建议，改善服务质量，提高客户满意度。

通过以上策略，报告期内国际科技园五期 B 区资产运营稳定，顺利完成关键考核指标。

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，并超额完成年度目标净收入。

在招商管理方面：

建屋产业园公司始终把招商亲商工作抓在手上，主动出击、抢抓机遇。

一方面在强链延链补链上奋力突破。以高质量发展为契机，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发展优势，利用产业园内多产业链布局优势，探索建立多主体融通生态，吸引完整产业链上下游延伸，集中优质项目，实现“构建产业链、形成产业集群、完善产业生态”的创新发展模式。

另一方面，建屋产业园公司将继续充分利用国资国企的产业资源优势进行精准招商，科学谋划招商“路线图”，多次前往深圳、浙江、安徽等多地收集意向项目，并前往海外积极谋划“蓝图”。以招大引强、招新引优为突破点，以产业升级、高质量发展为落脚点，着力引进一批龙头企业、补链企业和优质项目。

与此同时，在提升环境优势上奋力突破。公共服务平台是衡量一个产业园运营层次的充分必要条件，要保持优势，就要不断提升产业园营商环境。通过设立专业的服务中心，围绕人才需求和产业生态提供全场景服务，聚焦产业粘性价值，从企业发展所必需的资金、资源、人才、技术、市场等需求出发，打造出彩的公共服务平台，以此提升竞争力吸引、留住企业，增强企业投资信心、稳定发展预期，推动企业提能升级、做大做强。

在租户管理方面：

1、依托服务中心，为老客户组建专属服务团队，确保服务的及时性和专业性。通过定期的企业访谈、满意度调查等方式，深入了解老客户的运营状况、发展需求及面临的挑战。基于企业需求，设计并实施定制化的服务方案。例如，为中、小企业融资难题，为研发型企业提供技术转移、知识产权保护等服务；

2、“尽早介入”，在客户到期之前，提前开展（一般三个月）完整的续签策略，了解其续租意向及条件，留有充足的缓冲时间，提升转化率；对于有意续租的优质客户，在协商续租条款，如租金、租期、配套服务等给以支持，并签订新的租赁合同；

3、跟踪企业运营健康情况，及时发现客户是否存在自身经营方面的问题，经过审慎评估后主动清退风险客户，同时制定相应的风险应对措施，如提前招租、调整租金策略等，减少空置周期；

4、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。通过综合运用这些策略，可以有效提高续租比例，实现出租率和租金收入的稳定增长。

通过以上策略，报告期内 2.5 产业园一期、二期资产运营稳定，顺利完成关键考核指标。

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、大规模投资人见面会 2 场以及央视财经访谈 1 次。通过这些活动，增强了投资者的投资信心，为基础设施资产稳健经营发展营造了良好的外部环境，维护了基金持有人的利益。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司严格按照监管要求，配合基金管理人规范日常信息披露落实工作，严格定期披露财务报告、运营报告和重大事项公告，通过公告平台、投资者说明会、发布季度和年度报告等方式，主动与投资者保持沟通，及时回应市场关切，增强投资者信心。与此同时，公司建立了完善的内控机制和风险控制机制，积极配合审计机构和监管部门的审查工作，确保信息披露内容的真实性、准确性和完整性，确保投资者和监管机构能够全面了解公募 REITs 的运营状况和财务表现，进一步增强了市场的透明度和公信力。确保信息的准确性和完整性。对披露的信息进行严格的审核和把关，避免出现虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构苏州工业园区科技发展有限公司和苏州工业园区建屋产业园开发有限公司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，累计配合基金管理人披露定期报告 6 份，临时报告 5 份，均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 原始权益人报告

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

无。

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

报告期末，原始权益人苏州工业园区科技发展有限公司共计持有本基金份额 137,137,474.00 份，占本基金已发行份额总数的 15.24%，原始权益人苏州工业园区建屋产业园开发有限公司持有本基金基金份额共计 136,495,863.00 份，占本基金已发行份额总数的 15.17%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

基金管理人于 2023 年 12 月 29 日发布了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人及其关联方拟增持基金份额计划的公告》。苏州工业园区科技发展有限公司拟自 2024 年 1 月 2 日起，不超过 12 个自然月内，通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持，增持金额不超过 5000 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，苏州工业园区科技发展有限公司上述增持计划实施期限届满。增持计划实施期间，本基金二级市场整体价格表现较为稳健，科技公司通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持本基金基金份额共计 2,137,474.00 份，占本基金已发行份额总数的 0.24%。

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司拟自 2024 年 1 月 2 日起，不超过 12 个自然月内，通过上海证券交易所交易系统以二级市场买入或交易所认可的其他方式进行增持，增持金额不超过 5000 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，苏州工业园区建屋产业园开发有限公司上述增持计划实施期限届满。增持计划实施期间，本基金二级市场整体价格表现较为稳健，建屋产业园公司择机通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持本基金基金份额共计 1,495,863.00 份，占本基金已发行份额总数的 0.17%。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

在报告期内，原始权益人严格按照相关法律法规规定，按照监管要求，全面履行信息披露配合义务。通过公司管理层、信息披露事务负责人及相关部门的通力协作，确保了信息披露的准确性、及时性和完整性，有效维护了投资者的合法权益和市场的健康发展。

1. 组织架构与职责明确

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

2. 信息披露的准确性、及时性和完整性

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

3. 投资者沟通与反馈

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

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

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

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

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

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

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对基础设施基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为基础设施项目购买足额保险、借入款

项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产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。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

作为基础设施项目公司债权人，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。

9.3.3 报告期内基础设施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》。

9.3.4 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

由于原专项计划文件相关约定限制了专项计划每年仅能进行一次收益分配，收益分配安排缺乏灵活性，为提高专项计划收益分配频率，同时考虑实际执行过程中专项计划审计报告出具时间对《年度资产管理报告》出具时间的影响，基金管理人运营管理委员会于 2024 年 1 月 31 日召开会议，审议通过“关于修改资产支持专项计划文件部分条款的议案”，决议对专项计划文件相关条款进行修改，将专项计划的收益分配频率调整为每年不固定次数分配，同时调整《年度资产管

理报告》出具时间。资产支持证券管理人配合基金管理人配合对专项计划文件进行了修改并进行了临时公告。

9.4 其他专业机构报告

9.4.1 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、2025 年 3 月 27 日，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度财务报表及审计报告》。

2、2025 年 3 月 27 日，中通诚资产评估有限公司为本基金出具了以 2024 年 12 月 31 日为价值时点的《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目市场价值资产评估报告》。

9.4.2 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

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，中通诚资产评估有限公司在基础设施项目评估中，凭借专业的团队、严谨的工作流程、高度的责任心，全面履行了评估职责。通过准确的价值评估，为 REITs 项目提供了有力支持，保障了项目各方的利益。未来，本机构将继续加强专业能力建设，不断提升在 REITs 领域的服务水平，为更多 REITs 项目的成功实施贡献力量。

§ 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[2025]200Z1701 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	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 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 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)变动表以及财务报表附注。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东吴苏园 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。
其他信息	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 REIT2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估东吴苏园 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。 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>	<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(包括披露)、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。</p>
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	2025 年 03 月 28 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通诚对国际科技园五期 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 2024 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 163,000 万元和人民币 138,300 万元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。本基金的基金管理人管理层已对中通诚采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为中通诚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：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	231,641,797.10	256,185,302.93
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.2	9,406,370.44	9,462,124.68
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	3,013,000,000.00	3,248,803,886.87
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	14,413,054.33	22,956,001.30
资产总计		3,268,461,221.87	3,537,407,315.78
负债和所有者权益	附注号	本期末	上年度末

		2024 年 12 月 31 日	2023 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		7,705,717.49	15,990,967.97
应付托管费		335,505.78	344,500.70
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.6	15,888,606.48	17,195,787.30
应付利息	-	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.7	1,124,308.08	1,234,295.77
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	77,662,587.68	85,273,503.45
负债合计		102,716,725.51	120,039,055.19
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	-326,255,503.64	-74,631,739.41
所有者权益合计		3,165,744,496.36	3,417,368,260.59
负债和所有者权益总计		3,268,461,221.87	3,537,407,315.78

注：报告截止日 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(2023 年 12 月 31 日：基金份额净值 3.7971 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：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.16.1	4,592,885.38	4,364,120.58
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	3,169,241,246.57	3,491,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		3,173,834,131.95	3,495,364,120.58
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 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		6,934,129.81	9,340,660.57
应付托管费		335,505.78	344,500.70
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		820,000.00	820,000.00
负债合计		8,089,635.59	10,505,161.27
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		-326,255,503.64	-7,141,040.69
所有者权益合计		3,165,744,496.36	3,484,858,959.31

负债和所有者权益总计		3,173,834,131.95	3,495,364,120.58
------------	--	------------------	------------------

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
一、营业总收入		262,876,509.47	283,157,089.88
1. 营业收入	11.5.7.11	260,873,591.62	279,894,455.35
2. 利息收入		2,002,917.85	2,909,596.37
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
7. 其他收益	11.5.7.12	-	353,038.16
8. 其他业务收入	-	-	-
二、营业总成本		352,754,675.79	215,339,171.76
1. 营业成本	11.5.7.11	156,093,101.75	156,834,383.34
2. 利息支出	-	-	-
3. 税金及附加	11.5.7.13	38,106,254.37	40,232,834.17
4. 销售费用	-	-	-
5. 管理费用	11.5.7.14	806,506.13	1,097,668.15
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.15	37,122.39	55,351.99
8. 管理人报酬		7,705,717.49	15,990,967.97
9. 托管费		335,505.78	344,500.70
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.16	719,851.35	-37,004.82
12. 资产减值损失	11.5.7.17	148,130,004.61	-
13. 其他费用	11.5.7.18	820,611.92	820,470.26

三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-89,878,166.32	67,817,918.12
加：营业外收入	11.5.7.19	2,218,430.40	2,789,752.91
减：营业外支出	-	2,000.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-87,661,735.92	70,607,671.03
减：所得税费用	11.5.7.20	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-87,661,735.92	70,607,671.03
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-87,661,735.92	70,607,671.03
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		-87,661,735.92	70,607,671.03

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：2024年1月1日至2024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
		2024年1月1日至2024年12月31日	2023年1月1日至2023年12月31日
一、收入		174,696,448.56	163,764,826.69
1.利息收入		120,938.24	69,940.10
2.投资收益（损失以“-”号填列）		174,575,510.32	163,694,886.59
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		329,848,883.20	10,505,520.34
1.管理人报酬		6,934,129.81	9,340,660.57
2.托管费		335,505.78	344,500.70
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		321,758,753.43	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		820,494.18	820,359.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-155,152,434.64	153,259,306.35
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-155,152,434.64	153,259,306.35
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-155,152,434.64	153,259,306.35

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 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
		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 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		280,089,335.65	311,953,126.47
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		1,743,984.77	2,909,030.53
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.21.1	38,808,442.64	35,520,084.90
经营活动现金流入小计		320,641,763.06	350,382,241.90
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		78,051,732.91	84,672,279.80
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		56,322,994.76	58,537,710.77
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.21.2	43,791,623.07	36,559,646.24
经营活动现金流出小计		178,166,350.74	179,769,636.81
经营活动产生的现金流量净额		142,475,412.32	170,612,605.09
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	-	-	-
投资活动现金流入小计		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	-	15,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		18,363,673.74	-
投资活动产生的现金流量净额		-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		163,962,028.31	159,785,983.51
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		163,962,028.31	159,785,983.51
筹资活动产生的现金流量净额		-163,962,028.31	-159,785,983.51
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		-39,790,289.73	10,826,621.58
加：期初现金及现金等价物余额		256,184,244.95	245,357,623.37
六、期末现金及现金等价物余额		216,393,955.22	256,184,244.95

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 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
		2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金		-	-
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		174,575,510.32	163,694,886.59
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		120,887.86	69,377.12

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		174,696,398.18	163,764,263.71
8. 取得基础设施投资支付的现金		-	-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		10,505,655.45	3,326,652.83
经营活动现金流出小计		10,505,655.45	3,326,652.83
经营活动产生的现金流量净额		164,190,742.73	160,437,610.88
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		163,962,028.31	159,785,983.51
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		163,962,028.31	159,785,983.51
筹资活动产生的现金流量净额		-163,962,028.31	-159,785,983.51
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		228,714.42	651,627.37
加：期初现金及现金等价物余额		4,363,160.72	3,711,533.35
五、期末现金及现金等价物余额		4,591,875.14	4,363,160.72

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							未分配利润	所有者权益合计
	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			
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）								
（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
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	-	-	-	-	-	14,546,573.07	3,506,546,573.07
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、本年期初余额	3,492,000,000.00	-	-	-	-	-	14,546,573.07	3,506,546,573.07
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-89,178,312.48	-89,178,312.48
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	70,607,671.03	70,607,671.03
（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	-	-	-	-	-	-	-159,785,983.51	-159,785,983.51
（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	-	-	-	-	-	-74,631,739.41	3,417,368,260.59

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：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 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	-	-	-	-	-
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
项目	上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	-	-	-614,363.53	3,491,385,636.47

加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,492,000.00	-	-	-614,363.53	3,491,385.636.47
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-6,526,677.16	-6,526,677.16
(一)综合收益总额	-	-	-	153,259,306.35	153,259,306.35
(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	-	-	-	-159,785,983.51	-159,785,983.51
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,492,000.00	-	-	-7,141,040.69	3,484,858.959.31

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通诚资产评估有限公司，基础设施项目的运营管理机构为苏州工业园区建屋产业园开发有限公司和苏州工业园区科技发展有限公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2021]253 号核准，本基金 353,071,519 份基金份额（不含有锁定安排份额）于 2021 年 6 月 21 日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于产业园类型的基础设施资产支持专项计划全部资产支持证券份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、政府机构支持债券、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括现金，期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单，中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金所投资基础设施项目的基本信息如下：

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

科智商管由苏州工业园区科技发展有限公司（以下简称“科技公司”）于 2020 年 6 月 22 日成立，注册资本为 1,000,000 元，经批准的经营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 2025 年 3 月 27 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 2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 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进行合并。

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%	9.5%

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

流入的最小资

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。如果这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及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

2. 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团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

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

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》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

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

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

本集团内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	6%及 9%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	5%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%及 12%

土地使用税	土地面积	园区艾派科适用税率 1.5 元/平方米；科智商管适用税率 10 元/平方米
-------	------	---------------------------------------

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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	231,641,797.10	256,185,302.93
其他货币资金	-	-
小计	231,641,797.10	256,185,302.93
减：减值准备	-	-
合计	231,641,797.10	256,185,302.93

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	66,393,955.22	256,184,244.95
定期存款	165,000,000.00	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	247,841.88	1,057.98
小计	231,641,797.10	256,185,302.93
减：减值准备	-	-
合计	231,641,797.10	256,185,302.93

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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	10,249,180.69	9,584,646.59
1-2 年	51,933.34	25,086.43
2-3 年	-	5,977.45
3 年以上	-	83,545.93
小计	10,301,114.03	9,699,256.40
减：坏账准备	894,743.59	237,131.72
合计	9,406,370.44	9,462,124.68

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 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
类别	上年度末 2023 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	124,585.71	1.28	21,184.92	17.00	103,400.79
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,574,670.69	98.72	215,946.80	2.26	9,358,723.89
其中：应收关联方款项	73,674.30	0.76	1,546.76	2.10	72,127.54
其中：应收第三方款项	9,500,996.39	97.96	214,400.04	2.26	9,286,596.35
合计	9,699,256.40	100.00	237,131.72	2.44	9,462,124.68

注：于 2024 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(2023 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 2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
第三方	940,661.43	589,167.94	62.63	预计无法收回部分款项

合计	940,661.43	589,167.94	-	-
----	------------	------------	---	---

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 2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方	345,707.91	15,645.61	4.53
第三方	9,014,744.69	289,930.04	3.22
合计	9,360,452.60	305,575.65	3.26

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 2023年12月 31日	本期变动金额				本期末 2024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	21,184.92	572,592.50	-	4,609.48	-	589,167.94
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	215,946.80	305,575.65	158,316.80	57,630.00	-	305,575.65
其中：应 收关联方 款项	1,546.76	15,645.61	1,546.76	-	-	15,645.61
其中：应 收第三方 款项	214,400.04	289,930.04	156,770.04	57,630.00	-	289,930.04
合计	237,131.72	878,168.15	158,316.80	62,239.48	-	894,743.59

注：本集团本期未发生重要转回或收回的坏账准备(2023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	62,239.48

其中，重要的应收账款核销情况：

苏州传视影视 传媒有限公司	租金及物管费	4,609.48	房屋租赁合同 纠纷	根据法院判决 书核销	否
苏州诺威兰贸 易有限公司	租金及物管费	57,630.00	房屋租赁合同 纠纷	根据法院判决 书核销	否

合计	-	62,239.48	-	-	-
----	---	-----------	---	---	---

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
江苏乐易智慧科技有限公司	961,361.30	9.33	574,261.29	387,100.01
苏州百明建设有限公司	771,128.31	7.49	22,438.35	748,689.96
微谱生物科技有限公司	720,554.46	6.99	17,071.11	703,483.35
泰科电子科技（苏州工业园区）有限公司	486,224.25	4.72	25,599.26	460,624.99
苏州百特医疗用品有限公司	393,922.77	3.82	20,739.67	373,183.10
合计	3,333,191.09	32.35	660,109.68	2,673,081.41

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	3,482,426,714.24	-	-	3,482,426,714.24
2. 本期增加金额	3,559,325.77	-	-	3,559,325.77
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,485,986,040.01	-	-	3,485,986,040.01
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	233,622,827.37	-	-	233,622,827.37
2. 本期增加金额	91,233,208.03	-	-	91,233,208.03
本期计提	91,233,208.03	-	-	91,233,208.03

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	324,856,035.40	-	-	324,856,035.40
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	148,130,004.61	-	-	148,130,004.61
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	148,130,004.61	-	-	148,130,004.61
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,013,000,000.00	-	-	3,013,000,000.00
2. 期初账面价值	3,248,803,886.87	-	-	3,248,803,886.87

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 2024 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 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 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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 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	87,700,156.75	64,926,267.57
可抵扣亏损-园区艾派科	70,694,029.33	72,944,548.04
可抵扣暂时性差异-科智商管	688,791.25	103,904.89
可抵扣暂时性差异-园区艾派科	205,952.34	133,226.83
合计	159,288,929.67	138,107,947.33

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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日	备注
2026年	50,362,312.08	52,612,830.79	—
2027年	37,778,246.29	37,778,246.29	—
2028年	47,479,738.53	47,479,738.53	—
2029年	22,773,889.18	-	—
合计	158,394,186.08	137,870,815.61	-

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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
其他应收款	13,907,047.33	22,315,920.71
预付账款	456,639.09	590,712.68
其他	49,367.91	49,367.91
合计	14,413,054.33	22,956,001.30

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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
1年以内	456,639.09	590,712.68
1-2年	-	-
合计	456,639.09	590,712.68

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	456,639.09	100.00	2024年10月25日	预付基础运营管理费及物业管理费
合计	456,639.09	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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
1 年以内	8,858,545.89	11,144,250.70
1-2 年	4,048,501.44	11,171,670.01
2 年以上	1,000,000.00	-
小计	13,907,047.33	22,315,920.71
减：坏账准备	-	-
合计	13,907,047.33	22,315,920.71

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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
关联方代收款项	13,904,407.33	22,315,920.71
诉讼费	2,640.00	-
小计	13,907,047.33	22,315,920.71
减：坏账准备	-	-
合计	13,907,047.33	22,315,920.71

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	11,196,984.76	80.51	-	11,196,984.76
苏州工业园区 国际科技园产业 管理有限公司	1,408,388.69	10.13	-	1,408,388.69
建屋产业园开 发有限公司	1,299,033.88	9.34	-	1,299,033.88
苏州工业园区 人民法院	2,640.00	0.02	-	2,640.00
合计	13,907,047.33	100.00	-	13,907,047.33

11.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
增值税	5,827,751.12	6,853,217.27
消费税	-	-

企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	407,942.58	479,091.39
教育费附加	291,387.57	342,208.15
房产税	8,830,926.73	8,986,848.64
土地使用税	506,335.55	506,335.55
土地增值税	-	-
印花税	24,262.93	28,086.30
其他	-	-
合计	15,888,606.48	17,195,787.30

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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
预收服务款项	1,124,308.08	1,234,295.77
合计	1,124,308.08	1,234,295.77

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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
其他应付款	67,953,047.38	73,938,132.31
预收账款	9,642,081.81	11,261,313.39
其他流动负债	67,458.49	74,057.75
合计	77,662,587.68	85,273,503.45

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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
预收房屋租赁款	8,196,840.21	9,781,202.84
预收停车位租赁款	1,445,241.60	1,480,110.55
合计	9,642,081.81	11,261,313.39

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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
押金及保证金	57,590,139.56	62,864,909.49

维修改造款	8,532,910.75	9,911,677.16
关联方款项	753,461.29	190,602.26
预提费用	820,000.00	820,000.00
其他	256,535.78	150,943.40
合计	67,953,047.38	73,938,132.31

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	18,596,231.74	租赁押金
国际科技园五期 B 区项目各承租人	29,766,886.10	租赁押金
合计	48,363,117.84	

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	-74,631,739.41	-	-74,631,739.41
本期利润	-87,661,735.92	-	-87,661,735.92
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	-163,962,028.31	-	-163,962,028.31
本期末	-326,255,503.64	-	-326,255,503.64

11.5.7.11 营业收入和营业成本

项目	本期			上年度可比期间		
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日至 2023 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	114,493,420.50	89,895,428.91	204,388,849.41	122,692,631.20	96,189,035.78	218,881,666.98
物业管理收入	33,405,832.79	15,563,675.65	48,969,508.44	36,659,376.58	16,500,447.12	53,159,823.70
停车位收入	1,834,862.38	4,847,633.23	6,682,495.61	1,834,862.38	5,353,050.75	7,187,913.13
其他	64,816.47	767,921.69	832,738.16	108,614.63	556,436.91	665,051.54
合计	149,798,932.14	111,074,659.48	260,873,591.62	161,295,484.79	118,598,970.56	279,894,455.35
营业成本	-	-	-	-	-	-

投资性房地产折旧	52,492,439.83	38,740,768.20	91,233,208.03	52,379,727.85	38,740,768.20	91,120,496.05
基础运营管理费	19,286,545.97	14,357,503.91	33,644,049.88	20,798,808.09	14,082,289.53	34,881,097.62
物业管理费	15,429,236.82	5,849,056.60	21,278,293.42	16,639,046.47	5,849,056.60	22,488,103.07
维修维护费	5,303,794.09	4,633,756.33	9,937,550.42	3,716,442.70	4,628,243.90	8,344,686.60
合计	92,512,016.71	63,581,085.04	156,093,101.75	93,534,025.11	63,300,358.23	156,834,383.34

11.5.7.12 其他收益

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至2024年12月31日	2023年1月1日至2023年12月31日
增值税加计抵减	-	353,038.16
合计	-	353,038.16

11.5.7.13 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至2024年12月31日	2023年1月1日至2023年12月31日
增值税	4,658,975.24	5,256,183.20
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	1,510,431.25	1,696,277.58
教育费附加	1,078,879.45	1,211,626.86
房产税	28,847,352.79	30,044,865.32
土地使用税	1,794,459.08	1,794,459.06
土地增值税	-	-
印花税	216,156.56	229,422.15
其他	-	-
合计	38,106,254.37	40,232,834.17

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。

11.5.7.14 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至2024年12月31日	2023年1月1日至2023年12月31日
保险费	156,919.31	435,283.80
中介机构费用	346,607.65	658,775.86

其他	302,979.17	3,608.49
合计	806,506.13	1,097,668.15

11.5.7.15 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年 12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年 12月31日
银行手续费	37,122.39	55,351.99
其他	-	-
合计	37,122.39	55,351.99

11.5.7.16 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年 12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年 12月31日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	719,851.35	-37,004.82
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	719,851.35	-37,004.82

11.5.7.17 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年 12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年 12月31日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	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	148,130,004.61	-

11.5.7.18 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12 月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31 日
审计费用	500,000.00	500,000.00
评估费用	200,000.00	200,000.00

信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他	611.92	470.26
合计	820,611.92	820,470.26

11.5.7.19 营业外收入

11.5.7.19.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至2024年12月31日	2023年1月1日至2023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	2,145,333.04	2,770,024.57
供应商罚没收入	53,097.36	10,849.44
废品回收收入	20,000.00	-
保险理赔款	-	8,878.90
其他	-	-
合计	2,218,430.40	2,789,752.91

11.5.7.20 所得税费用

11.5.7.20.1 所得税费用情况

无。

11.5.7.20.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2024年1月1日至2024年12月31日
利润总额	-87,661,735.92
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	-10,059,832.46
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	10,059,832.46
合计	-

11.5.7.21 现金流量表附注

11.5.7.21.1 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
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
代收水电费	20,826,525.76	20,138,327.48
收到关联方往来款	9,870,645.76	-
收到租赁押金	7,718,935.30	11,638,233.84
收到业绩补偿款	-	3,110,744.58
收到退租违约金	5,080.95	632,779.00
其他	387,254.87	-
合计	38,808,442.64	35,520,084.90

11.5.7.21.2 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
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
代付水电费	23,097,504.12	20,138,327.48
退还租赁保证金	9,489,525.71	11,941,535.38
支付基金管理人报酬	9,340,660.57	2,157,401.32
支付各项管理费用	628,191.91	1,097,668.15
支付基金审计及评估费用	700,000.00	700,000.00
支付托管费	344,500.70	348,892.44
其他	191,240.06	175,821.47
合计	43,791,623.07	36,559,646.24

11.5.7.22 现金流量表补充资料

11.5.7.22.1 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
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-87,661,735.92	70,607,671.03
加：信用减值损失	719,851.35	-
资产减值损失	148,130,004.61	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	91,233,208.03	91,120,496.05
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）	7,632,065.96	8,003,490.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-17,517,981.71	880,947.92
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	142,475,412.32	170,612,605.09
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	216,393,955.22	256,184,244.95
减：现金的期初余额	256,184,244.95	245,357,623.37
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	-39,790,289.73	10,826,621.58

11.5.7.22.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024 年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年 12月31日
一、现金	216,393,955.22	256,184,244.95
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	216,393,955.22	256,184,244.95
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	216,393,955.22	256,184,244.95
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2024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”）	新建元控股的子公司

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

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
		2024年1月1日至 2024年12月31日	2023年1月1日至2023 年12月31日
科技公司	物业管理费	15,429,236.82	16,639,046.47
科技公司	基础运营管理费	19,286,545.97	20,798,808.09
建屋产业公司	基础运营管理费	14,357,503.91	14,082,289.53
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	255,578.51	-
国科综合数据公司	维修维护费	137,086.61	207,778.40
合计	-	55,315,008.42	57,576,979.09

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
		2024年1月1日至 2024年12月31日	2023年1月1日至2023 年12月31日
月亮湾文创运管公司	物业管理服务	23,276.64	6,853.68
新建元控股	物业管理服务	600,030.20	540,027.18
新建元产业	物业管理服务	435,020.05	311,552.82
新建元数字	物业管理服务	149,569.80	203,075.02
合计	-	1,207,896.69	1,061,508.70

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	2,252,887.93	2,225,511.76
建屋产业公司	房屋租赁	4,219,714.56	3,671,117.25
新建元控股	房屋租赁	3,751,014.44	3,691,011.42
建工图审	房屋租赁	88,614.72	439,956.30
新建元数科	房屋租赁	1,021,247.23	1,007,985.84
圆融发展	房屋租赁	53,724.54	248,983.11
圆融体育	房屋租赁	314,862.36	314,862.36
半岛酒店	房屋租赁	344,036.70	275,229.36
月亮湾文创运管公司	房屋租赁	68,064.00	20,041.06
科技公司	车位租赁	1,834,862.38	1,834,862.38
新建元控股	车位租赁	157,715.60	143,587.16
合计	-	14,106,744.46	13,873,148.00

11.5.11.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.11.4 关联方报酬

11.5.11.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至2024年12月31日	2023年1月1日至2023年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	7,705,717.49	15,990,967.97
其中：固定管理费	6,661,502.16	6,990,885.29
浮动管理费	1,044,215.33	9,000,082.68
支付销售机构的客户维护费	681.03	27,108.26

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)×40%

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

于 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(2023 年度：浮动管理费合计人民币 9,000,082.68 元，其中，归属基金管理人东吴基金的浮动管理费为人民币 2,349,775.28 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 3,647,061.05 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 3,003,246.35 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。

11.5.11.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	335,505.78	344,500.70

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

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

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

11.5.11.5 各关联方投资本基金的情况

11.5.11.5.1 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 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	期间	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)	份额	因拆 分变 动份		份额	比例 (%)

				额			
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
上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	-	-	-	135,000,000.00	15.00
建屋产业公司	135,000,000.00	15.00	-	-	-	135,000,000.00	15.00
经发公司	90,000,000.00	10.00	-	-	-	90,000,000.00	10.00
东吴证券	22,440,051.00	2.49	1,645,090.00	-	-	24,085,141.00	2.68
合计	382,440,051.00	42.49	1,645,090.00	-	-	384,085,141.00	42.68

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。

11.5.11.6 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	40,379,726.27	1,173,613.37	215,484,165.84	2,899,555.51
合计	40,379,726.27	1,173,613.37	215,484,165.84	2,899,555.51

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 2024年12月31日		上年度末 2023年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付维修维保费	科技公司	10,999,988.98	-	10,926,914.76	-
代收款项	建屋产业公司	1,299,033.88	-	9,941,283.35	-
代收款项	科技园产业管理公司	1,408,388.69	-	1,332,636.75	-
预付基础运营管理费	科技公司	253,688.38	-	328,173.70	-
预付物业费	科技公司	202,950.71	-	262,538.98	-
代收款项	科技公司	196,995.78	-	115,085.85	-
房屋租金	新建元产业	-	-	40,901.94	743.66
房屋租金	圆融体育	-	-	32,772.36	803.10
房屋租金	建工图审	7,140.00	207.76	-	-
房屋租金	半岛酒店	225,000.00	12,933.80	-	-
房屋租金	建屋产业公司	113,567.91	2,504.05	-	-
合计	-	14,706,754.33	15,645.61	22,980,307.69	1,546.76

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	上年度末
		2024年12月31日	2023年12月31日
基金管理人报酬	东吴基金	6,934,129.81	9,340,660.57
基础运营管理费及浮动管理费	建屋产业公司	850,992.25	3,099,560.75
浮动管理费	科技公司	166,812.79	3,647,061.05
预收停车场租金	科技公司	1,223,241.58	1,223,241.58
预收房屋租金	新建元控股	525,164.04	531,968.41
基金托管费	招商银行	335,505.78	344,500.70
预收房屋租金	新建元数科	-	171,473.08
预收物业费	新建元控股	120,006.04	113,406.08
应付租房押金	圆融发展	-	58,559.76
代付款项	科技公司	-	35,728.10
预收房屋租金	圆融发展	-	27,336.07
预收房屋租金	新建元产业	454,467.03	-
预收物业费	新建元产业	84,234.65	-
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	207,778.40
应付租房押金	月亮湾文创运管公司	24,673.20	24,673.20
应付租房押金	新建元数科	23,121.00	-

合计	-	11,201,797.90	18,825,947.75
----	---	---------------	---------------

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	2024 年 4 月 15 日	2024 年 04 月 15 日	1.8218	163,962,028.31	100.00	-
合计				163,962,028.31	100.00	-

注：场外除息日为 2024 年 4 月 15 日，场内除息日为 2024 年 4 月 16 日。此次分红为本基金对 2023 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 2024 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 (2023 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 2024 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(2023 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 2024 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(2023 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

(a) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(b) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

于 2024 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(2023 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 2024 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异(2023 年 12 月 31 日：同)。

(2) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。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通诚对国际科技园五期 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 2024 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 163,000 万元和人民币 138,300 万元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。本基金的基金管理人管理层已对中通诚采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为中通诚采用的评估方法和参数具有合理性。

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 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	4,592,885.38	4,364,120.58
其他货币资金	-	-
小计	4,592,885.38	4,364,120.58
减：减值准备	-	-
合计	4,592,885.38	4,364,120.58

11.5.16.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
活期存款	4,591,875.14	4,363,160.72
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	1,010.24	959.86
小计	4,592,885.38	4,364,120.58
减：减值准备	-	-
合计	4,592,885.38	4,364,120.58

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 2024年12月31日			上年度末 2023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	3,491,000,000.00	321,758,753.43	3,169,241,246.57	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00
合计	3,491,000,000.00	321,758,753.43	3,169,241,246.57	3,491,000,000.00	-	3,491,000,000.00

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	178,018,087.84	178,018,087.84
2.5 产业园 ABS	1,583,976,100.00	-	-	1,583,976,100.00	143,740,665.59	143,740,665.59
合计	3,491,000,000.00	-	-	3,491,000,000.00	321,758,753.43	321,758,753.43

§ 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

由于本基金成立、发行阶段聘请的评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已为本基金连续提供评估服务达 3 年。根据相关规定，本基金已于 2024 年 3 月 8 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》，自 2024 年 3 月 7 日起，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构变更为中通诚资产评估有限公司（以下简称“中通诚”或“评估机构”）。本次是中通诚连续第二年为本基金提供基础设施资产评估服务。

中通诚具备从事证券、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 2024 年 12 月 31 日，中通诚经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。

评估机构在执行评估业务中，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

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。

评估委托人：东吴基金管理有限公司

评估目的：本次评估目的为基金管理人编制并披露基础设施基金定期报告需要。东吴基金管理有限公司委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的位于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号苏州国际科技园五期 B 区产业园项目、位于苏州市苏州工业园区东长路 88 号苏州 2.5 产业园一期及二期产业园项目进行评估，为其提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：

本次评估对象是东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的苏州国际科技园五期 B 区、苏州 2.5 产业园一期及二期产业园基础设施项目。

与评估对象对应的评估范围为：（一）委托人申报的位于苏州市苏州工业园区星湖街 328 号苏州国际科技园五期 B 区产业园项目，证载建筑面积 330,206.28 平方米，土地使用权面积 162,129.67 平方米；（二）委托人申报的位于苏州市苏州工业园区东长路 88 号苏州 2.5 产业园一期及二期产业园项目，证载建筑面积 230,923.94 平方米，土地使用权面积 115,441.56 平方米。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

评估方法：收益法

评估结论及其使用有效期：

在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，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）持有的苏州国际科技园五期 B 区、苏州 2.5 产业园一期及二期产业园基础设施项目评估价值为 301,300.00 万元（精确到百万元），大写人民币叁拾亿壹仟叁佰万元整。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

序号	项目内容	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
1	苏州国际科技园 五期 B 区	330,206.28	162,129.67	163,000.00	4,936.00
2	苏州 2.5 产业园 一期及二期	230,923.94	115,441.56	138,300.00	5,989.00
合计		561,130.22	277,571.23	301,300.00	5,370.00

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 年 12 月 30 日止。

说明：

1、评估报告使用人应当充分考虑估计报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2、评估价值取值精确到百万元位。

3、以上内容摘自评估报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读评估报告正文。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

科技园五期 B 区及 2.5 产业园一、二期年租金收入综合增长率假设为 2%~4%。综合增长率较上年预测提高的主要原因为出租率增长假设提高，租金增长率与上期相同均为年增长 2%，保持不

变。其中，出租率增长假设提高是由于受到外部总体环境因素影响，2024 年出租回调幅度较大，给予了未来出租率较高的上升空间，因此预测 2026 年~2035 年间出租率增长在 1%~2%，2035 年以后将维持稳定状态。

综合租金增长率的变化对现金流和估值的影响较小，本期增长率的变动，仅带动估值增长 2.7%，现金流增长 3.4%。本次整体估值下降是由于 2024 年出租率下降较多，评估初始值下调导致。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

评估结果差异未超过 10%。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

2024 年度，基础设施项目整体产生的净现金流为 16,474.31 万元，较最近一次资产评估报告（以 2023 年 12 月 31 日为价值时点）净现金流预测值略低 0.50%。其中：国际科技园五期 B 区项目产生的净现金流为 9,246.11 万元，较最近一次评估报告净现金流预测值低 1.58%；2.5 产业园一、二期项目产生的净现金流为 7,228.20 万元，较最近一次评估报告净现金流预测值高 0.92%。

12.6 报告期内重要资产项目或资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。

12.7 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 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
34,848	25,826.45	872,408,262.00	96.93	27,591,738.00	3.07
上年度末 2023 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
40,380	22,288.26	858,023,805.00	95.34	41,976,195.00	4.66

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	苏州银行股份有限公司	99,000,000.00	11.00
2	苏州工业园区经济发展有限公司	98,709,916.00	10.97
3	苏州工业园区科技发展有限公司	47,137,474.00	5.24
4	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	46,495,863.00	5.17
5	国泰君安证券股份有限公司	25,089,720.00	2.79
6	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	20,374,060.00	2.26
7	上海金锳私募基金管理有限公司—金锳诚意精心 2 号证券投资私募基金	16,214,979.00	1.80
8	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80
9	同方全球人寿保险有限公司	15,671,887.00	1.74
10	上海金锳私募基金管理有限公司—金锳尧典 29 号私募证券投资基金	15,219,591.00	1.69
合计		400,113,490.00	44.46
上年度末 2023 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	中铁信托有限责任公司—中铁信托—锦信 43 号集合资金信托计划	71,095,450.00	7.90

3	申万宏源证券有限公司	31,162,029.00	3.46
4	国泰君安证券股份有限公司	25,864,189.00	2.87
5	东吴证券股份有限公司	24,085,141.00	2.68
6	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	18,110,304.00	2.01
7	北京首源投资有限公司	16,200,000.00	1.80
8	华金证券—横琴人寿保险有限公司—华金证券横琴人寿基础设施策略 2 号 FOF 单一资产	15,133,018.00	1.68
9	中国银河证券股份有限公司	13,649,433.00	1.52
10	中再资管—招商银行—中再资产—基建强国 REITs 主题资产管理产品	12,903,469.00	1.43
合计		327,203,033.00	36.36

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 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
上年度末 2023 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	135,000,000.00	15.00
2	苏州工业园区建屋产业园开发有限公司	135,000,000.00	15.00
3	苏州工业园区经济发展有限公司	90,000,000.00	10.00
合计		360,000,000.00	40.00

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

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

§ 14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2021年6月7日）基金份额总额	900,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	900,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期末基金份额总额	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、2024 年 4 月 24 日东吴基金管理有限公司第三十一次股东会决议通过，聘任郭淳先生担任公司监事，王菁女士不再担任公司监事；

2、2024 年 12 月 10 日东吴基金管理有限公司第四届董事会第七次会议决议通过，聘任黄漫先生担任公司副总经理。

本基金本报告期内基金托管人的专门基金托管部门无重大人事变动。

15.3 基金投资策略的改变

无。

15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金已于 2024 年 12 月 11 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改聘会计师事务所公告》，自公告日起，服务本基金的会计师事务所由原先的普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）改聘为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），容诚会计师事务所（特殊普通合伙）是第一年为本基金提供审计服务。

针对上述会计师事务所改聘，管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求和公司有关制度的规定，履行了服务采购审核、运营管理委员会审核、基金管理人管理层审核、基金管理人董事会审核等必要程序。

本报告期内，就前任会计师事务所普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）提供的 2023 年度审计服务，管理人已经支付完毕相关报酬。同时就新任会计师事务所容诚会计师事务所（特殊普通合伙）提供的 2024 年度审计服务，管理人按照《审计业务约定书》的约定，本报告期内应支付审计费 500,000.00 元。

15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

由于本基金成立、发行阶段聘请的评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已为本基金连续提供评估服务达 3 年。根据相关规定，本基金已于 2024 年 3 月 8 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》，自 2024

年 3 月 7 日起，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构变更为中通诚资产评估有限公司。本次评估报告价值时点为 2024 年 12 月 31 日，是中通诚连续第二年为本基金提供基础设施资产评估服务。

针对上述评估机构改聘，管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求和公司有关制度的规定，履行了服务采购审核、运营管理委员会审核、基金管理人管理层审核等必要程序。

本报告期内，就中通诚出具的以 2024 年 12 月 31 日为价值时点的评估报告，管理人按照《资产评估委托合同》的约定，本报告期内应支付评估费 195,000.00 元。

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

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

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	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	2024 年 1 月 17 日
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 2023 年第 4 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 1 月 22 日
3	东吴基金管理有限公司旗下基金 2023 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	2024 年 1 月 22 日
4	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变更公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 2 月 7 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更新招募说明书及产品资料概要	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 2 月 9 日
6	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 2 月 20 日
7	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	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	2024 年 3 月 6 日

8	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	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 3 月 8 日
9	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度财务报表及审计报告	上交所、公司网站、中证信息网站	2024 年 3 月 29 日
10	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年评估报告	上交所、公司网站、中证信息网站	2024 年 3 月 29 日
11	东吴基金管理有限公司旗下基金 2023 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	2024 年 3 月 29 日
12	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年年度报告	上交所、公司网站、中证信息网站	2024 年 3 月 29 日
13	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 2023 年度全年业绩说明会的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 4 月 2 日
14	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	2024 年 4 月 11 日
15	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变更公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 4 月 18 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更新招募说明书及产品资料概要	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 4 月 19 日
17	东吴基金管理有限公司旗下基金 2024 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	2024 年 4 月 22 日
18	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 1 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 4 月 22 日
19	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份额解除限售的提示性公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 6 月 7 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更新招募说明书及产品资料概要	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 6 月 7 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份额解除限售的提示性公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 6 月 12 日
22	东吴基金管理有限公司关于东吴苏州	上交所网站、证券时报、	2024 年 6 月 21 日

	工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金份额解除限售的公告	公司网站、中证信息网站	
23	东吴基金管理有限公司旗下基金 2024 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	2024 年 7 月 19 日
24	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 2 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 7 月 19 日
25	东吴基金管理有限公司旗下基金 2024 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	2024 年 8 月 30 日
26	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 年中期报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 8 月 30 日
27	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 2024 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	2024 年 9 月 13 日
28	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	2024 年 9 月 20 日
29	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 3 季度报告	上交所网站、公司网站、中证信息网站	2024 年 10 月 25 日
30	东吴基金管理有限公司旗下基金 2024 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、证券日报、公司网站、中证信息网站	2024 年 10 月 25 日
31	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优化运营管理机构激励约束安排的公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 10 月 26 日
32	东吴基金管理有限公司高级管理人员变更公告	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	2024 年 12 月 11 日
33	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金改聘会计师事务所公告	上交所网站、证券时报、公司网站、中证信息网站	2024 年 12 月 11 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、中国证监会批准东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 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指定报刊上各项公告的原稿。

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

2025年3月31日